



INDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA.

1. Encargo
2. Equipo redactor.
3. Objeto.
4. Antecedentes.
5. Régimen urbanístico de aplicación.
6. Ordenamiento jurídico urbanístico de aplicación.

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. Circunstancias y acuerdos que motivan el proyecto.
2. Descripción del ámbito donde se produce la actuación.
3. Ordenación.
4. Sistema de actuación.
5. Urbanizador.
6. Relación de propietarios.
7. Reparcelación.
8. Definición técnica y económica de las obras necesarias.
9. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización
10. Plazos de ejecución.
11. Garantía para la ejecución de la actuación.

C. REPARCELACION.

DOCUMENTO I . MEMORIA

- I.1. Preámbulo
- I.2. Contenido del Proyecto de Reparcelación
- I.3. Situación urbanística de los terrenos
- I.4. Criterios de valoración de los derechos y cargas de los propietarios de los terrenos aportados
- I.5. Valoración de los terrenos aportados
- I.6. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes
- I.7. Criterios de valoración de las indemnizaciones.
- I.8. Criterios generales de adjudicación

DOCUMENTO II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

- II.1. Preámbulo
- II.2. Relación nominal de propietarios e interesados.
- II.3. Relación e información de las fincas aportadas

DOCUMENTO III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

- III.1. Preámbulo
- III.2. Relación de las parcelas resultantes
- III.3. Adjudicación de las parcelas resultantes
- III.4. Descripción de las parcelas adjudicadas

DOCUMENTO IV. TASACIÓN DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

- IV.1. Preámbulo.
- IV.2. Valoración de las diferencias de adjudicación.

DOCUMENTO V. TASACIÓN DE LOS DERECHOS E INSTALACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

- V.1. Preámbulo.
- V.2. Tasación de los bienes a extinguir.

DOCUMENTO VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

- VI.1. Preámbulo
- VI.2. Costes de urbanización
- VI.3. Otros costes
- VI.4. Distribución de los costes de urbanización
- VI.5. Cuenta de Liquidación Provisional
- VI.6. Liquidación Definitiva



DOCUMENTO VII. PLANOS.

VII.I. Preámbulo

D. PLANOS

1. Información: Situación en las NUM de Cuéllar. Situación en PEPRIMUC.
Escala 1:500, 1:1000
2. Información: Catastro de Rústica. Catastro de Urbana.
Escala 1:400.
3. Información: Estructura de la propiedad. Levantamiento topográfico. Delimitación de la Unidad de Actuación AOS10 en el PEPRIMUC.
Escala 1:400.
4. Información: Construcciones existentes.
Escala 1:400.
5. Información: Construcciones existentes.
Escala 1:400.
6. Información: Anexo Fotográfico.
7. Información: Infraestructuras existentes.
Escala 1:400.
8. Proyecto: Ordenación que se ejecuta. Zonificación (Estudio de Detalle). Clasificación y valoración de las fincas aportadas
Escala 1:400.
9. Proyecto: Identificación y Valoración de parcelas resultantes. Adjudicación de parcelas.
Escala 1:400.
10. Proyecto: Valoración de las parcelas adjudicadas.
Escala 1:400.
11. Proyecto: Superpuesto de información y parcelas resultantes. Localización de cesiones.
Escala 1:400.



A.-MEMORIA INFORMATIVA

1.- Encargo

Se realiza el presente trabajo por encargo del Ilustrísimo Ayuntamiento de la Villa de Cuéllar, al amparo del Decreto 0413/2017, por el que se adjudica a quien suscribe la redacción de la Modificación del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular nº 10 del PEPRIMUC de Cuéllar que contenga las determinaciones completas de reparcelación, en los términos que seguidamente se explicitarán.

2.- Equipo redactor

El presente documento ha sido redactado por el equipo dirigido por el Arquitecto D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto adscrito al COACYLE con el número de colegiado 0511.

Los técnicos que han participado en la redacción de este documento han sido las siguientes:

D^a M^a Ángeles Díaz Roldán. Arquitecto.

D. César Manuel Jiménez Gutiérrez. Arquitecto.

D^a Cristina Rincón Alonso. Licenciada en Derecho. Especialista en Derecho Urbanístico

3.- Objeto

El objeto del presente trabajo, conforme al artículo 251 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), es modificar el Proyecto de Actuación de la unidad de actuación que conforma el Ámbito de Ordenación Singular nº 10, (en adelante AOS10) del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Cuéllar (en adelante PEPRIMUC), aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio.

En concreto, el objeto de la Modificación que ahora se presenta es la incorporación al Proyecto de Actuación del AOS-10 aprobado definitivamente de las variaciones necesarias para posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, reflejando las circunstancias que se derivan del procedimiento judicial en curso sobre el ámbito – Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la Demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y nulidad de inscripción registral presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar contra D^a María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco-, así como las variaciones que se desprendían de la resolución de las incidencias incluidas en el Informe de Calificación Registral de fecha 5 de diciembre de 2007 y las que se derivan de la actualización temporal legislativa del documento.

Asimismo, se debe señalar que, como posteriormente se detallará, la incorporación de las circunstancias relativas al procedimiento judicial señalado se realizan sin perjuicio de la sentencia que recaiga sobre dicho procedimiento y sin que el Proyecto Modificado suponga renuncia alguna de las partes afectadas a los derechos y deberes que en el caso concurren.

En cuanto a las determinaciones completas de urbanización, se debe hacer constar que el presente documento no realiza consideración alguna en relación a este particular.

Por último, indicar que los Anexos que se citan en la Memoria se incluyen en un Tomo de documentación complementaria al presente Proyecto que forma parte del expediente administrativo.



4.- Antecedentes.

4.1. Con fecha 27 de julio de 1999, la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia aprobó definitivamente el PEPRIMUC del Conjunto Histórico de la Villa de Cuéllar. En dicho documento aparece delimitado el AOS10 sobre el área en torno al cual se encuentra la Fuente de la Parra "El Pilón", abarcando de Norte a Sur desde la frontera con el AOS7 hasta la ronda San Bartolomé, y de Este a Oeste de la calle de la Trinidad hasta las parcelas 01415-24, 01415-08, y 01415-09, incluidas en el ámbito. Las restantes parcelas que lo conforman serían la 01425-44, 01415-03, 04, 05, 06, 07. El referido AOS10 se articula como unidad de gestión vinculada al planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle).

Según consta en la memoria de PEPRIMUC, el AOS10 se plantea como una de las principales operaciones del Plan en el ámbito intramuros (ciudad y ciudadela), definiéndose como la *"...Reordenación del enclave de las calles Trinidad, El Parque y San Bartolomé (Fuente de la Parra) con creación de plazas y nuevas tipologías edificatorias de transición..."*

4.2. En mayo de 2000 se presenta en el Ayuntamiento de Cuéllar el Proyecto de Ejecución de derribo de las edificaciones sitas en los números 24 y 26 de la calle de la Trinidad, el cual se adjunta como Anexo 14 en el Tomo de documentación complementaria al Proyecto que forma parte del expediente.

4.3. Con fecha 18 de agosto de 2001 el Registro de la Propiedad de Cuéllar emite las notas simples de las parcelas afectadas, a excepción de la relativa a la finca nº 6.141, incorporadas al informe del Estudio de Detalle del AOS10 que requería el artículo 52.4 de la ley 5/99.

4.4. Referente a lo expuesto sobre la finca nº 6.141, el 18 de junio de 2003, el Registro de Propiedad de Cuéllar expide la Certificación Registral de la misma, en base a lo solicitado por el Ayuntamiento de Cuéllar el 16 de junio de 2003. Se adjunta dicha documentación como Anexo 7C.

4.5. El Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de diciembre de 2004, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del AOS10 del PEPRIMUC, promovido por el Ayuntamiento de Cuéllar.

4.6. Contra dicho acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle, se interpuso RECURSO DE REPOSICIÓN por D. Segundo Velasco Fernández (en representación de D. Santiago y D^a María del Carmen Fernández Velasco), mediante escrito con RE nº 5116 de 27 de diciembre de 2004, alegando ser titulares de la finca XIII y de la mitad de la finca XIV.

4.7. El Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2005, acordó desestimar el citado recurso reposición.

4.8. Contra dicho acuerdo de Pleno de 31 de mayo de 2005 se interpuso por D^a María Carmen Fernández y Velasco recurso contencioso-administrativo ante la Sala de la Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos (Procedimiento Ordinario 409/2005), que dictó sentencia con fecha 16 de febrero de 2007 desestimando el recurso-contencioso interpuesto.

4.9. Con fecha 29 de julio de 2005, mediante Decreto de Alcaldía nº 571/2005, se procede a la aprobación inicial del Proyecto de Actuación del AOS10 del PEPRIMUC. Asimismo, se sometió el documento de referencia a información pública por plazo de un mes y a notificación personalizada a los propietarios y titulares de derechos que constaban en el Registro y a los demás titulares que figuraban en el Catastro. Por último se solicitó del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas aportadas y la práctica de los asientos que correspondieran.

4.10. Con fecha 8 de septiembre de 2005, el Registro de la Propiedad de Cuéllar expide la certificación de dominio y cargas solicitada por el Ayuntamiento.

4.11. Dentro del periodo de información pública fueron presentadas dos alegaciones al documento de aprobación inicial.

Con fecha 26 de abril de 2006, quién esto suscribe emite informe a las alegaciones mencionadas y con fecha 27 de abril de 2006, redacta informe en el que se reflejan los errores detectados en el documento de aprobación inicial.

4.12. Con fecha 28 de abril de 2006, quién esto suscribe emite informe sobre las Modificaciones a incorporar al Documento de Aprobación Inicial del Proyecto de Actuación del AOS10 del PEPRIMUC.



4.13. Mediante Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio – que se adjunta en el Anexo 16.A del Tomo complementario-, se resolvió aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del AOS10 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de Cuéllar, que contiene las determinaciones completas sobre reparcelación y las determinaciones básicas sobre urbanización, redactado por el Arquitecto D. Gonzalo Bobillo de Lamo y promovido por el Ayuntamiento de Cuéllar por el sistema de cooperación.

4.14. Frente al Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio, por el que se resolvió aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del AOS10 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de Cuéllar, se interpuso RECURSO DE REPOSICIÓN por D. Segundo Velázquez Fernández, actuando en nombre de D^a María del Carmen y D. Santiago (hoy sus herederos) Fernández y Velasco, mediante escrito con RE nº 5294 de 20 de septiembre de 2006, alegando ser titulares de la finca XIII y de la mitad de la finca XIV.

Junto con el recurso se acompañó copia de escritura de rectificación y subsanación de 3 de marzo de 2006, autorizada a instancia de Santiago y María de Carmen Fernández Velasco ante el Notario de Valladolid D. Francisco Javier Lozoya (con nº 723 de su protocolo). En la citada escritura se subsanaban las escrituras aprobación y protocolización de operaciones particionales y de división de la finca registral nº 6141, autorizadas por el Notario de Valladolid D. Pedro José Bartolomé y Fuentes el 25 de marzo de 1988 y el 15 de abril de 1988, respectivamente.

Asimismo, el recurso incorporaba la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Cuéllar de 4 de abril de 2006 de la finca registral nº 6141 en la que constaban, textualmente, los siguientes datos relativos a descripción y titularidades:

“PARCELA DE TERRENO hoy solar en calle Ronda de San Bartolomé número 10-B, de setecientos cincuenta y cinco metros con setenta y un decímetros cuadrados, que linda: frente, con parcela segregada, y concretamente con las parcelas 8 a 14 ambas inclusives de la resultante de la división material que de dicha parcela se efectuó en la citada escritura, derecha entrando, con Román Velasco y otros; izquierda, herederos de Paulino Minguela y fondo, con Elisa y Alfredo Fernández y sucesores de Felipe Torres”

Titulares: Santiago Fernández Velasco (50 % del pleno dominio con carácter privativo) y María Carmen Fernández Velasco (50 % del pleno dominio con carácter privativo).

4.15. Mediante Decreto de Alcaldía nº 800/2007, de 6 de agosto, se resolvió desestimar el referido recurso de reposición.

4.16. Con fecha 19 de noviembre de 2007 se solicita al Registro de la Propiedad de Cuéllar la inscripción del Proyecto de Actuación del AOS10.

4.17. Con fecha 5 de diciembre de 2007 se acuerda por la Registradora de la Propiedad de Cuéllar calificar el documento presentado en los términos que resultan de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho señalados, y SUSPENDER en consecuencia el despacho del título presentado hasta la subsanación de los defectos advertidos. Se transcribe a continuación el FUNDAMENTO JURÍDICO SEGUNDO:

“...SEGUNDO: En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden la inscripción solicitada:

1.- Respecto la finca aportada número ONCE, como ya se hizo constar en la certificación de cargas solicitada en la tramitación del presente expediente, ha sido localizada una finca previamente inscrita, sita en la misma Ronda de San Bartolomé 6 que presenta dudas identidad con la ahora inventariada, y que consta inscrita a nombre de persona distinta de los aquí consignados como propietarios. Se trata de la finca registral 948 inscrita al tomo 263 folio 91 a nombre de Mariano Puertas Muñoz y Luisa Espeso Carrases, que no puede ser la actual calle San Bartolomé 8 que parece corresponderse con la finca también previamente inscrita registral 10893 al tomo 1767 folio 220.

Además respecto de dicha finca se dice incorporar en el expediente Auto de Declaración de herederos abintestato del anterior propietario en favor de sus tres hijos aquí identificados como titulares de dicha finca aportada, cuando en realidad el documento que se incorpora es el escrito de demanda, pero no el Auto judicial, declarando herederos a los tres intervinientes.



2.- *Respecto de las fincas aportadas XII, XIII Y XIV de las que se alega no constan previamente inscritas, tal y como resulta de la propia tramitación del presente expediente, pueden estar comprendidas como parte de la finca 6141 al tomo 1630 folio 166 como resto de finca matriz sita en la Ronda de San Bartolomé 10 antes parcela 120 del polígono 118 del catastro de rústica como superficie no agotada en la finca matriz por la totalidad de la superficie objeto de previa parcelación en catorce parcelas, sujeta en su caso a las obligaciones de dicho expediente previo de parcelación, inscrita a nombre de Santiago y María del Carmen Fernández Velasco, que no han sido parte en el expediente, y que pudiera incluir también el exceso de cabida declarado sobre las parcelas aportadas procedentes de su parcelación previa.*

Será pues necesario acreditar la parte de la finca previamente inscrita afectada por este expediente, así como su titularidad por parte del Ayuntamiento para su previa individualización e inscripción, de conformidad art. 20 LH principio de tracto sucesivo.

3.- *Respecto de la parcela resultante B-5, no cabe inscribir las servidumbres de vertientes de tejados, luces y vistas y paso constituidas en favor de las parcelas resultantes 6-A-B-C y D, al no describirse las mismas mínimamente a los efectos de poder conocer su contenido y extensión a los efectos de su constancia registral de conformidad principio de especialidad art 9 LH y 51 RH y art 564 y ss Cc, art. 580 y ss Cc, y art 586 y ss Cc.*

4.- *Respecto de las parcelas resultantes que lo sean por subrogación de varias parcelas aportadas, será necesario determinar el porcentaje en la parcela de resultado corresponde por subrogación a cada una de las parcelas resultantes adjudicadas (en concreto la parcela B-6-A por aportación de las fincas aportadas VII, VIII y IX).*

A su vez respecto de la parcela de adjudicación única que origina varias parcelas de resultando, será igualmente determinar que porcentaje de la parcela aportada única corresponde a cada una de las parcelas de resultado por subrogación (en concreto la parcela aportada VI a la que se adjudica por subrogación tanto la parcela resultante B-7 como parte de la B-6D)

Esta misma equivalencia de porcentajes con relación a las fincas aportadas, será necesario respecto de la parcela resultante B-5 que se adjudica como parcela independiente en distintos porcentajes a todos los propietarios de las parcelas resultantes que las circundan, salvo que como se ha manifestado expresamente por el Arquitecto Asesor, y por el Jurídico Municipal, dicha parcela no pretenda ser finca independiente sino finca vinculada a las parcelas resultantes que la circundan como un anexo inseparable de las mismas, en cuyo caso deberá así constituirse la correspondiente vinculación ob-rem de los respectivos porcentajes asignados sobre la misma respecto de cada una de las parcelas circundantes, para su constancia registral.

Todo ello de conformidad principio de especialidad hipotecaria y de subrogación real, art 7-4 RD 1093/97."

Se adjunta el escrito de calificación referido como Anexo 17A.

4.18. Con fecha 29 de julio de 2008 se procedió, mediante escrito de la Alcaldía, a solicitar al Registro de la Propiedad de Cuéllar la prórroga por otros tres años de la duración de la nota marginal de iniciación del procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del AOS-10 del PEPRIMUC.

4.19. Con fecha 31 de julio de 2008 se procede por el Registro de la Propiedad a practicar la inscripción solicitada quedando prorrogada por 3 años la nota marginal de expedición de cargas en ejecución del Proyecto de Actuación del AOS-10 del PEPRIMUC a la que se encuentran afectas las fincas incluidas en dicho Proyecto, solo sobre las fincas registrales 20.174, 21.007, 10.085, 8.410, 25.286, 25.287, 25.288 y 5.231, previamente inscritas.

4.20. Contra el Decreto de Alcaldía nº 800/2007, de 6 de agosto, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto por D. Segundo Velázquez Fernández, actuando en nombre de D^a María del Carmen y D. Santiago (hoy sus herederos) Fernández y Velasco, frente a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del AOS10 del Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de Cuéllar, se interpuso RECURSO EL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO nº 1 de Segovia (PROCEDIMIENTO ORDINARIO Nº 87/2007), dictándose sentencia de fecha 24 de abril de 2010, por la que se desestima el recurso interpuesto.

4.21. Contra dicha sentencia del Juzgado de lo Contencioso- Administrativo se interpuso RECURSO DE APELACIÓN mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2010, dictándose con fecha 15 de octubre de 2010 SENTENCIA DE APELACIÓN nº 00659/2010 por la que se desestima en el referido recurso de apelación.



4.22. Con fecha 12 de mayo de 2015, el Asesor Jurídico en Urbanismo del Ayuntamiento de Cuéllar, en cumplimiento del requerimiento efectuado por la Secretaría General mediante escrito de fecha 4 de febrero de 2015, emite dictamen sobre interposición de demanda de juicio ordinario declarativo de dominio de las parcelas XIII y XIV del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del AOS10 del PEPRIMUC.

4.23. Con fecha 28 de enero de 2016, el Ayuntamiento de Cuéllar presenta demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra D^a María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco.
Se adjunta la demanda referida como Anexo 18A.

4.24. Con fecha 24 de febrero de 2016, el Juzgado de 1^a Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar, en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra D^a María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, dicta el Decreto de admisión a trámite de la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar.
Se adjunta el Decreto de admisión referido como Anexo 19A.

4.25. Que con fecha 16 de marzo de 2017, en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, se mantiene una reunión a la que asisten D^a Ester Serrano Ruiz, Registradora de Cuéllar, D. Segundo Velasco Fernández, en representación de los hermanos D^a María del Carmen y D. Santiago Fernández Velasco, y quien esto suscribe, en representación del Ayuntamiento de Cuéllar. En ella, se exploraron las posibilidades de tramitar una Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 que alcanzase la inscripción en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, siempre desde un doble punto de partida: por una lado, excluir al conjunto de los propietarios del AOS-10 de las implicaciones de índole temporal que el litigio reiterado pudiera acarrear sobre un procedimiento urbanístico caracterizado por un lento desarrollo; por otro, que el documento no supusiera renuncia alguna de las partes afectadas a los derechos y deberes que en el caso concurren y sin perjuicio de la sentencia que recayera sobre el procedimiento judicial en curso. Asimismo, en dicha reunión se contempló la posibilidad de suscribir entre los afectados por el procedimiento judicial un acta de manifestaciones donde se plasmara su conformidad con la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, promovido por el Ayuntamiento de Cuéllar por el sistema de cooperación, y donde se expusiera sintéticamente las variaciones que contendría el Proyecto Modificado en relación al aprobado ya definitivamente.

4.26. Con fecha 3 de mayo de 2017, con motivo de la redacción de la presente Modificación del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del AOS10 del PEPRIMUC y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 250.2 del RUCyL, el Alcalde de Cuéllar solicita al Registro de la Propiedad de Cuéllar la emisión de la certificación de dominio y cargas –con especificación expresa del título, la descripción que en él conste y cualquier otra consideración que posibilite el conocimiento de la situación registral– de las fincas que se identificaban en el cuadro y en la documentación gráfica que se adjuntaba.

4.27. Con fecha 11 de mayo de 2017, el Registro de la Propiedad de Cuéllar emite la certificación de dominio y cargas solicitada.
Se adjunta la certificación referida en cada Anexo de cada finca aportada.

4.28. Que con fecha 18 de octubre de 2017, en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, se mantiene una reunión a la que asisten D^a Ester Serrano Ruiz, Registradora de Cuéllar, D. Javier Hernanz Pilar, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuéllar, y quien esto suscribe, donde se planteó la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, especialmente en lo relativo a la solución adoptada para recoger los derechos y deberes de las partes afectadas en el litigio y contemplando la cuenta de liquidación definitiva como el momento en el que se sustancie la sentencia que recaiga sobre el procedimiento judicial ahora en curso.
Asimismo, se analizó la propuesta de acta de manifestaciones que el Ayuntamiento de Cuéllar había preparado y que, básicamente, se resumía en la incorporación de la siguiente declaración:

En virtud del Decreto del Juzgado de 1^a Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra D^a María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, en función de artículo 246.b) del RUCyL y al amparo del acuerdo que se plasma en las Manifestaciones realizadas por las partes ante la



Notaria de Cuéllar, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se limita a constatar la condición litigiosa de la finca XIII y de la mitad de la finca XIV, manteniendo el resto de los documentos del Proyecto en los mismos términos que el aprobado definitivamente por Decreto de la Alcaldía de Cuéllar nº 563/2006, de 17 de julio, a excepción de la subsanación de las incidencias detectadas en el Informe de Calificación del Registro de la Propiedad de Cuéllar de fecha 5 de diciembre de 2007 y de las implicaciones que pudiera tener la resolución judicial en función de su sentido y que se transcriben a continuación:

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a D^a María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.

4.29. Que con fecha 26 de octubre de 2017, se mantiene una reunión entre D. Segundo Velasco Fernández, en representación de los hermanos D^a María del Carmen y D. Santiago Fernández Velasco, y quien esto suscribe, en representación del Ayuntamiento de Cuéllar, en la que se expuso la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 planteada a la Registradora de la Propiedad de Cuéllar y donde se analizó el borrador de acta de manifestaciones que el Ayuntamiento de Cuéllar había redactado, manifestando el Sr. Velasco Fernández su conformidad sobre la propuesta de Modificación del Proyecto y sus dudas sobre la necesidad del acta como documento insoslayable.

4.30. Que con fecha 13 de noviembre de 2017, se mantiene una conversación telefónica entre D^a Ester Serrano Ruiz, Registradora de la Propiedad de Cuéllar, y D. Segundo Velasco Fernández, en representación de los hermanos D^a María del Carmen y D. Santiago Fernández Velasco, sobre el asunto de referencia.

4.31. Que con fecha 16 de noviembre de 2017, en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, se mantiene una reunión a la que asisten D^a Ester Serrano Ruiz, Registradora de la Propiedad de Cuéllar, D. Javier Hernanz Pilar, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cuéllar, y quien esto suscribe. En ella, la Registradora detalla los términos del encuentro con el Sr. Velasco Fernández y explica el acuerdo alcanzado, que en síntesis recoge tanto la renuncia a suscribir e incorporar el acta de manifestaciones al Proyecto como el acuerdo explícito con la tramitación de la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 en los términos descritos en las determinaciones que se hacían constar en el borrador del acta y conforme al procedimiento regulado por el artículo 251 del RUCyL, que establece su aprobación inicial y la apertura de un periodo de información pública de un mes, debiéndose publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.



4.32. Por último, en relación con el Informe de fecha 5 de diciembre de 2007 de Calificación del Registro de la Propiedad de Cuéllar al Proyecto Proyecto de Actuación del AOS10 del PEPRIMUC aprobado definitivamente se debe hacer constar lo siguiente:

1. En relación con el punto 1 del fundamento jurídico SEGUNDO, relativo a la finca aportada número ONCE

a) La finca registral 10893, de acuerdo con la identificación incluida en la Nota Simple de 16-10-2017, corresponde con la parcela catastral 01415-10, exterior al ámbito del AOS-10, y situada al Este de la catastral 09, que sí está incluida.

De acuerdo con los linderos que figuran en dicha Nota Simple, la registral 10893 linda a la izquierda con Angel Gómez. Según el título de propiedad de la finca aportada XI (Escritura de Permuta) que se incluye como Anejo al Proyecto de Actuación, el propietario de la finca descrita en el título es también Ángel Gómez.

Asimismo en la Escritura de Permuta de la finca aportada XI consta como lindero a la derecha Agustín Pilar, cuyo apellido coincide con uno de los propietarios de la registral 10893.

Todo ello parece confirmar que la 10893 linda con la aportada XI, pero que no es la aportada XI.

b) Respecto a la finca registral 948, con los datos incluidos en la Nota Simple de 16-10-2017, no es posible establecer su ubicación, pero sus linderos no coinciden con los de ninguna parcela incluida en el AOS-10.

c) En relación con el punto 2 del fundamento jurídico SEGUNDO, relativo a las fincas aportadas XII, XIII y XIV

En relación a las fincas aportadas XII, XIII y XIV, se debe hacer constar lo siguiente:

- La finca XII no puede, en ningún caso, estar comprendida en la finca registral 6.141 por cuanto no linda con ella.

Tal y como se señala en el Proyecto, la finca aportada XII resulta ser el Callejón de Fuente Parra, también conocido anteriormente como Rinconada de la Fuente de la Parra, y es utilizado desde tiempo inmemorial por los ciudadanos de Cuéllar como ámbito de uso y dominio público.

- En cuanto a las fincas aportadas XIII y XIV, en virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral de la finca 6.141 contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco - y en función de artículo 246.b) del RUCyL, la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 que se presenta se limita a constatar la condición litigiosa de la finca XIII y de la mitad de la finca XIV y a contemplar las implicaciones que pudiera tener en el Proyecto la resolución judicial en función de su sentido, siempre a través de la liquidación definitiva.

d) En relación con el punto 3 del fundamento jurídico SEGUNDO, relativo a la parcela resultante Parcela AOS.10.5

Puesto que la parcela UA.AOS.10-5 no pretende ser independiente sino finca vinculada a las parcelas resultantes que la circundan (parcelas AOS.10- 6A, AOS.10- 6B, AOS.10- 6C y AOS.10- 6D) como un anexo inseparable de las mismas, se constituye sobre dicha parcela la correspondiente vinculación "ob-rem" de los respectivos porcentajes asignados sobre la misma respecto de cada una de las parcelas circundantes, para su constancia registral.

Por tanto, se hace constar dicha vinculación en las fichas de las parcelas resultantes UA.AOS.10-5, AOS.10- 6A, AOS.10- 6B, AOS.10- 6C y AOS.10- 6D, incorporándose en ellas las siguientes modificaciones:

a) En la ficha de la parcela AOS.10-5, se modifican los apartados correspondientes a los Adjudicatarios, incluyéndose los siguientes datos:

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-5

Adjudicatarios:

Adjudicada en titularidad "Ob-Rem" a los propietarios de las parcelas resultantes UA.AOS10-6A, 6B, 6C y 6D en los siguientes porcentajes:

. Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6A: **29,96372523 %**

. Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6B: **9,46595901 %**

. Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6C: **48,28755658 %**



. Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6D: **12,28275918 %** en proindiviso repartido de la siguiente manera

31,63178714% por la aportación de la finca XI (lo que supone un 3,88525624% del total de la unidad)

23,97403527% por la aportación de la finca IV (lo que supone un 2,94467302% del total de la unidad)

24,40294087% por la aportación de la finca V (lo que supone un 2,99735446% del total de la unidad)

19,99123672 % por la aportación del 6,390112% de la finca VI (lo que supone un 2,45577546% del total de la unidad)

b) En el apartado Datos para el Registro de la Propiedad de la ficha de la parcela AOS.10-5, se modifica el punto relativo a la solicitud de inscripción de dicha parcela, incluyéndose el siguiente texto:

Inscripción: En virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación, se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca vinculada en titularidad "Ob-Rem" a las parcelas resultantes UA.AOS10-6A, 6B, 6C y 6D, de manera que la titularidad de la misma se determina por la de las parcelas a que se vincula; siendo así, que configurada como finca independiente, su titularidad registral figurará a nombre del titular presente o futuro de las referidas parcelas a las que asimismo se encuentra especialmente ligada en los porcentajes especificados.

c) En las fichas de las parcelas UA.AOS.10- 6A, AOS.10- 6B, AOS.10- 6C y AOS.10- 6D se incluye la vinculación "Ob-rem" de la parcela resultante UA.AOS 10-5 en el porcentaje que corresponde a cada una de ellas. El texto incorporado es el siguiente:

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6A

ANEJO: Esta finca lleva vinculada en titularidad "Ob-Rem", un porcentaje del 29,96372523% de la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculada a la Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado).

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6B

ANEJO: Esta finca lleva vinculada en titularidad "Ob-Rem", un porcentaje del 9,46595901% de la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculada a la Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado).

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6C

ANEJO: Esta finca lleva vinculada en titularidad "Ob-Rem", un porcentaje del 48,28755658% de la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculada a la Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado).

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6D

ANEJO: Esta finca lleva vinculada en titularidad "Ob-Rem", un porcentaje del 12,28275918% de la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculada a la Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado).

El 12,28275918 % de la titularidad "Ob-Rem" de la parcela resultante UA.AOS10-5 correspondiente a los titulares de la resultante UA.AOS10-6D se reparte en proindiviso de la siguiente manera:

31,63178714% por la aportación de la finca XI (lo que supone un 3,88525624% del total de la unidad)

23,97403527% por la aportación de la finca IV (lo que supone un 2,94467302% del total de la unidad)

24,40294087% por la aportación de la finca V (lo que supone un 2,99735446% del total de la unidad)

19,99123672 % por la aportación del 6,390112% de la finca VI (lo que supone un 2,45577546% del total de la unidad)

e) En relación con el punto 4 del fundamento jurídico SEGUNDO, relativo a los porcentajes que corresponden por subrogación a las parcelas resultantes adjudicadas

Respecto a la parcela resultante UA.AOS.10-6A, se incluye en el punto relativo al Título del apartado "Datos para el Registro de la Propiedad" de su ficha particular el porcentaje en esta parcela que corresponde por subrogación de las fincas aportadas VII, VIII y IX, con el siguiente texto:



PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6A

El porcentaje en la parcela UA. AOS10-6A que corresponde por subrogación por las fincas aportadas es el siguiente:

- . 27,782583% por la aportación de la finca VII;*
- . 34,749095% por la aportación de la finca VIII;*
- . 37,468322% por la aportación de la finca IX.*

En cuanto a las parcelas adjudicadas en virtud de la aportación de la finca aportada VI –parcelas resultantes UA.AOS.10-6D y UA.AOS.10-7- se incluye en el punto relativo al Título, del apartado “Datos para el Registro de la Propiedad” de sus fichas particulares, el porcentaje de la parcela aportada única que corresponde por subrogación a cada una de las parcelas resultantes, incluyéndose el siguiente texto:

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6D

Parcela adjudicada en virtud de la aportación del 100% de las fincas IV, V, y XI y del 6,390112% de la VI.

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-7

Parcela adjudicada en virtud de la aportación del 93,609888% de la VI.



5.- Régimen urbanístico de aplicación.

5.1 El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar (en adelante NUM), aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia con fecha 5 de mayo de 2011 (BOCyL nº125, de 29 de junio de 2011).

Asimismo, resultan de aplicación las Modificaciones de las NUM que pudieran afectar al ámbito o al objeto del presente documento.

5.2. En cuanto al planeamiento de desarrollo es de aplicación el Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana y Catálogo del Conjunto Histórico de la Villa de Cuéllar (PEPRIMUC), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 27 de Julio de 1.999 (BOCYL Nº192 de 4.10.99 y BOP Nº137 de 15.11.99).

Asimismo, indicar que en el Catálogo de edificios a proteger integrado en el PEPRIMUC aparece identificada la Fuente Parras "El PILÓN" con el número 26 del grado P1 (protección integral). Se adjunta la ficha del Catálogo de la Fuente como anexo nº 13B.

5.3. Por último, resulta de aplicación el Estudio de Detalle del AOS10, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de diciembre de 2004.

6.- Ordenamiento jurídico urbanístico de aplicación

El ordenamiento jurídico urbanístico actual está formalmente integrado por las siguientes normas:

6.1 Normativa estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- R.D.1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

6.2 Normativa autonómica

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, modificada por Ley 13/2003, de 23 de diciembre, 9/2004, de 28 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 14/2006, de 4 de diciembre, 3/2010, de 26 de marzo, 1/2013, de 28 de febrero y 7/2013, de 23 de septiembre y 7/2014, de 12 de septiembre.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, 13/2003, de 23 de diciembre, 13/2005, de 27 de diciembre, 9/2007, de 27 de diciembre, 4/2008, de 15 de septiembre, 17/2008, de 23 de diciembre, 9/2010, de 30 de agosto, 19/2010, de 22 de diciembre, 1/2012, de 28 de febrero, 7/2014, de 12 de septiembre, 8/2014, de 14 de diciembre, 4/2015, de 24 de marzo, y 2/2017, de 4 de julio.
- Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio, 10/2013, de 7 de marzo, 24/2013, de 27 de junio, Ley 11/2013, de 23 de diciembre, Decreto 32/2014, de 24 de julio, y Decreto 6/2016, de 3 de marzo.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- Ley 12/2002, de 11 julio 2002, del Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 3/1998 de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, y Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.



B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Circunstancias y acuerdos que motivan el proyecto.

1.1. La aprobación definitiva del PEPRIMUC del Conjunto Histórico de la villa de Cuéllar –que contiene la ordenación detallada del AOS10 puesto que integra las determinaciones exigidas por el artículo 44.3 de la ley 5/99, tal y como se demuestra en el Estudio de Detalle– posibilitó la presentación de proyectos de actuación en el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 75 y siguientes de la ley 5/99 por quienes estuvieran habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

Así, mediante Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio, se resolvió aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del AOS10.

1.2. El artículo 83 de la ley 5/99 establece que el sistema de cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o propietarios a los que corresponden al menos el 25% del aprovechamiento de la unidad de actuación. En el presente caso, el sistema se determina en orden a la condición del Ayuntamiento como responsable del desarrollo urbanístico de la villa.

1.3. Como ha sido explicado en el apartado Antecedentes de la Memoria Informativa, el presente Proyecto Modificado surge de un principio de acuerdo alcanzado por D. Segundo Velasco Fernández, en representación de los hermanos D^a María del Carmen y D. Santiago Fernández Velasco, y el Ayuntamiento de Cuéllar, con la inestimable colaboración de D^a Ester Serrano Ruiz, Registradora de Cuéllar. En síntesis, se trataba de tramitar una Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 que – esta vez sí- alcanzase la inscripción en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, manteniendo un doble punto de partida: por una lado, excluir al conjunto de los propietarios del AOS-10 de las implicaciones de índole temporal que el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral presentado por el Ayuntamiento de Cuéllar contra los hermanos Fernández Velasco pudiera acarrear sobre un procedimiento urbanístico caracterizado por un lento desarrollo; por otro, que el documento no supusiera renuncia alguna de las partes afectadas a los derechos y deberes que en el caso concurren y sin perjuicio de la sentencia que recayera sobre el procedimiento judicial en curso.

2. Descripción del ámbito donde se produce la actuación.

2.1. El ámbito es el completo de la unidad de actuación –única- delimitada en el Estudio de Detalle del AOS10 del vigente PEPRIMUC, tal como exige el artículo 75.1 de la ley 5/99.

2.2. La unidad de actuación del AOS10 se localiza en pleno corazón del Conjunto Histórico de la villa de Cuéllar, entre el AOS 7 y la ronda de San Bartolomé y en un entorno colmado de edificios históricos de elevada y mal conservada calidad arquitectónica, como el Convento de los Trinitarios.

2.3. En cuanto al AOS 10, la superficie que engloba el ámbito de actuación posee una morfología irregular. Integra las parcelas de referencia catastral números 01415-03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 24 y 01425-44, a las que hay que añadir la calle del Parque, el callejón de Fuente Parra y una antigua Regadera; y arroja una superficie total de 3.635,14 m² de suelo.

2.4. Topográficamente, el área se encuentra situada a una altitud entre 837 y 842 metros sobre el nivel del mar. Asimismo, posee leves diferencias de nivel, con una pendiente ascendente Este- Oeste y Norte-Sur, con una media en el interior del ámbito de 3%. El desnivel máximo total se produce en el lado Sur entre la ronda de San Bartolomé y el resto del ámbito y resulta ser de 3,00 m.

2.5. La unidad de actuación presenta los siguientes linderos: Norte, AOS7; Sur, ronda San Bartolomé y parcelas de referencia catastral números 01415-10y 13; Este, calle de los Trinitarios y Fuente Parra; y Oeste, parcelas de referencia catastral 01425-39, 01415-23 y 16 y calle del Parque.



3. Ordenación.

3.1. A los efectos de lo dispuesto en el Capítulo III del Título II de la ley 5/99, se considera que la ordenación detallada de la unidad de actuación del AOS 10 se encuentra establecida por el vigente PEPRIMUC, tal y como se demuestra en el apartado 1.2. de la Memoria Justificativa del Estudio de Detalle, lo que implica la innecesariedad de la observancia del artículo 44.3 de la reiterada ley.

A continuación se expresan, textualmente, los argumentos reflejados en el Estudio de Detalle:

1.2.1. Calificación de las parcelas.

Según consta en el plano de ordenación nº11 y en la ficha particular del AOS 10 del PEPRIMUC, todo el suelo interior a la delimitación se ha calificado por zonas, en función de los usos autorizados en cada una de ellas y de las demás características que les son propias. Así, se reflejan las áreas de movimiento de la edificación, vinculada a la Ordenanza C del Plan; el espacio libre privado que queda delimitado por una de las anteriores y el límite del AOS 10; los espacios libres de uso público (zonas verdes y áreas de expansión y/o recreo); así como las vías públicas de nueva apertura y el espacio público que puede surgir al definir la alineación en relación a las vías públicas.

1.2.2. Condiciones de urbanización.

El artículo 2.4.1. del PEPRIMUC refleja que las obras de urbanización se llevarán a cabo mediante los correspondientes proyectos con sujeción a lo establecido al respecto en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento y en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título II de las vigentes Normas Subsidiarias.

1.2.3. Condiciones de edificación.

Las condiciones de ordenación incluidas en la ficha particular del AOS 10, unidas a la regulación normativa contenida en los Títulos VI (Regulación de las condiciones dimensionales y volumétricas de la edificación en las zonas de Ordenanza C), VII (Condiciones compositivas y formales de los edificios y espacios libres) y VIII (Condiciones de uso), todos de la Normativa del PEPRIMUC, consiguen establecer, con suficiencia, las condiciones de la edificación futura.

1.2.4. Delimitación de unidades de ejecución.

El artículo 1.2.1., apartado 3, del PEPRIMUC prescribe que "...salvo indicación en contrario, que expresamente deberá figurar en el plano de ordenación y en la ficha correspondiente, cada uno de los AOS tienen al mismo tiempo el carácter de unidades de ejecución, sin perjuicio de las ulteriores subdivisiones que pudieran practicarse en el proceso de planeamiento de desarrollo y ejecución de dichos ámbitos...".

Por tanto, la delimitación del AOS 10 coincidirá con el de la unidad de actuación a efectos de la gestión urbanística, tal y como refleja la ficha particular.

1.2.5. Previsión de vías públicas.

En el plano de ordenación nº 11 del PEPRIMUC se representa el AOS 10, reflejándose las áreas de movimiento de la edificación, que incluyen las alineaciones externas existentes y las de nueva creación. Los espacios exteriores a estas alineaciones resultan ser -a excepción de la zona libre privada- vías públicas y espacios libres públicos. Se prevé la apertura de la calle del Parque como continuación del tramo existente en la actualidad. Asimismo, la ficha particular establece en 780 m² la superficie de las vías públicas incluidas en el ámbito.



1.2.6. Previsión de servicios urbanos.

Ya se ha explicitado en el apartado Condiciones de Urbanización.

1.2.7. Previsión de espacios libres y equipamientos al servicio del Sector.

Como consta gráficamente en el plano de ordenación nº11 del PEPRIMUC existen dos áreas vinculadas a los espacios libres públicos (zonas verdes) en el área objeto de análisis: un área colindante al Claustro de los Trinitarios, que quedará delimitada, en su cara sur, por la futura calle del Parque (de nueva creación); y una zona definida por las alineaciones exteriores de las áreas de movimiento - a excepción de las vías públicas - que conectará la calle del Parque con la ronda San Bartolomé.

La ficha particular del AOS 10 refleja como dato en relación a la superficie de dichas zonas la cantidad de 1.208 m² para las zonas verdes.

Debe hacerse constar que el Plan no estimó oportuno la adscripción de equipamientos al servicio del Sector, debido al estudio generalizado de las dotaciones en relación a la totalidad del Conjunto Histórico de la Villa de Cuéllar que realiza.

Como epílogo del presente apartado, se puede afirmar que el PEPRIMUC contiene la ordenación detallada puesto que integra las determinaciones exigidas por el artículo 44.3 de la Ley 5/99.

3.2. La relación del Estudio de Detalle del AOS10 con las condiciones para el desarrollo que figura en la ficha particular del AOS 10 del PEPRIMUC se establece en el apartado 2 de la Memoria Justificativa del Estudio de Detalle que se reproduce a continuación:

“...A continuación se exponen las condiciones para el desarrollo que figuran en la ficha particular del AOS 10 que se adjunta como Anexo nº1, organizadas en cinco apartados: datos básicos, objetivos, programación y gestión, cesión gratuita de suelo para usos dotacionales públicos y observaciones. Se establecerá una comparación, cuando proceda, entre las consideraciones de la ficha, identificadas en letra cursiva y las que se derivan del presente Estudio de Detalle.

DATOS BÁSICOS

* SUPERFICIE (bruta): 3.650 m²

El levantamiento topográfico ejecutado por la empresa TOPOINCA S.L. a requerimiento del Ayuntamiento de Cuéllar ha arrojado una superficie bruta de 3.635,14 m² de suelo para la totalidad del AOS 10, inferior en 14,86 m² a la superficie de la ficha. Esta superficie se convierte, por tanto, en definitiva, sustituyendo a la reflejada en letra cursiva y a la que establece la ficha en su apartado Relación de parcelas y propietarios, que se eleva a 3.631 m².

* USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

* INDICE DE EDIFICABILIDAD (M²/M²): 1,14.

* ALTURA MAXIMA: III plantas.

* SUPERFICIE EDIFICABLE: 4.161 M²C (3.650 X 1,14)

La edificabilidad lucrativa se establece, en función del artículo 39.2 de la Ley 5/99 y en base a la superficie real comprobada, en 4144,06 m²c sobre rasante (3.635,14 x 1,14). Se debe reiterar que la ficha particular partía de una edificabilidad de 4.161 m²c basada en un cálculo erróneo de la superficie del ámbito.

Por último, y en cuanto a la confusa nota a pie de página que contiene la ficha particular del AOS 10, se debe hacer constar que puesto que el PEPRIMUC no integra la denominada “Casa del Secretario” en el Catálogo redactado, en ninguno de los grados de protección que incorpora, no resulta posible afirmar que la edificación de referencia está obligada a perpetuarse, a no ser que esa sea la decisión de la propiedad, en este caso de la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar. Por tanto, resulta evidente que la edificabilidad lucrativa del ámbito ordenado incluirá tanto la edificabilidad actual de la casa de referencia (si es que se mantiene) como la futura de la parcela resultante (si es que se procediera a la demolición en un hipotético futuro).

OBJETIVOS

Reordenación del conjunto del sector, con ampliación de la plaza en torno a la fuente, que se mantiene en su ubicación actual.



PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

* INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada.

* SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

Dado que el sistema de actuación elegido para el AOS 10 según la ficha particular es el de cooperación, la iniciativa de planeamiento debe entenderse pública, pues es el Ayuntamiento el que actuará como urbanizador, según lo establecido en el artículo 83 de la ley 5/99.

* NUMERO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: Una (1)

* CUATRIENIO DE PROGRAMACIÓN: 1º

CESIONES GRATUITAS DE SUELO PARA USOS DOTACIONALES PUBLICOS (M2)

* ZONAS VERDES: 1.208 m².

* VIAS PUBLICAS: 780 m².

* TOTAL: 1988 m² (s/plano)

Según se observa en el plano nº8. "Zonificación y Ordenación de la edificación: Alineaciones y Rasantes", la suma de los espacios públicos, tanto zonas verdes, como viales (Zona 1, 2, 3 y 4) asciende a 1973,14 m²; esta diferencia de 14,86 m² se deriva de la corrección de superficie establecida en el apartado anterior DATOS BÁSICOS. Debe hacerse constar que nunca esa superficie será menor puesto que el área de movimiento podrá disminuir pero nunca aumentar.

OBSERVACIONES

Nuevo espacio libre de uso público con tratamientos diversos y plazas/zona verde, canales de coexistencia rodada y peatonal para accesos a garaje de nueva edificación y conexión de la calle de El Parque y San Bartolomé.

En los planos nº 8 y 9. "Zonificación. Ordenación de la edificación: Alineaciones y rasantes", y "Ordenación de la edificación: Alineaciones y cotas", se determinan las dos zonas nuevas que configuran espacios libres públicos: por un lado están los viales (zonas 1 y 2); y por otro las zonas verdes (zona 3 y 4). La zona 4 funcionará como canal de coexistencia rodado, peatonal para acceso a garajes de nuevas edificaciones, y de conexión entre la calle del Parque y la ronda de San Bartolomé, mientras que la 3 se articula como una específica zona verde, albergando la conexión vertical para llegar al espacio libre público del AOS 7.

Ocultación de medianeras.

La formalización de las alturas queda reflejada en el plano nº10 "Ordenación de la edificación: Rasantes y alturas. Alzados", "Ordenación de la edificación: Rasantes y alturas. Secciones", donde se definen los alzados completos y secciones tipo. La composición de III alturas más el espacio bajocubierto cubre las necesidades de ocultar las medianeras en los edificios colindantes a los cuerpos edificatorios de nueva creación.

Se establece la incorporación obligada del elemento de comunicación vertical que sirva de conexión entre el espacio libre público, denominado zona 4, y la ronda de San Bartolomé adosado al cerramiento que actualmente comparten las construcciones existentes de las fincas aportadas X, XI, (con referencia catastral actual 01415-08 y 01415-09) y la edificación localizada en la ronda de San Bartolomé nº6 y con referencia catastral 01415-10. Asimismo, a partir de la cota de rasante propuesta para la plataforma donde desemboca la escalera, se constituirá fachada, quedando así resuelta dicha medianera.

Posibilidad de ampliar actual edificación municipal (" casa del Secretario"), configurando manzana.

En los planos nº 8, 10 y 11 " Zonificación. Ordenación de la edificación: Alineaciones y rasantes", "Ordenación de la edificación: Rasantes y alturas. Alzados" y "Ordenación de la edificación: Rasantes y alturas. Secciones", se reflejan las condiciones de la manzana que albergará las edificaciones pudiendo ser una de ellas la denominada "Casa del Secretario" en su configuración actual o en la resultante de una adaptación al presente planeamiento de desarrollo.



Dimensión mínima de nuevas calles y espacios peatonales o de coexistencia, 7m. (entre edificaciones).

Se determina en el plano nº 9 "Ordenación de la edificación: Alineaciones y cotas. Áreas de movimiento. Espacio libre público." la dimensión mínima de 7m. en las nuevas calles y espacios peatonales o de coexistencia.

Por último, y en relación al Proyecto de Urbanización como documento donde se describen las condiciones técnicas de los elementos globales a ejecutar - viales y espacios libres públicos -, se debe hacer constar que en el transcurso de la tramitación del presente Estudio de Detalle o en el del ulterior Proyecto de Actuación, deberá plantearse la viabilidad del aparcamiento subterráneo público y su compatibilidad con el privado, esto es, la posibilidad de real de acometer un sólo aparcamiento subterráneo que englobara la totalidad- o la mayoría del área del AOS 10.

3.3. Las determinaciones específicas en relación a la zonificación (calificación) y las condiciones de ordenación de la edificación y de los espacios libres se establecen en el apartado 4 de la Memoria Justificativa del Estudio de Detalle que se reproduce a continuación:

"...Íntimamente ligadas al levantamiento de precisión realizado sobre el ámbito y al análisis, ya realizado, de las necesidades que deberá cubrir las edificaciones futuras, las determinaciones que a continuación se exponen completan las de carácter general existentes en el PEPRIMUC para el AOS 10, adaptándose a la realidad física existente, valorando recursos no tenidos en cuenta desde la globalidad del planeamiento especial y convirtiendo, a la postre, en regulación normativa las pautas iniciales, siempre desde el alcance legal dispuesto para estos instrumentos de desarrollo.

4.1. Zonificación.

Este apartado del presente Estudio de Detalle completa la ordenación detallada prevista por el PEPRIMUC para el AOS 10, configurando ocho zonas que poseen condiciones de edificación y de uso propias. La representación gráfica se encuentra reflejada en el plano nº8 "Zonificación. Ordenación de la edificación: Alineaciones y rasantes"

Zona 1

Corresponde a la zona que la ordenación del PEPRIMUC califica como vías públicas, y por tanto de cesión gratuita y obligatoria. Se identifica como la prolongación de la actual calle del Parque, en la caprichosa delimitación que propuso el PEPRIMUC. El Proyecto de Actuación y el de Urbanización deberán convenir sobre la posibilidad de que éste último incorpore áreas exteriores al AOS 10 en pro de un desarrollo racional.

Se conforma mediante calzada para tráfico rodado y estacionamiento de vehículos en paralelo; flanqueado por las aceras para la circulación peatonal.

Será de aplicación lo dispuesto en la sección 16ª Uso básico viario y comunicación del capítulo II del Título VIII de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar.

Zona 2

Se define así un área formada por una superficie que surge entre el límite del AOS 10 y la alineación oficial a la ronda San Bartolomé establecidas por el presente Estudio de Detalle que será objeto de la cesión gratuita y obligatoria en el preceptivo Proyecto de Actuación.

En esta zona también será de aplicación lo dispuesto en la sección 16ª Uso básico viario y comunicación del capítulo II del Título VIII de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar.

Zona 3

Responde a una de las áreas que la ordenación del PEPRIMUC denomina espacio libre público o zonas verdes, y que, por tanto, también será de cesión gratuita y obligatoria. Por su ubicación, colindante al Claustro de los Trinitarios; se prevé una conexión mediante elementos de comunicación vertical, que deberán contemplarse en el proyecto de urbanización. Por el lado oeste, forma esquina con los viales de nueva creación según los establece el PEPRIMUC, siendo uno de ellos la ya mencionada calle del Parque - en su tramo recogido en el AOS 10 - y el otro el incluido en el AOS 7.

**Zona 4**

Es la otra zona que la ordenación del PEPRIMUC determina como espacio libre - zona verde de uso público, con la consiguiente cesión gratuita y obligatoria. Configura el espacio que se formaliza entre las alineaciones oficiales de las áreas edificatorias, la Fuente Parra, la futura calle del Parque y la ronda de San Bartolomé. Estas dos últimas quedarán conectadas, a través de esta zona, por un elemento de comunicación vertical que se adosará a la medianera que forma la finca aportada X con la parcela de referencia catastral 01415-10, situada en la ronda San Bartolomé nº 6. La formalización de este elemento y del resto que integrará el conjunto de los espacios libres y los viales se realizará en el Proyecto de Urbanización.

Asimismo, esta plaza de nueva creación constituye una ampliación de la ya existente donde se ubica la Fuente de la Parra " El Pilón", identificada con el nº 26 del Catálogo de edificios con protección integral (P1) del PEPRIMUC.

La ficha particular del Catálogo que se adjunta como Anexo nº 2, reflejan la escasa normativa e indicaciones referentes a la construcción y posibilita su adaptación al conjunto urbanizado, variando su ubicación en función de la ordenación más afortunada

Zona 5

Corresponde al área acotada por la ordenación del PEPRIMUC como espacio libre privado; vinculada inexcusablemente a la parte posterior del área edificatoria denominada como zona 6 en el presente Estudio de Detalle.

Se debe indicar que el Plan señala esta zona como no edificable sobre rasante, sin edificabilidad alguna, debiéndose aplicar las determinaciones de los Títulos VI, VII y VIII de la Normativa no especificados por el presente documento y concernientes a ella.

La formalización del aparcamiento unitario en el AOS 10 - incluyendo este ámbito - necesitaría de la tramitación y aprobación de la Modificación del PEPRIMUC en lo relativo al artículo 6.4.1.

Zona 6

Se trata de una de las superficies a ocupar por la edificación y que coincide con una de las áreas de movimiento previstas por PEPRIMUC. Se formaliza volcada a la calle del Parque, llegando por el sur hasta la ronda de San Bartolomé y abriéndose a la plaza-espacio libre público de nueva creación (zona 4).

El área de movimiento contendrá, de acuerdo con el sistema de alineaciones y alturas definido por el presente documento, la edificabilidad lucrativa de 2.748,02 m² construidos sobre rasante, como parte de los que el Plan adjudica al AOS 10. Ésta deriva de haber aplicado a la superficie resultante (875,23 m²) para esta zona un coeficiente de edificabilidad de 3,13977, que proviene del estudio comparativo de las bolsas edificatorias resultantes. Una vez realizado el reparto equitativo, asignando a cada área de movimiento la edificabilidad correspondiente a las tres alturas determinadas por el Plan para el ámbito, el volumen excedentario hasta alcanzar los 4144,06 m² establecidos será distribuido entre aquellas bolsas susceptibles de materializar un aprovechamiento racional del bajocubierta de manera proporcional a la superficie en planta de cada zona-lo que implica la obtención del mismo coeficiente para cada una de ellas.

Así, para el área que nos ocupa, según se refleja en los esquemas, se hace posible la configuración del bajocubierta donde el fondo edificable alcanza su mayor dimensión.

En el cuadro adjunto se relacionan las plantas, el coeficiente de edificabilidad y la superficie edificable final, para cada una de ellas:

PLANTA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
P. BAJA	0,9164	802,08 m ²
P. PRIMERA	1,00	875,23 m ²
P. SEGUNDA	1,00	875,23 m ²
P. BAJOCUBIERTA	$1,00 - 0,9164 = 0,0836$ 0,13977	73,15 m ² 122,33 m ²
total	3,13977	2748,02 m²



Los 73,15 m² responden a la superficie inmaterializable en planta baja, localizada al sur próxima a la ronda de San Bartolomé, donde solo es posible la consolidación de dos plantas, como estima el PEPRIMUC.

En esta zona serán de aplicación las determinaciones incluidas en los Títulos VI, VII y VIII de la Normativa del PEPRIMUC, en todos aquellos aspectos no especificados por este documento, ya sea en el presente apartado de Zonificación o en el de Ordenación de la edificación.

Zona 7

Es parte del área a ocupar por la edificación y que se corresponde con otra de las áreas de movimiento previstas por el PEPRIMUC. Se ubica, rodeada por el espacio libre público denominada zona 4, volcada a la calle del Parque y formando medianera con la denominada "Casa del Secretario". Por tanto, mientras esta se mantenga en su configuración actual, este cuerpo edificatorio constituirá predio sirviente, por servidumbre de luces y aguas, del predio dominante que será la "Casa del Secretario"; dichas servidumbres quedarán determinadas en el Proyecto de Actuación; remitiéndonos al Anexo nº 4, se adjunta la documentación gráfica y fotográfica del estado actual de esta edificación.

El área de movimiento contendrá, de acuerdo con el sistema de alineaciones y alturas definido por el presente documento, la edificabilidad lucrativa de 830,78 m² construídos sobre rasante, como parte de los que el Plan adjudica al AOS 10. Ésta resulta de la asignación de un coeficiente de edificabilidad de 3,13977, por la superficie de la zona (264,60 m²). Una vez asumida la edificabilidad correspondientes a las 3 alturas determinadas por el Plan, la morfología de la zona hace posible la conformación de bajocubierta, con lo que se le atribuye la proporción correspondiente a su superficie en planta del volumen excedentario ya mencionado en la zona 6.

En el cuadro adjunto se relacionan las plantas, el coeficiente de edificabilidad y la superficie edificable final, para cada una de ellas:

PLANTA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
P. BAJA	1,00	264,60 m ²
P. PRIMERA	1,00	264,60 m ²
P. SEGUNDA	1,00	264,60 m ²
P. BAJOCUBIERTA	0,13977	36,98 m ²
total	3,13977	830,78 m ²

En esta zona también serán de aplicación las determinaciones incluidas en los Títulos VI, VII y VIII de la Normativa del PEPRIMUC, en todos aquellos aspectos no especificados por este documento, ya sea en el presente apartado de Zonificación o en el de Ordenación de la edificación.

Zona 8

Se define así el área a ocupar por la edificación y que se corresponde con otra de las áreas de movimiento previstas por el PEPRIMUC. Coincide con la superficie ocupada por la denominada "Casa del Secretario", formando esquina con la calle del Parque y la calle de la Trinidad.

Existe un jardín íntimamente ligado a la casa (jardín privado) y que la ordenación del PEPRIMUC reconoce como espacio libre privado, que en caso de que se plantease la demolición de la edificación, dejaría de tener razón de ser como tal; y por tanto pasaría a ser área edificable, sin que ello conlleve un aumento cuantitativo en la edificabilidad de la zona.

Asimismo, es predio dominante de la servidumbre de luces y agua que se establece con la zona 7, desapareciendo dicha servidumbre si fuera derribada la construcción existente.

El área de movimiento contendrá, de acuerdo con el sistema de alineaciones y alturas definido por el presente documento, la edificabilidad lucrativa de 565,26 m² construídos sobre rasante, como parte de los que el Plan adjudica al AOS 10. Ésta deriva de haber aplicado a la superficie resultante (188,42 m²) para esta zona un coeficiente de edificabilidad de 3,00; coincidente con las tres alturas máximas establecidas, lo que implica un aumento de edificabilidad respecto a la construcción existente denominada "Casa del Secretario" según estima el Plan. Asimismo, la imposibilidad de materialización de un aprovechamiento lógico del bajocubierta,



respondiendo a criterios morfológicos (la superficie resultante conformaría un rectángulo irregular de lados 3,00x13,00), hace inoportuna su formalización.

.....

En el cuadro adjunto se relacionan las plantas, el coeficiente de edificabilidad y la superficie edificable final, para cada una de ellas:

PLANTA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
P. BAJA	1,00	188,42 m ²
P. PRIMERA	1,00	188,42 m ²
P. SEGUNDA	1,00	188,42 m ²
P. BAJOCUBIERTA	0,00	0,00 m ²
total	3,00	565,26 m²

En esta zona también serán de aplicación las determinaciones incluidas en los Títulos VI, VII y VIII de la Normativa del PEPRIMUC, en todos aquellos aspectos no especificados por este documento, ya sea en el presente apartado de zonificación o en el de Ordenación de la edificación.

Por último, resulta necesario realizar una reflexión sobre el edificio denominado "Casa del Secretario", el uso que viene soportando y la futura utilización prevista, todo en relación al artículo 64 de la Ley 5/99. A los efectos de lo recogido en el PEPRIMUC y que el presente Estudio de Detalle completa, el citado edificio no se ajusta a las determinaciones normativas en cuanto a la altura máxima que alcanza y a la alineación de su fachada sur, hoy retranqueada por la existencia de un pequeño jardín. En función de las singulares circunstancias que se dan cita en el inmueble y debido tanto a la propiedad pública como a las funciones que en él se realizan, se propone su consideración como disconforme con el planeamiento, lo que posibilita - al amparo del número 3 del artículo nombrado - la autorización de las obras de consolidación, así como los cambios de uso que permita el planeamiento. Por contra, todo aumento de volumen deberá pasar por asumir las alineaciones y las alturas que fije el presente documento.

Zona 9

Constituye el espacio libre público exterior vinculado al ámbito y se formaliza entre las alineaciones oficiales de las zonas 7 y 8, el límite del AOS 10 y la calle de la Trinidad. En ella se ubica la Fuente de la Parra, quedando así integrada con el resto del ámbito, configurando la prolongación de la zona 4 por su cara este.

En base al lo estipulado en el artículo 68.1.b), de la Ley 5/1999, esta superficie resulta imprescindible para la compleción de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento.

Cuadro resumen de edificabilidad en las zonas susceptibles de formalizarla:

ZONA	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
ZONA 6	3,13977	2.748,02 m ²
ZONA 7	3,13977	830,78 m ²
ZONA 8	3,00	565,26 m ²
		4144,06 m²



4. Sistema de actuación.

En coherencia con lo establecido en el Estudio de Detalle del AOS 10 y al amparo del artículo 83.1 de la Ley 5/99, el sistema de cooperación se fija a iniciativa del Ayuntamiento, en coherencia con el documento original.

5. Urbanizador.

En respuesta al artículo 75.3.a) y al amparo del 83.2 de la Ley 5/99, será el Ayuntamiento de Cuéllar el que asuma la función de urbanizador.

6. Relación de Propietarios.

Según prescribe el artículo 75.3.a) de la Ley 5/99 y el artículo 241.d) de su reglamento, el presente Proyecto recoge la titularidad de los terrenos afectados en base a la información catastral y registral recibida.

Las certificaciones catastrales se incorporan en los Anexos de cada finca aportada.

Los datos facilitados son los que se señalan a continuación:

Finca aportada I

Referencia catastral: 0142544 UL9804S 0001/FS

Situación: C/ El Parque, 6

Coefficiente de propiedad: 100,00

Superficie gráfica: 902,00 m²

Uso principal: Suelo sin edificar

Titularidad: D Alfredo Sanz de Blas (Herederos de)

Finca aportada II

Referencia catastral: 0141505 UL9804S 0001/LS

Situación: C/ Trinidad, 22 Cuéllar.

Coefficiente de propiedad: 100,00

Superficie gráfica: 175,00 m²

Superficie construida: 272 m²C

Uso local principal: RESIDENCIAL

Titularidad: Comunidad de la Villa y Tierra Antigua de Cuéllar

Finca aportada III

Referencia catastral: 0141504 UL9804S 0001/PS

Situación: C/. Trinidad, 24 Cuéllar.

Coefficiente de propiedad: 100,00

Superficie gráfica: 229,00 m²

Uso principal: Suelo sin edificar

Titularidad: Comunidad de la Villa y Tierra Antigua de Cuéllar

Finca aportada IV

Referencia catastral: 0141506 UL9804S 0001/TS

Situación: C/ Fuente Parra, 2 Cuéllar.

Coefficiente de propiedad: 100,00

Superficie gráfica: 61,00 m²

Uso principal: Suelo sin edificar

Titularidad: Ayuntamiento de Cuéllar.

**Finca aportada V**

Referencia catastral: 0141507 UL9804S 0001/FS
Situación: C/. Fuente Parra, 4 Cuéllar.
Coeficiente de propiedad: 100,00
Superficie gráfica: 48,00 m²
Superficie construida: 15,00 m²
Uso principal: Industrial
Titularidad: Ayuntamiento de Cuéllar.

Finca aportada VI

Referencia catastral: 0141503 UL9804S 0001/QS
Situación: C/ El Parque, 1 Cuéllar.
Coeficiente de propiedad: 100,00
Superficie gráfica: 752,00 m²
Uso principal: Suelo sin edificar
Titularidad: José María Velasco Fernández.

Finca aportada VII, VIII, IX

Referencia catastral: 0141524 UL9804S 0001/ZS
Situación: C/ El Parque, 3 Cuéllar.
Coeficiente de propiedad: 100,00
Superficie gráfica: 691,00 m²
Superficie construida: 562,00 m²
Uso principal: INDUSTRIAL
Titularidad: Andrés Matesanz Muñoz (50%) y Francisco Matesanz Muñoz (50%)

Finca aportada X

Referencia catastral: 0141508 UL9804S 0001/MS
Situación: C/ Fuente Parra, 8 Cuéllar.
Coeficiente de propiedad: 100,00
Superficie gráfica: 205,00 m²
Superficie construida: 186,00 m²
Uso local principal: INDUSTRIAL
Titularidad: José Luis García Calle (50%) y M^a Carmen Pascual Magdaleno (50%)

Finca aportada XI

Referencia catastral: 0141509 UL9804S 0001/OS
Situación: Ronda San Bartolomé, 8 Cuéllar.
Coeficiente de propiedad: 100,00
Superficie gráfica: 65,00 m²
Uso principal: Suelo sin edificar
Titularidad: Herederos de Alfonso Gómez del Caz

Finca aportada XII

Referencia catastral: No tiene. Resulta ser el actual Callejón de Fuente Parra.
Posee la condición de uso y dominio público.

Finca aportada XIII

Referencia catastral: No tiene. Resulta ser una regadera- camino existente en el Catastro de Rustica. Posee la condición de uso y dominio público.

Finca aportada XIV

Referencia catastral: No tiene. Resulta ser parte de la futura prolongación de la Calle del Parque. Posee la condición de uso y dominio público.



En cuanto a la identificación de los propietarios registrales, a continuación se reflejan los datos facilitados por el Registro de la Propiedad de Cuéllar en la Certificación Registral solicitada de fecha 3 de mayo de 2017 y emitida con fecha 11 de mayo de 2017, que se adjunta en cada Anexo de cada finca aportada:

Finca aportada I

Número de finca registral: **20.174**

Titular: D Alfredo Sanz de Blas

N.I.F.: 03367940-V

Titular: D^a Basa González Magdaleno

N.I.F.: 03257457-J

(100% del pleno dominio con carácter ganancial).

Finca aportada II

No consta inscripción registral.

Finca aportada III

No consta inscripción registral.

Finca aportada IV

Número de finca registral: **21.007**

Titular: Ayuntamiento de Cuéllar.

C.I.F.: P-4007200-A

(33/54 avas partes del pleno dominio con carácter patrimonial).

Finca aportada V

Número de finca registral: **18.085**

Titular: D. Francisco Ferreiro Fraile

N.I.F.: 3287380-J

Titular: D^a Piedad Herrero Matarranz

N.I.F.: 3373965-A

(100% del Pleno Dominio para la Sociedad de Gananciales).

Finca aportada VI

Número de finca registral: **8.410**

Titular: José María Velasco Fernández

N.I.F.: 2132854-H

(100% del pleno dominio con carácter privativo).

Finca aportada VII

Número de finca registral: **25.286**

Titular: Andrés Matesanz Muñoz

N.I.F.: 3416477-B

(½ del pleno dominio con carácter privativo)

Titular: Francisco Matesanz Muñoz

N.I.F.: 70231303-K

(½ del pleno dominio con carácter privativo)

Finca aportada VIII

Número de finca registral: **25.287**

Titular: Andrés Matesanz Muñoz

N.I.F.: 3416477-B

(½ del pleno dominio con carácter privativo)

Titular: Francisco Matesanz Muñoz

N.I.F.: 70231303-K

(½ del pleno dominio con carácter privativo)

Finca aportada IX

Número de finca registral: **25.288**

Titular: Andrés Matesanz Muñoz

N.I.F.: 3416477-B

(½ del pleno dominio con carácter privativo)

Titular: Francisco Matesanz Muñoz

N.I.F.: 70231303-K

(½ del pleno dominio con carácter privativo)

**Finca aportada X**Número de finca registral: **5.231**

Titular: José Luis García Calle

N.I.F.: 3372517-G

Titular: María Carmen Pascual Magdaleno

N.I.F.: 70228225-W

(100% del Pleno Dominio para la Sociedad de Gananciales).

Finca aportada XI

No consta inscripción registral.

Finca aportada XII

Número de finca registral: No consta

Resulta ser el actual Callejón de Fuente Parra.

Titular: Ayuntamiento de Cuéllar.

Finca aportada XIIINúmero de finca registral: **6.141**

Resulta ser una regadera- camino existente en el Catastro de Rustica.

Titular: D. Santiago Fernández Velasco (50 % del pleno dominio con carácter privativo) y D^a María Carmen Fernández Velasco (50 % del pleno dominio con carácter privativo).**Finca aportada XIV**Número de finca registral: **6.141**

Resulta ser parte de la futura prolongación de la Calle del Parque.

Titular: D. Santiago Fernández Velasco (50 % del pleno dominio con carácter privativo) y D^a María Carmen Fernández Velasco (50 % del pleno dominio con carácter privativo).

En relación con titularidad de las fincas aportadas XIII y la mitad de la XIV, consta en el expediente Certificación de dominio y cargas de la **finca nº 6141** emitida con fecha 11 de mayo de 2017 por el Registro de la Propiedad de Cuéllar, en la que aparecen como titulares D. Santiago Fernández Velasco (50 % del pleno dominio con carácter privativo) y D^a María Carmen Fernández Velasco (50 % del pleno dominio con carácter privativo).

En este sentido, con fecha 24 de febrero de 2016, el Juzgado de 1^a Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar, en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral de la finca 6.141 contra D^a María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, dicta el Decreto de admisión a trámite de la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar.

En virtud del artículo 246.b) del RUCyL, y puesto que existente discordancia en orden a la titularidad de derechos pendiente de resolución en los Tribunales, el presente Proyecto de Actuación refleja la **titularidad litigiosa de la parcelas XIII y mitad de la XIV**, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante su tramitación.



A modo de síntesis, a continuación se refleja el cuadro que identifica los propietarios catastrales y registrales de las fincas aportadas.

FINCA APORTADA	PROPIETARIO REGISTRAL	nº finca registral	ref. catastral	PROPIETARIO CATASTRAL
I	D. ALFREDO SANZ BLAS Dª. BASA GONZALEZ MAGDALENO	20174	01425-44	D. ALFREDO SANZ BLAS
II	NO CONSTA	NO CONSTA	01415-05	COMUNIDAD DE LA VILLA Y TIERRA DE CUELLAR
III	NO CONSTA	NO CONSTA	01415-04	COMUNIDAD DE LA VILLA Y TIERRA DE CUELLAR
IV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	21007	01415-06	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR
V	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE Dª. PIEDAD HERRERO MATARRANZ	18085	01415-07	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO FERNÁNDEZ	8410	01415-03	D. JOSÉ MARÍA VELASCO FERNÁNDEZ
VII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ	25286	01415-24	MATESANZ HM
VIII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ	25287	01415-24	MATESANZ HM
IX	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ	25288	01415-24	MATESANZ HM
X	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE Dª. Mª CARMEN PASCUAL MAGDALENO	5231	01415-08	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE
XI	NO CONSTA	NO CONSTA	01415-09	D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ Y OTROS
XII	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	NO CONSTA	NO CONSTA	CALLEJÓN DE FUENTE PARRA
XIII	D. SANTIAGO FERNÁNDEZ VELASCO Dª Mª DEL CARMEN FERNÁNDEZ VELASCO TITULARIDAD LITIGIOSA EN BASE AL ARTÍCULO 246.B) DEL RUCYL REPRESENTANTE: AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR	6141	NO CONSTA	REGADERA
XIV	AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR (50%) D. SANTIAGO FERNÁNDEZ VELASCO Dª Mª DEL CARMEN FERNÁNDEZ VELASCO(50%) TITULARIDAD LITIGIOSA (50%) EN BASE AL ARTÍCULO 246.B) DEL RUCYL REPRESENTANTE: AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR	6141	NO CONSTA	CALLE DEL PARQUE



7. Reparcelación.

El presente Proyecto de Actuación incluye la Reparcelación de las fincas aportadas, determinando las cesiones al Ayuntamiento y adjudicando las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a lo establecido en el planeamiento vigente, a las reglas del artículo 75.3.b) de la Ley 5/99 y a los artículos correspondientes del Reglamento de Castilla y León.

De esta forma, el apartado del presente Proyecto se configura como Proyecto de Reparcelación específico, articulándose alrededor de los documentos y apartados que a continuación se exponen a manera de índice:

DOCUMENTO I. MEMORIA

- I.1. Preámbulo
- I.2. Contenido del Proyecto de Reparcelación
- I.3. Situación urbanística de los terrenos
- I.4. Criterios de valoración de los derechos y cargas de los propietarios de los terrenos aportados
- I.5. Valoración de los terrenos aportados
- I.6. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes
- I.7. Criterios de valoración de indemnizaciones.
- I.8. Criterios generales de adjudicación

DOCUMENTO II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

- II.1. Preámbulo
- II.2. Relación nominal de propietarios
- II.3. Relación e información de las fincas aportadas

DOCUMENTO III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

- III.1. Preámbulo
- III.2. Relación de las parcelas resultantes
- III.3. Adjudicación de las parcelas resultantes
- III.4. Descripción de las parcelas adjudicadas

DOCUMENTO IV. TASACIÓN DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

- IV.1. Preámbulo.
- IV.2. Valoración de las diferencias de adjudicación.

DOCUMENTO V. TASACION DE LOS DERECHOS E INSTALACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE PARA LA EJECUCION DEL PLAN.

- V.1. Preámbulo
- V.2. Tasación de los bienes a extinguir

DOCUMENTO VI. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

- VI.1. Preámbulo
- VI.2. Costes de urbanización
- VI.3. Otros costes
- VI.4. Distribución de los costes de urbanización
- VI.5. Cuenta de Liquidación Provisional

DOCUMENTO VII. PLANOS.

- VII.1. Preámbulo.



8. Definición técnica y económica de las obras necesarias.

Al amparo del artículo 95.3 y de conformidad con lo establecido en el artículo 75.3, ambos de la Ley 5/99, se exige la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Como consta en el apartado 2 de la Memoria Justificativa del Estudio de Detalle del AOS 10, *"... en relación al Proyecto de Urbanización como documento donde se describen las condiciones técnicas de los elementos globales a ejecutar - viales y espacios libres públicos -, se debe hacer constar que en el transcurso de la tramitación del presente Estudio de Detalle o en el del ulterior Proyecto de Actuación, deberá plantearse la viabilidad del aparcamiento subterráneo público y su compatibilidad con el privado, esto es, la posibilidad real de acometer un sólo aparcamiento subterráneo que englobara la totalidad- o la mayoría del área del AOS 10".*

Acogiéndonos a lo previsto en el artículo 95.3, siempre de la Ley 5/99 y al artículo 253.1 de su reglamento, el presente Proyecto de Actuación no incluye el Proyecto de Urbanización del ámbito de gestión analizado. En cuanto a la definición técnica de las obras de urbanización a realizar, a continuación se refleja una serie de especificaciones que tienen un carácter aproximado y que alcanzarán su expresión definitiva con la aprobación del Proyecto.

Se debe hacer constar, que en el Proyecto de Urbanización se especificará si se contempla la ampliación de la urbanización con la prolongación de la calle del Parque para así completar la urbanización, superficie que no se tiene en cuenta a efectos de gastos en el presente proyecto de actuación, puesto que es exterior al AOS-10.

Por tanto, las condiciones técnicas son, básicamente, las que a continuación se reflejan:

RED VIARIA

El viario se traza respetando lo previsto por el Estudio de Detalle.

Los viales rodados se conforman mediante calzadas para el tráfico rodado y estacionamiento de vehículos, flanqueados por aceras para la circulación peatonal y la disposición de los elementos de urbanización y mobiliario.

La disposición de los viales se esquematiza, por un lado, en la prolongación de la actual Calle del Parque, completando la red necesaria para la circulación de vehículos en el interior del ámbito y la conexión con la ronda de San Bartolomé, previendo el enlace viario con áreas periféricas de futuro desarrollo por el Oeste; y por otro lado en la superficie residual que se forma entre el límite del ámbito y el área edificatoria vinculada a la ronda de San Bartolomé

El vial principal posee una anchura de calzada de 6,5 m, de doble sentido, dos aceras de diferentes dimensiones debido a la variación en la disposición de la banda de aparcamientos laterales con 2,2m de anchura.

También se disponen viales de acceso rodado restringido a residentes en la zona verde central. Estos, al encontrarse en el interior de áreas peatonales, se configuran como una vía de 4m de anchura y un sólo sentido con el único tráfico rodado que supone el acceso de los residentes a sus plazas de garaje dentro de las parcelas, y nunca como superficie de aparcamiento.

Las calzadas se prevén aptas para tráfico ligero. Así, tanto éstas como los vados que prevea el correspondiente proyecto de urbanización deberán contar con una capa de 8cm de aglomerado asfáltico de espesor sobre 30 cm. de zahorra artificial compactada.

En el diseño de la red viaria se ha tenido en cuenta la orografía del terreno, realizando el trazado necesario para ajustar sus perfiles y evitar movimientos de tierras innecesarios.

Los criterios adoptados para la fijación de las rasantes de los viales se han basado, a la vista de la orografía del área, en la consecución de unas pendientes longitudinales unidas por acuerdos verticales convexos y cóncavos suficientes para permitir la evacuación por gravedad de las aguas pluviales. Transversalmente todos los viales se proyectan con una pendiente suficiente para dirigir la escorrentía hacia la red de sumideros que se proyecta.

Se han adoptado unas rampas y pendientes longitudinalmente para el sistema viario que oscilan entre el 0% y el 3%. Mientras que las pendientes transversales de la red viaria en calzadas, es del 1% al 2% y en aceras del 1%.

MOVIMIENTO DE TIERRAS.

Se ha previsto el desbroce del terreno, incluyendo el desmonte y terraplenado necesario para la formación de rasantes definitivas de las viales, así como el cajeado de las mismas con carga y transporte de los productos sobrantes a vertedero. Se prevé también un refino o rasanteo mecánico por toda la superficie de viales, previo a la ejecución del firme definitivo. Por otro lado, es igualmente objeto de este capítulo la excavación mecánica de zanjas de saneamiento, abastecimiento, gas y pozos de saneamiento, incluyendo las acometidas de las parcelas, así como el tapado y compactado de las mismas.

**SANEAMIENTO.**

Se contemplarán - en función de los requerimientos que se lleguen a consensuar con la empresa suministradora del servicio Aquagest - las obras necesarias para la creación completa de una red separativa de saneamiento: por un lado, evacuación de aguas pluviales que incluirán tubería de saneamiento de PVC corrugado de diámetro 315 mm. en red general, pozos de registro de 100 cms de diámetro interior y tapa de 62,5 cms, cada aproximadamente 50 m., albañales de conexión de sumideros a red general mediante tubería de saneamiento de PVC corrugado de diámetro 200 mm., siendo el sistema de captación de dichas aguas mediante sumideros sifónicos con rejilla de fundición, colocados a borde de calzada. Por otro lado se incluye la red de evacuación de aguas residuales, que estará compuesta igualmente por tubería de saneamiento de PVC corrugado de diámetro 315 mm. pozos de registro de 100 cms de diámetro interior y tapa de 62,5 cms, colocados a una distancia máxima de 50 m., y acometidas para cada una de las parcelas con tubería de PVC corrugado de diámetro 200 mm. estimando una longitud media de 8 m.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se incluirán las obras de conexión a la red actualmente existente y la distribución del servicio. Las redes serán de polietileno de 10 atmósferas de presión, en diámetros de 110 mm. y 90 mm. con arquetas de registro, para válvulas de acometida, y válvulas de asiento elástico para independización de los ramales de las instalaciones. Las válvulas, codos, y tes, serán de fundición ensambladas a la red mediante bridas. También se consideran en este capítulo las acometidas de cada una de las parcelas, incluyendo éstas, 8 m. de tubería de 32 mm. de diámetro, válvula de acometida y collarín de conexión a la red general. Se contemplan también las bocas de riego e hidrantes de incendio, así como conexiones a redes de riego de jardines.

TELEFONIA.

Se introducirán las canalizaciones para dos tubos de polipropileno verde de 125 mm. de diámetro en zanja de 45 x 87 cms de sección hormigonadas con hormigón HM-10/P/40 hasta altura de 40 cms, y las canalizaciones para dos tubos de PVC de 63 mm. de diámetro en zanja de 30 x 64 cms de sección hormigonadas con hormigón HM-10/P/40 hasta altura de 30 cms.

Por otro lado, se realizarán arquetas tipo D de 120 x 139 x 100 cms de medidas exteriores, arquetas tipo H de 110 x 100 x 100 cms de medidas exteriores y arquetas tipo M de 50 x 50 x 65 cms de medidas exteriores. Por último se incluirán las unidades de pedestales para posterior colocación de armarios de la compañía suministradora, así como las acometidas a las parcelas mediante tubería de PVC de 40 mm. de diámetro.

ENERGIA ELECTRICA. RED DE ALTA TENSION

Se prevén las obras necesarias para crear las redes de alta tensión de energía eléctrica, incluyendo canalizaciones, arquetas, y transformadores, según las directrices de la compañía suministradora, así como los transformadores previstos para todo el ámbito conjunto, aunque partan de centros de transformación de unidades vinculadas. En concreto se ha previsto la canalización de dos tubos de polipropileno rojo de 160 mm. de diámetro, otro verde de 110mm de diámetro. Esta canalización irá enterrada en zanja de 50 x 80 cms. hormigonada hasta altura de 30 cms en el caso de cruces de calzada y rellenas de arena hasta la misma altura en el resto de los casos.

ENERGIA ELECTRICA. RED DE BAJA TENSION

Se prevén igualmente las obras necesarias para crear las redes de baja tensión de energía eléctrica, incluyendo canalizaciones y arquetas, según las directrices de la compañía suministradora. Concretamente se ha previsto la canalización de un tubo de polipropileno rojo de 160 mm. de diámetro y otro verde de 110mm de diámetro. Esta canalización irá enterrada en zanja de 40 x 80 cms. hormigonada hasta altura de 30 cms en el caso de cruces de calzada y rellenas de arena hasta la misma altura en el resto de los casos.

ALUMBRADO PUBLICO.

Se ha previsto la canalización en un tubo de polipropileno de 110 mm. de diámetro, el conductor de cobre 4x16 mm²., 4x10 mm² y 4x6 mm², las arquetas de 40x40, las columnas y báculos y el centro de mando.

PAVIMENTOS.

Comprende los acabados pertenecientes a la calzada, los aparcamientos y las aceras, además de bases y subbases inferiores a cada uno de estos acabados.

Se incluirá zorra artificial en subbase de pavimentos, de un espesor de 10 cms en aceras y de 20 cms en calzadas y aparcamientos, e irá extendida y compactada.

En cuanto a las bases de pavimentos de aceras y aparcamientos, se ejecutarán mediante hormigón de 150 kg/cm² de resistencia, vertido, vibrado y regleado, de 10 cms de espesor en el caso de las aceras y de 20 cms en el caso de los aparcamientos.

Se incorporan también todos los acabados de viales, consistente en adoquín de hormigón color de dimensiones 20x10x6 cm. en el caso de las aceras, adoquín de hormigón color de 20x10x8 en el caso de los aparcamientos y de hormigón de 175 kg/cm² de 20 cms de espesor en calzadas. Los adoquines se colocarán sobre cama de arena de 4 cms de espesor e irán calzados, recebados y compactados. En calzadas el hormigón irá igualmente vertido, vibrado y regleado, además de incluirse el acabado fratasado.



JARDINERIA Y VARIOS.

El capítulo de jardinería comprende el acondicionamiento de los alcorques, incluyendo la instalación de riego automático y riego por goteo, englobando realización y tapado de zanjas, tuberías y siembra de césped.

Comprende también la plantación de distintas variedades de árboles suministrados en cepellón de 1x1x1 m. e incluyendo apertura de hoyo, siembra, abonado y primer riego.

Dentro del apartado de varios, se contemplarán las unidades de papeleras y bancos, si es que procedieren.

En cuanto a la cuantificación económica, y puesto que el Proyecto de Urbanización no ha alcanzado su aprobación, se utilizará el cálculo a la baja reflejado en el Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del AOS10 aprobado definitivamente mediante Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio, que toma como datos económicos aproximados los derivados de la metodología de los costes de referencia ponderados del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este

Así, el estudio económico presentará la siguiente identificación:

Obra civil y Obra eléctrica	
Presupuesto de ejecución material	113.974,61 €
19% Gastos generales y beneficio industrial	21.655,18 €
Presupuesto de contrata	135.629,79 €

Por último, indicar que el proyecto de urbanización contemplará además la adecuación del tramo de la C/ del Parque exterior al ámbito del AOS10 hasta completar su trazado, corriendo el Ayuntamiento de Cuéllar con los gastos originados por la ejecución de dicho tramo.

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

En respuesta a lo establecido por el artículo 242.2.d) del Reglamento, puesto que nos encontramos ante una obra futura a contratar por el Ayuntamiento de Cuéllar, será de aplicación lo dispuesto en el RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como en el RD 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba su reglamento.

10. Plazos de ejecución.

De conformidad con lo establecido en el artículo 75.3.d) de la Ley 5/99 y con el artículo 241.g) de su reglamento, deben reflejarse los plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico exigible. Como quiera que ni el PEPRIMUC ni las vigentes NUM de Cuéllar fijan dichos plazos, se establecen los siguientes máximos:

- 1.- Firma del Acta de Ocupación de los terrenos: un mes después de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.
- 2.- Presentación del Proyecto de Urbanización: doce meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.
- 3.- Firma del Acta de Comprobación del Replanteo e Inicio de las Obras: dos meses desde la firma del contrato de ejecución de las obras.
- 4.- Terminación de las obras de urbanización: ocho meses desde el inicio de las obras.
- 5.- Inicio de las obras de edificación: a partir de la firma del acta de recepción de las obras, salvo en el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

11. Garantías para la ejecución de la actuación.

El artículo 75.3 e) de la ley 5/99 y el artículo 202 de su reglamento exigen la implantación de garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos o mediante presentación de aval o fianza por el interesado en la forma que se determine reglamentariamente. De la lectura de este artículo y del 84.2 de la misma ley -este último referido a las especialidades del Proyecto de Actuación en el sistema de cooperación y en el que consta textualmente que *"...podrá imponer cánones o garantías de urbanización sin necesidad de un procedimiento separado..."*-, se desprende el carácter potestativo -a juicio de quien esto suscribe- de la imposición de la garantía en el momento procedimental de la redacción del proyecto de actuación.

La garantía se constituirá, tal como prescribe el artículo 202 del Reglamento, sobre el ámbito completo de la actuación urbanística, y queda afectada a su ejecución.



C.- REPARCELACIÓN.

DOCUMENTO I. MEMORIA

I.1. Preámbulo.

Al amparo del artículo 75.3 c) de la Ley 5/99 y del artículo 240.2.c) de su Reglamento, el presente Proyecto Modificado de Actuación incluye la Reparcelación de las fincas aportadas en función de los requerimientos legales y del planeamiento vigente.

Según el artículo 244.1 la reparcelación tiene por objeto “...la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división ajustada al planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas, al Ayuntamiento y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos”.

I.2. Contenido del presente Proyecto de Reparcelación.

Los documentos que integran el presente Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

- Documento I: Memoria
- Documento II: Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas.
- Documento III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
- Documento IV: Tasación de los derechos correspondientes a las diferencias de adjudicación.
- Documento V: Tasación de los derechos e instalaciones que deban extinguirse para la ejecución de la ordenación.
- Documento VI: Cuenta de liquidación provisional.
- Documento VII: Planos.

La Memoria, Documento I, englobando los distintos apartados del artículo 249 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, contiene, formando parte de una introducción general - en la que no se citan los aspectos reproducidos en las memorias informativa y justificativa del Proyecto de Actuación -, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del Proyecto, en concreto:

- * Situación urbanística de los terrenos objeto de la reparcelación, con indicación del estado actual y de las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar.

Además de dicha introducción general, la Memoria se completa con los siguientes extremos:

- * Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados, y valoración de las aportaciones a la reparcelación.
- * Criterios de valoración de las parcelas resultantes, así como su valoración.
- * Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

La relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas -Documento II- contiene:

- * La relación de titulares, incluyendo la enumeración de éstos con relación a las fincas de su propiedad o sobre las que inciden sus derechos, con indicación de sus respectivos domicilios y, en su caso, las representaciones que existieren.
- * La descripción de las fincas afectadas tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho (naturaleza, superficie, linderos y descripción) como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas.



La propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes –Documento III– consta de tres aspectos diferenciados:

- *Una escueta relación de las parcelas resultantes.
- *La propuesta propiamente dicha de adjudicación de las parcelas resultantes, en virtud de los criterios de adjudicación explicitados anteriormente y conforme a los derechos de cada participante en la reparcelación. Se indican los titulares a los que se adjudica cada parcela y la correspondencia con las fincas o derechos aportados.
- *La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

La tasación de los derechos correspondientes a los excesos o defectos de adjudicación configuran el Documento IV.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución de la ordenación configuran el Documento V.

La cuenta de liquidación provisional –Documento VI– determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes de la actuación.

Los Planos –Documento VII– por último, incluidos en el Proyecto de Reparcelación, contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la unidad de actuación, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, clasificación y valoración, parcelas resultantes, adjudicación de las parcelas y superpuesto de información y adjudicación.

I.3. Situación urbanística de los terrenos.

Las NUM de Cuéllar vigentes no indican para la unidad de actuación de referencia, planeamiento especial ni de desarrollo, al margen de lo que ya se ha señalado en relación con el Estudio de Detalle que prescribía el PEPRIMUC. Las características de los terrenos objeto de la reparcelación estarán integradas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación:

- A) La situación de los terrenos en el momento actual.
- B) Las características del planeamiento que se ejecuta.
- C) Relación existente/ planificado.

A) Descripción de los terrenos en su situación actual.

Los terrenos que conforman la unidad reparcelable totalizan una superficie de 3.635,14 m². Están compuestos por catorce fincas –identificadas por numeración romana I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV – cuya descripción esquemática de la situación actual figura en las fichas de fincas aportadas del Documento II de la presente Reparcelación.

B) Descripción del planeamiento que se ejecuta.

La ordenación urbanística correspondiente a la unidad de actuación del AOS 10 deriva del vigente PEPRIMUC, documento que contenía la ficha particular reguladora de las condiciones de ordenación que se reproduce en **el anexo 12.A.** del presente Proyecto y que se vincula al Estudio de Detalle en vigor.

En concreto, la presente reparcelación ha observado todos y cada uno de los requerimientos que el planeamiento vigente prescribe para el ámbito objeto de desarrollo, y que le son de aplicación, puesto que muchas de las obligaciones deberán exigirse en el proyecto de edificación y de urbanización.



Así, la parcelación que se propone cumple con las determinaciones del Estudio de Detalle del AOS10 en el apartado 4 de la Memoria Justificativa, incorporando los espacios libres públicos y definiendo las alineaciones de las tres parcelas en el que se formaliza a la edificabilidad lucrativa, dentro del área de movimiento determinada.

La ordenación urbanística correspondiente a la unidad de actuación del AOS 10 deriva del vigente PEPRIMUC y cuyas condiciones de desarrollo y complementarias se citan en la ficha particular que se reproduce en el apartado 5.2 de la Memoria Informativa.

C) Relación existente/planificado.

Existen una serie de construcciones de diferente carácter en el ámbito de la unidad reparcelable, vinculadas a usos a los que posteriormente se hará referencia.

Sintéticamente, y a expensas de la descripción exhaustiva que se realizará en el Documento IV, a continuación se exponen las construcciones existentes en las fincas aportadas y que resultan incompatibles con la ordenación que se pretende alcanzar.

En la finca I existe un vallado a la futura calle del Parque, una piscina -hoy sin utilización- y una pequeña caseta prácticamente derruida.

La finca II contiene la edificación denominada "Casa de Secretario", vivienda que actualmente se utiliza como oficina y que el PEPRIMUC no integra en el Catálogo en ninguno de los grados de protección, por tanto no se puede afirmar que el edificio deba mantenerse, a no ser que esa sea la decisión de la propiedad, en este caso la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar.

Las fincas III y IV incluían sendas edificaciones las cuales fueron objeto de demolición según consta en el Proyecto de Ejecución de derribo de las edificaciones sitas en los nº 24 y 26 de la calle de la Trinidad que se **adjunta como anexo 14**.

La finca V tiene una pequeña construcción exenta de planta rectangular con una sola altura, que se encuentra actualmente en desuso.

Las fincas VII, VIII, IX albergan una edificación industrial que ocupa las tres parcelas, está compuesta por una nave rectangular a la cual se adosan otras 3 construcciones: una al sur que constituye un secadero de planta rectangular separado de la principal por un patio, un pequeño almacén al oeste, y un chamizo de planta irregular en la cara este. Actualmente sigue en uso.

Sobre la finca X existe una nave industrial de planta rectangular con función de almacén.

La finca XI contenía una construcción de planta rectangular prácticamente arruinada que ha sido demolida.



I.4. Criterios de valoración de los derechos y cargas de los propietarios de los terrenos afectados.

La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación se realiza con criterios objetivos y uniformes para todo el ámbito, tal como prescribe el artículo 246 del Reglamento, y de acuerdo con las reglas establecidas en dicho artículo.

El derecho de los propietarios de los terrenos afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas de origen, y tal como queda reflejado en el Plano 4: Fincas Aportadas. Delimitación de Propiedades.

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

Así, en virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 incluye la condición litigiosa de la finca XIII y de la mitad de la finca XIV y las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido, manteniendo el resto de los documentos del Proyecto en los mismos términos que el aprobado definitivamente por Decreto de la Alcaldía de Cuéllar nº 563/2006, de 17 de julio.

En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a Dª María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.

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

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

Los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por incompatibilidad con el planeamiento, tendrán derecho a indemnización de acuerdo con estas mismas reglas.



Los titulares de derechos reales que no se extinguen con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto, en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

La valoración de las indemnizaciones correspondientes a bienes y derechos que se extinguen como consecuencia de la ejecución del planeamiento se realizará en el Documento IV.

I.5. Valoración de los terrenos aportados.

En virtud de lo señalado en el artículo 34.1.a) del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en dicha Ley cuando tengan por objeto la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Así, en el presente caso, la causa de la valoración es el consiguiente reparto de beneficios y cargas, y el Proyecto de Actuación en curso el instrumento que la motiva. Por lo tanto, según señala el artículo 27 de la citada Ley del Suelo, cuando deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad que les confiere la Ley, el suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación. Para todo lo no dispuesto en dicha Ley, la misma se remite en su artículo 28 a los criterios de valoración determinados por la normativa de ordenación territorial y urbanística así como por la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según los casos.

De hecho, el artículo 247 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece las siguientes reglas de valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación "...en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:..."

- a) Como regla general, aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.
- b) En caso de inexistencia o incongruencia con la realidad de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual, introduciendo si fuese necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y a la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

Teniendo en cuenta lo anterior, el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, establece en su artículo 27 la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, remitiendo al artículo 22 del mismo texto legal.

Por ello, aplicaremos los valores de repercusión obtenidos por el **método residual estático**, según el cual se estima el valor real o de mercado del suelo a partir del valor de mercado del edificio que sobre él se puede construir.

El valor del suelo se obtendría, en aplicación de este método, de la siguiente fórmula:

$$Vs = Ai \times Vr \times S$$

Donde: Vs= Valor del suelo

Ai= Aprovechamiento que corresponde al terreno según el planeamiento;

Vr= Valor de repercusión del suelo

S= Superficie de la parcela

En función de la coyuntura singular que caracteriza el impulso de esta Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, el presente documento mantendrá los resultados derivados del apartado I.5. **Valoración de los terrenos aportados** del Proyecto original de Actuación del AOS-10 aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio, por cuanto no se encuentra aprobado el Proyecto de Urbanización ni, por tanto, se conoce el presupuesto de las obras.

Asimismo, puesto que en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 deben tenerse en cuenta todas las modificaciones posteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística aplicables y dado que ya se ha invocado como mecanismo de solución en el hipotético caso de que recayera sentencia definitiva favorable a D^a María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, será ese momento del procedimiento de gestión urbanística donde se sustancien los efectos económicos definitivamente.



Así, los valores obtenidos eran los siguientes:

<p>Valor de la Urbanización (Vurb)</p> <p>Presupuesto de Ejecución Material obras urbanización: 113.974,61 € Edificabilidad residencial: 4.144,06 m²C Valor de la urbanización: Vurb= 27,50 €/m²C</p>
<p>Valor del suelo resultante (Vrsu)</p> <p>$VPI = (VC * Coef.gastos + Vrsu * Coef.gastos + Bp)$ Valor del producto inmobiliario: VPI= 952,20 €/m²C Valor de la construcción: VC= 383,18 €/m²C Coeficiente de gastos de la construcción: $C_{GC} = 1,3807$ Valor de la urbanización: Vurb= 27,50 €/m²C Coeficiente de gastos de la urbanización $C_{GU} = 1,9746$ Beneficio del promotor: $Bp = Bpc + Bpu = 58,65$ Valor del suelo resultante: Vrsu= 184,60 €/m²C</p>
<p>Valor del suelo aportado (Vsa)</p> <p>$Vsa = Vrsu B Vurb * C_{GU} - Bpu$ Valor del suelo resultante: Vrsu= 184,60 €/m²C Valor de la urbanización: Vurb= 27,50 €/m²C Coeficiente de gastos de la urbanización $C_{GU} = 1,9746$ Beneficio del promotor por la urbanización: $Bpu= 3,93$ Valor del suelo aportado: Vsa= 126,37 €/m²C</p>

1.6. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 247 del Reglamento.

Para la definición, valoración y adjudicación de las parcelas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero y de acuerdo con lo prescrito por el artículo 248 del Reglamento.

La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.

La edificabilidad lucrativa que el PEPRIMUC otorga a las parcelas resultantes es de 1,14 m²c/m², es decir, 4.144,06 m².

Es necesario tener en cuenta que cada una de las parcelas resultantes puedan cumplir los requisitos urbanísticos oportunos: parcela y frente mínimo, retranqueos laterales y de fachada obligatorios, y ocupación máxima permitida; y comprobar que todas ellas puedan materializar el aprovechamiento que se les asigna.

Continuando con los razonamientos y criterios expuestos en el punto anterior 1.5. Valoración de los terrenos aportados, buscaremos el valor de las parcelas resultantes, mediante la aplicación del Valor de repercusión del suelo urbanizado no ponderado (Vrsu) al aprovechamiento total de la unidad de ejecución, ponderando posteriormente las diferencias entre parcelas utilizando como módulo unitario de valoración las UNIDADES DE VALOR.

Una vez determinada la repercusión unitaria del suelo urbanizado no ponderado por unidad de aprovechamiento (€/m²C), el valor de una unidad de ejecución completa se calcula multiplicando ese valor unitario por el aprovechamiento o edificabilidad que corresponda a ese terreno, que en este caso sería el aprovechamiento lucrativo real no ponderado correspondiente a la unidad de actuación del AOS-10. Este valor obtenido será el que denominemos **Valor urbanístico no ponderado de la unidad de actuación:**

$$V_{\text{Urbanístico}} = V_{\text{rsu}} \times \text{Aprovechamiento lucrativo real no homogeneizado}$$



Considerando como módulo unitario de valoración las UNIDADES DE VALOR, obtenidas a partir de la edificabilidad para cada una de las parcelas susceptibles de aprovechamiento lucrativo, será ese valor urbanístico el que habrá que repartir entre el total de unidades de valor de la unidad de ejecución.

La valoración de las parcelas según la aplicación de unidades de valor ya tiene en cuenta las diferencias entre unas parcelas y otras según sus características de uso pormenorizado, situación, morfología o aprovechamiento.

Por último, y para poder valorar los excesos y defectos de adjudicación, es preciso obtener el **valor unitario de la unidad de valor**, que será el resultado de dividir el Valor Urbanístico no ponderado entre el total de unidades de valor de la unidad de ejecución:

$$V_{\text{UNITARIO U.V.}} = V_{\text{Urbanístico}} / \text{Total U.V.}$$

En resumen, para la unidad de actuación del AOS-10, tenemos:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO PONDERADO (Vrsu)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² C)	VALOR URBANÍSTICO NO PONDERADO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	TOTAL UNIDADES DE VALOR	VALOR UNITARIO DE LA UNIDAD DE VALOR
184.60	4144.06	765008.96	4087.759994	187.15

La valoración de las parcelas según la aplicación de unidades de valor ya tiene en cuenta las diferencias entre unas parcelas y otras según sus características de situación, morfología o aprovechamiento.

El módulo unitario de valoración, como se ha comentado serán la UNIDADES DE VALOR, definidas y acotadas en el Plano 8: Parcelas resultantes, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

1.6.1. Edificabilidad. Materialización del Aprovechamiento asignado a cada parcela.

El PEPRIMUC asigna para todo el ámbito un coeficiente de 1,14m²c/m², obteniéndose 4.144,06m² de edificabilidad lucrativa; y III plantas de altura. De acuerdo con el sistema de alineaciones y alturas definido por el Estudio de Detalle del ámbito, la edificabilidad asignada a cada parcela resultante deriva de la aplicación de distintos coeficientes en función de la posibilidad real de materialización de dicho aprovechamiento, en base al estudio comparativo de las distintas bolsas edificatorias en cuanto a criterios de situación y morfología.

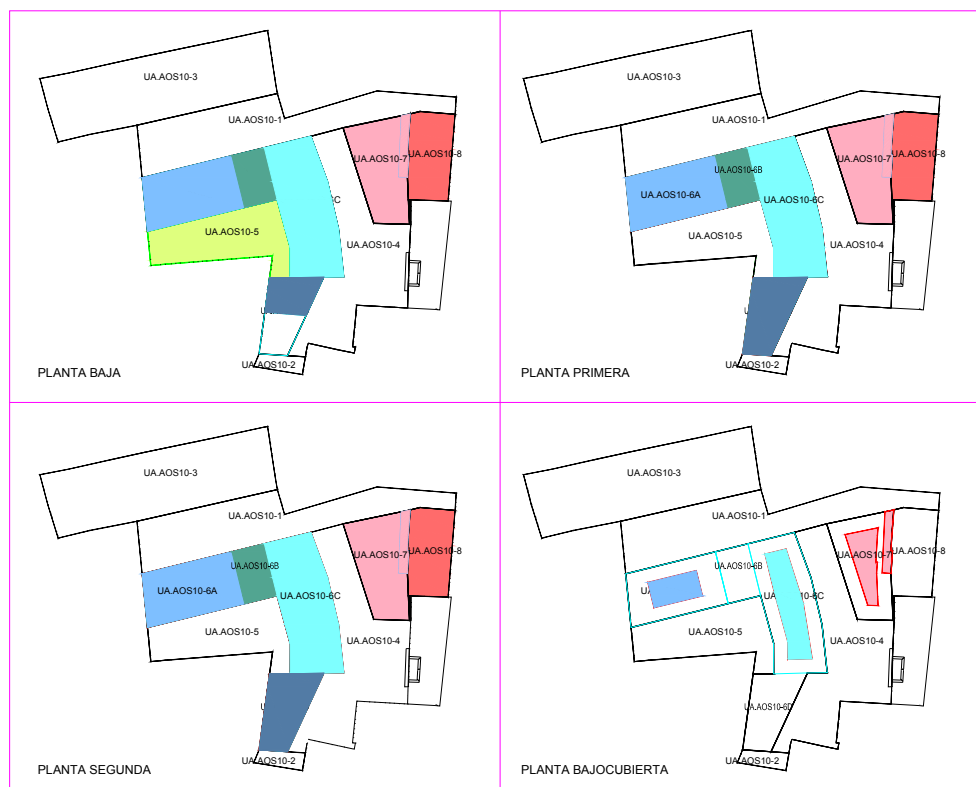
Una vez realizado el reparto equitativo, asignando a cada área de movimiento la edificabilidad correspondiente a las tres alturas determinadas por el Plan para el ámbito, el volumen excedentario hasta alcanzar los 4144,06 m² establecidos será distribuido entre aquellas bolsas susceptibles de materializar un aprovechamiento racional del bajocubierta de manera proporcional a la superficie en planta de cada zona-lo que implica la obtención del mismo coeficiente para cada una de ellas.

Los coeficientes de edificabilidad y la edificabilidad, recogidos por el Estudio de Detalle para cada una de las zonas susceptibles de aprovechamiento lucrativo son los siguientes:

ZONIFICACIÓN PREVISTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD RESULTANTE PARA CADA ZONA SEGÚN SU COEF. EDIFICABILIDAD
ZONA 6	875,23	3,13977	2748,02
ZONA 7	264,6	3,13977	830,78
ZONA 8	188,42	3,00000	565,26
			4144,06

En este punto se debe mencionar que en virtud de la estimación de una de las alegaciones presentadas, se sustituye la parcela resultante UA.AOS10-6 por cuatro nuevas parcelas independientes UA.AOS10-6A, UA.AOS10-6B, UA.AOS10-6C y UA.AOS10-6D, constituidas sobre aquélla y cuya suma de edificabilidades sea igual a la edificabilidad de la primera. La adjudicación de parcelas independientes implica cambios en la valoración de las parcelas resultantes, puesto que la edificabilidad de la parcela original de la que proceden no se reparte de forma uniforme en la manzana, tal como se explicará a continuación.

Sobre el plano de parcelas resultantes se comprueba que éstas puedan materializar el aprovechamiento que se les asigna, respetando los parámetros prescritos por el PEPRIMUC y el Estudio de Detalle. El área de movimiento resultante para cada una de las parcelas es el que se refleja en el esquema adjunto y en el plano nº 10, Valoración de las Parcelas Adjudicadas.



La zona edificable 8, correspondiente a parcela resultante UA.AOS-10-8, tiene un coeficiente de edificabilidad menor que las zonas 6 y 7, pues la superficie resultante bajocubierta conformaría un rectángulo irregular de lados 3.00x13,00, lo que hace inoportuna su formalización. Por lo tanto, esta parcela se vería penalizada por un parámetro que resulta de la relación entre la edificabilidad que se le asigna y la que se les asigna a las otras dos zonas:

$$\text{Parámetro materialización de aprovechamiento (Pma) UA.AOS-10-8} = 0.955485$$

Asimismo, las cuatro parcelas resultantes incluidas en la zona 6 prevista por el Estudio de Detalle se reparten de forma desigual la edificabilidad correspondiente a esa bolsa de suelo, de forma que resulte una distribución racional del aprovechamiento bajocubierta y teniendo en cuenta las especiales circunstancias de la resultante UA.AOS10-6D, donde solo es posible la consolidación de dos plantas, como estiman tanto el Estudio de Detalle como el PEPRIMUC. De esta forma, las parcelas se verían afectadas por un parámetro que resulta, como en el caso anterior, de la relación entre la edificabilidad que se le asigna y la que le correspondería de poderse repartir uniformemente la edificabilidad correspondiente a la zona 6 entre ellas:

$$\text{Parámetro materialización de aprovechamiento (Pma) UA.AOS-10-6A} = 0.96695398$$

$$\text{Parámetro materialización de aprovechamiento (Pma) UA.AOS-10-6B} = 0.95431659$$

$$\text{Parámetro materialización de aprovechamiento (Pma) UA.AOS-10-6C} = 1.07088928$$

$$\text{Parámetro materialización de aprovechamiento (Pma) UA.AOS-10-6D} = 0.81083649$$



En resumen, la traslación de la zonificación sobre las parcelas resultantes de la reparcelación, teniendo en cuenta que cada una de las parcelas pueda materializar el aprovechamiento que se le asigna resulta ser la que se indica a continuación:

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD POR ZONAS	SUPERFICIE EDIFICABLE RESULTANTE PARA CADA ZONA SEGÚN COEF. EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE ASIGNADA	PARÁMETRO EDIFICABILIDAD
UA.AOS10-6A	259,28	3,13977	814,08	841,9	0,96695398
UA.AOS10-6B	89,94		282,39	269,49	0,95431659
UA.AOS10-6C	364,35		1143,97	1225,07	1,070889928
UA.AOS10-6D	161,66		507,57	411,56	0,81083649
UA.AOS10-7	264,6	3,13977	830,78	830,78	1
UA.AOS10-8	188,42	3,00000	565,26	565,26	0,955485
			4144,06	4144,06	

I.6.2. Aprovechamiento ponderado de las superficies resultantes.

Teniendo en cuenta los criterios expuestos anteriormente podemos obtener el aprovechamiento ponderado de cada una de las parcelas resultantes, multiplicando el valor del aprovechamiento lucrativo real por los parámetros que la afectan:

Aprovechamiento ponderado parcelas: Aprovechamiento lucrativo parcela x Pma.

I.6.3. Unidades de Valor.

El aprovechamiento ponderado de cada una de las parcelas, obtenido como se ha indicado, es lo que se convertirá en Unidades de Valor de cada parcela.

La suma de las Unidades de Valor de todas las parcelas serán las Unidades de Valor del ámbito a repartir entre los propietarios afectados por la presente reparcelación en función del coeficiente de derecho en base a su aportación.

En el cuadro adjunto se relacionan las parcelas resultantes, los parámetros que se han tenido en cuenta para la valoración de las mismas y las UNIDADES DE VALOR finales de cada una de ellas.

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD POR ZONAS	EDIFICABILIDAD ASIGNADA	PARÁMETRO EDIFICABILIDAD	UNIDADES DE VALOR
UA.AOS10-6A	259,28	3,13977	841,9	0,96695398	814,078556
UA.AOS10-6B	89,94		269,49	0,95431659	257,178778
UA.AOS10-6C	364,35		1225,07	1,070889928	1311,915125
UA.AOS10-6D	161,66		411,56	0,81083649	333,707868
UA.AOS10-7	264,6	3,13977	830,78	1	830,782112
UA.AOS10-8	188,42	3,00000	565,26	0,955485	540,097556
			4144,06		4087,759995



I.7. Criterios de valoración de las indemnizaciones

La determinación de la indemnización correspondiente a las construcciones se realizará con base en el valor de reposición, es decir, en lo que costaría en el momento presente construir una edificación de similares características a precios actuales, modulado por unos coeficientes que indiquen la depreciación de la construcción a valorar (en su caso, en función de su edad y de su estado de conservación, y/o de otros coeficientes depreciadores).

De acuerdo con la práctica, se valorará el coste del metro cuadrado de una construcción análoga a la que se considera -valorando todos los elementos implicados, con excepción del suelo-, obteniéndose el valor del edificio en función de los metros cuadrados de superficie que éste tenga; depreciándose en función del envejecimiento por dos coeficientes, de edad y de conservación.

La formulación analítica sería la siguiente:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u, \text{ siendo:}$$

V_a: valor actual del edificio

V_r: coste de reposición del edificio

C_e: coeficiente de depreciación por la antigüedad.

C_u: coeficiente de depreciación por el estado de la construcción.

Asimismo, corresponde indemnización a los adjudicatarios por las diferencias de adjudicación que se generan, por exceso o por defecto, entre el coeficiente de aportación con respecto a su coeficiente de derecho en base a su aportación.

La indemnización correspondiente a los excesos y defectos de adjudicación, se obtiene en base al **valor unitario de la unidad de valor**, que será el resultado de dividir el Valor Urbanístico no ponderado entre el total de unidades de valor de la unidad de ejecución:

$$V_{\text{Unitario U.V.}} = V_{\text{Urbanístico}} / \text{Total U.V.}$$

En resumen, para la unidad de actuación del AOS-10, tenemos:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO PONDERADO (V _{rsu})	EDIFICABILIDAD TOTAL(m ² C)	VALOR URBANÍSTICO NO PONDERADO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	TOTAL UNIDADES DE VALOR	VALOR UNITARIO DE CADA UNIDAD DE VALOR
184,60	4.144,06	765.008,96	4.087,759994	187,15

El valor de la indemnización será el resultado de multiplicar el Valor unitario de la unidad de valor por el número de unidades de valor en exceso o defecto adjudicadas.

En cuanto a las parcelas resultantes adjudicadas en régimen de proindiviso, en el presente proyecto se fijarán los porcentajes de participación en el proindiviso de cada uno de los propietarios afectados, en función de su porcentaje de aportación. Las cargas de las fincas aportadas en virtud de las que se produce la adjudicación se trasladan a la parcela resultante sobre la cuota porcentual que corresponda en la parcela resultante a cada una de las fincas de origen, y tal como se dispone en el artículo 11.5 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio, sobre la Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística que se cita a continuación:

"Art. 11. Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen. - Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

.....5. Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota que correspondá a aquélla en la finca de resultado."



I.8. Criterios generales de adjudicación.

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación se realiza con criterios objetivos y uniformes para todo el ámbito de gestión, conforme a las reglas contenidas en el artículo 248 del Reglamento.

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

Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en función a sus derechos.

Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser posible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50% de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.

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

Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda del necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25% de la parcela mínima edificable.

Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas, deben adjudicarse a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.

Los propietarios en régimen de comunidad de bienes, así como los propietarios en régimen de propiedad horizontal que no puedan ser conservados, deben recibir parcelas en régimen de comunidad de bienes, con participaciones en proporción a sus derechos originales.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la adjudicación de parcelas es la que se refleja en el plano 10 adjunto.



DOCUMENTO II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS

II.1. Preámbulo

El presente Documento II, Relación de propietarios e interesados y situaciones de las fincas aportadas, contiene:

- *El estado de las propiedades que componen la unidad de ejecución, con sus respectivas superficies y linderos.
- *Los datos correspondientes a los propietarios e interesados de los terrenos afectados por la actuación.
- *La relación de representantes de los mismos, en su caso, con expresión de su nombre y apellidos o razón social y de su domicilio, a efectos de notificación.
- *El resumen sistematizado de la información relativa a las fincas aportadas (Fichas A).

II.2. Relación nominal de propietarios e interesados

La totalidad de las fincas aportadas a la reparcelación pertenecen a los titulares que posteriormente se dirá. A continuación se refleja la identificación y el domicilio de todas las personas que, por uno u otro motivo, se encuentran interesadas en el presente Proyecto.

FINCA I

D Alfredo Sanz Blas N.I.F.: 03367940-V
Dª Basa González Magdaleno N.I.F.: 3257457-J
C/. Doctor Cazalla, 3, 6º C
47003 Valladolid.

FINCA II

Comunidad de la Villa y Tierra Antigua de Cuéllar C.I.F.: P-4000004-D
Plaza Mayor, 1
40200 Cuéllar, Segovia

FINCA III

Comunidad de la Villa y Tierra Antigua de Cuéllar C.I.F.: P-4000004-D
Plaza Mayor, 1
40200 Cuéllar, Segovia

FINCA IV

Ayuntamiento de Cuéllar C.I.F.: P-4007200-A
Plaza Mayor, 1
40200 Cuéllar, Segovia

FINCA V

D. Francisco Ferreiro Fraile N.I.F.: 3287380
Dª Piedad Herrero Matarranz N.I.F.: 3373965-A
C/ Juan de Rojas, 7,
40200 Cuéllar, Segovia

Ayuntamiento de Cuéllar C.I.F.: P-4007200-A
Plaza Mayor, 1
40200 Cuéllar, Segovia

FINCA VI

José María Velasco Fernández N.I.F.: 2132854-H
C/ Domingo Martínez, 2
47007 Valladolid.

**FINCAS VII, VIII y IX**

D. Andrés Matesanz Muñoz
C/ La Estrella, 28 N.I.F.: 03416477-B
D. Francisco Matesanz Muñoz N.I.F.: 70231303-K
C/. La Estrella, 10.
40200 Cuéllar, Segovia

FINCA X

D. José Luis García Calle N.I.F.: 03372517-G
Dª Mª del Carmen Pascual Magdaleno N.I.F.: 70228225-W
C/ Urbanización Las Lomas, 3, nº 8
40200 Cuéllar, Segovia

FINCA XI

D. Alfonso Gómez del Caz N.I.F.: 03372478-B
C/ María de Molina, 2, Esc. Izda , pl. 2ª, puerta 49
40200 Cuéllar, Segovia

Dª. Mauricia Gómez del Caz N.I.F.: 03372475-P
Ctra. Arévalo, nº 17
40215 Arroyo de Cuéllar (Segovia)

Dª Dolores Gómez del Caz N.I.F.: 01519840-T
C/ Herce, nº5, 3ª Izda
28032 Madrid

FINCA XII

Ayuntamiento de Cuéllar. C.I.F.: P-4007200-A
Plaza Mayor, 1
40200 Cuéllar, Segovia

FINCA XIII

Ayuntamiento de Cuéllar. C.I.F.: P-4007200-A
Plaza Mayor, 1
40200 Cuéllar, Segovia
Dª María del Carmen Fernández Velasco N.I.F.: 03285182-T
Calle de san Agustín, 3, 2ºB. Valladolid.
Comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco N.I.F.: 03352749Q
Plaza de la Universidad, 2. Valladolid

FINCA XIV

Ayuntamiento de Cuéllar. C.I.F.: P-4007200-A
Plaza Mayor, 1
40200 Cuéllar, Segovia
Dª María del Carmen Fernández Velasco N.I.F.: 03285182-T
Calle de san Agustín, 3, 2ºB. Valladolid.
Comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco N.I.F.: 03352749Q
Plaza de la Universidad, 2. Valladolid



II.3. Relación e información de las fincas aportadas

La relación circunstanciada de las características de las fincas aportadas se ha realizado por medio de la cumplimentación de las FICHAS A, que se acompañan a continuación.

El gráfico de dichas fincas se contiene totalizado en el plano de fincas aportadas y delimitación de propiedad. Asimismo, se incorpora la documentación fotográfica del estado actual.

CUADRO Nº 1

FINCA APORTADA	PROPIETARIO	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE TOTAL
I	D. ALFREDO SANZ BLAS D ^a . BASA GONZALEZ MAGDALENO	1067,78	1.067,78
II	COMUNIDAD DE LA VILLA Y TIERRA DE CUELLAR	175,18	404,26
III	COMUNIDAD DE LA VILLA Y TIERRA DE CUELLAR	229,08	
IV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	53,66	
V	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE D ^a . PIEDAD HERRERO MATARRANZ	54,62	54,62
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO	700,23	700,23
VII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ	186,36	670,78
VIII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ	233,09	
IX	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ	251,33	
X	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE D ^a . M ^a del CARMEN PASCUAL MAGDALENO	203,1	203,1
XI	D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ D ^a . MAURICIA GÓMEZ DEL CAZ D ^a DOLORES GÓMEZ DEL CAZ	70,8	70,8
TOTAL SUPERFICIE PRIVADA			3.226,04
XII	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	76,35	409,91
XIII	TITULARIDAD LITIGIOSA REPRESENTANTE: AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	174,39	
XIV	TITULARIDAD LITIGIOSA REPRESENTANTE: AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	159,17	
TOTAL UNIDAD DE ACTUACION			3.635,14

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA I****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: D. Alfredo Sanz Blas D.N.I.: 03367940-V
Nombre: D^a Basa González Magdaleno D.N.I.: 03257457-J
Domicilio: C/ Doctor Cazalla, 3, 6º C Localidad: Valladolid
100% del Pleno Dominio con carácter ganancial.

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afcción: Total Superficie: 1.067,78m²

Linderos: Norte: Parcela de referencia catastral 01425-40 y calle del Parque.
Sur: Fincas aportadas II, III y XIII.
Este: Parcela de referencia catastral 01425-42, calle del Parque y calle Trinidad.
Oeste: Parcela de referencia catastral 01425-39 y finca aportada XIII.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 1.067,78 m². Se identifica como la parcela de referencia catastral 01425-44 y como la finca registral 20174.

Construcciones y vuelos: En la finca aportada existen tres tipos de edificaciones:

En primer lugar, hay un vallado a la calle del Parque, realizado con malla de simple torsión y postes de tubo de acero, anclada sobre zócalo de bloque de hormigón que varía en altura, desde 1,20 m. hasta 0.5 m aproximadamente. Posee una puerta de acceso de chapa, para uso peatonal y rodado, en el lado este.

En segundo lugar, existe una edificación de planta rectangular adosada al muro perimetral del lado oeste, cuyo estado es totalmente ruinoso.

En tercer lugar, una piscina en desuso de planta rectangular de 12,5x6,5m.

Se adjunta documentación gráfica y fotográfica de las edificaciones descritas.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 1380 Libro 145 Folio 114 NºFinca 20174 NºInscrip. 2ª Superf. 927.5 m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: URBANA. Huerta a LA TRINIDAD, radicante en término de CUÉLLAR. Esta finca es parte dividida de la nº 9.673, folio 185, tomo 991, inscripción 2ª. Segregada de esta finca una superficie de 1.214metros y 5 decímetros cuadrados, que pasan a formar la registral 20.175 al folio 115 del tomo 1380.

Linda a Frente, con Victoriano Nieto; a la Derecha con Calle de la Trinidad, por la que tiene entrada y por lo tanto es de su situación; Izquierda, parcela segregada; Fondo, Comunidad de Villa y tierra Antigua de Cuéllar.

Título: Compra a Elisa Fernández Rojas, en virtud de Escritura otorgada en Cuéllar el 16 de Agosto de 1979 ante el Notario don Eugenio de Mata Espeso, causante de la inscripción 2ª de fecha 28 de noviembre de 1979, y posterior escritura de segregación otorgada en Cuéllar el día 12 de septiembre de 1979, ante el Notario don Eugenio de Mata Espeso, causante de la nota marginal de segregación de fecha 28 de noviembre de 1979.

Cargas: Finca libre de cargas



FINCA I

OBSERVACIONES

La superficie de la finca aportada I obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 1.067,78 m², superficie bastante aproximada a la superficie registral de la finca registral 20174 con la que se identifica. Asimismo, la superficie de la finca aportada I es bastante aproximada a la superficie que se reclama en la Solicitud de Reconocimiento de superficie que se adjunta como **Anexo 1-F**.

Se adjunta Anexo 1-G, Presupuesto del Muro existente en la finca aportada I.

En relación con el resto de edificaciones existentes en la finca de referencia, tal y como consta en el Documento V, se debe hacer constar que su valor de reposición final es cero euros debido a su carácter ruinoso.

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada I.

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA II****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: Comunidad de la Villa y Tierra de Cuéllar N.I.F.: P4000004-D
Domicilio: Plaza Mayor 1 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)
100% del Pleno Dominio con carácter patrimonial

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 175,18 m²

Linderos: Norte: Finca aportada I.
Sur: Fuente Parra
Este: Calle de la Trinidad.
Oeste: Finca aportada III.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 175,18 m². Se identifica como la parcela de referencia catastral 01415-05.

Construcciones y vuelos: Sobre la parcela existe la edificación denominada "Casa del Secretario" que se configura como una vivienda de dos plantas que actualmente funciona como oficina y que presenta el siguiente programa:

La entrada se produce por la calle de la Trinidad a través de un patio-jardín en su cara Sur, accediendo a un hall que sirve de paso al distribuidor alargado donde se localiza, a la izquierda la escalera de conexión con la planta primera que asciende en dos tramos. Debajo de ésta existen dos espacios donde se alberga la caldera.

La planta baja cuenta con una superficie construida de 143,77 m² y alberga los siguientes espacios: cocina, baño y tres piezas que actualmente se utilizan como despacho. Por la cara Noroeste se adosa una caseta a la que solo se puede acceder desde el exterior.

La planta superior, con una superficie construida de 138,76 m², se organiza a través de otro distribuidor alargado al que se abren un almacén, un baño y cuatro espacios que funcionan como despachos y salas de reuniones, además de un hall de paso a una pequeña galería.

La edificación se caracteriza por un sistema constructivo ordinario, constituido por muros de carga perimetrales de piedra hasta una altura de 0,80 m que continúan de ladrillo, estructura horizontal a base de forjados de rasillón y cobertura de teja colocada a la segoviana. Las divisiones interiores son de ladrillo de hueco doble con guarnecido y enlucido de yeso.

Las carpinterías son de madera, a excepción de la del hueco de la galería de la planta superior, que es de aluminio. Las puertas de comunicación de los distribuidores con los respectivos vestíbulos son de madera combinadas con vidrio traslúcido; las restantes son sólo de madera.

En cuanto a acabados interiores, las paredes y falsos techos de escayola van pintados, excepto los paramentos verticales de la cocina y los baños, que están alicatados. Los suelos son de terrazo. El acabado exterior de los muros consiste en un zócalo de piedra constituido por el muro de carga y a partir de él un enfoscado sobre el muro de ladrillo. Las ventanas llevan un recerco de piedra.

El estado de conservación puede ser considerado como, regular, entendiéndose por tal, que la construcción precisa de algunas reformas para poder adquirir las condiciones normales de habitabilidad.

Se adjunta documentación gráfica y fotográfica de la edificación descrita.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

No consta inscripción registral.



FINCA II

OBSERVACIONES

La acreditación de la propiedad de la finca aportada II se considera realizada en el Inventario y Registro de Bienes de la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar, identificado con la matrícula nº 2.- 0.Terreno Casa del Secretario de la Comunidad y 1. Casa del Secretario de la Comunidad, en el que consta lo siguiente:

0.Terreno Casa del Secretario de la Comunidad

Naturaleza del inmueble: Urbana

Descripción: Edificio Casa del Secretario de la Comunidad.

Situación: Trinidad, 22 y 24.

Superficie: 399 m².

Linda a la derecha con la Calle Trinidad; a la izquierda con Román Velasco; y al fondo con Herederos de Mariano Fernández.

Título: No consta: Posesión inmemorial.

Naturaleza del dominio: Patrimonial

....

Observaciones: Este solar perteneció al Ayuntamiento de Cuéllar, fue cedido a la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar para edificar la Casa habitación del Sr. Secretario, lo que se realizó el año 1959.

1. Casa del Secretario de la Comunidad

Naturaleza del inmueble: Urbana

Descripción: Casa del Secretario de la Comunidad.

Situación: Trinidad, 22 y 24.

Superficie: Casa del Secretario 290 m².

Casa Vieja: 167 m².

Linda a la derecha con la Calle Trinidad; a la izquierda con Román Velasco; y al fondo con Herederos de Mariano Fernández.

Título: No consta: Posesión inmemorial.

Naturaleza del dominio: Patrimonial

Características: Nº de plantas: Planta baja + planta primera

Estructura: muros de carga

Cerramientos: ladrillo macizo a cara vista

Cubierta: teja

Carpintería exterior: madera, aluminio

Nivel de acabados: medio

Fecha de construcción: 1959

Estado de conservación: regular

Aunque el Inventario y Registro de Bienes considera las fincas aportadas II y III como la misma, las consideramos como fincas independientes, dado que el levantamiento taquimétrico y el Catastro de Urbana así las reconocen. Añadir, además, que en la primera se mantiene la edificación existente, conocida como Casa del Secretario; y en la segunda las construcciones que fueron objeto de demolición según *el proyecto de ejecución de derribo* de dichas edificaciones; que se adjunta como Anexo 14A.

La superficie de la finca aportada II obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 175,18 m².

La superficie construida total de la Casa del Secretario es de 282,53, superficie bastante aproximada a la superficie que consta para la Casa en el Inventario antedicho (290 m²).

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada II.

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA III****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: Comunidad de la Villa y Tierra de Cuéllar. N.I.F.: P4000004-D
Domicilio: Plaza Mayor 1 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)
100% del Pleno Dominio con carácter patrimonial

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 229,08 m²

Linderos: Norte: Finca aportada I.
Sur: Finca aportada VI.
Este: Finca aportada II, conocida como Casa del Secretario
Oeste: Finca aportada VI.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 229,08 m². Se identifica como la parcela de referencia catastral 01415-04.

Construcciones y vuelos: No posee

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

No consta inscripción registral.

OBSERVACIONES

La acreditación de la propiedad de la finca aportada III se considera realizada en el Inventario y Registro de Bienes de la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar, identificado con la matrícula nº 2.- 0.Terreno Casa del Secretario de la Comunidad y 1. Casa del Secretario de la Comunidad, en el que consta lo siguiente:

0.Terreno Casa del Secretario de la Comunidad

Naturaleza del inmueble: Urbana

Descripción: Edificio Casa del Secretario de la Comunidad.

Situación: Trinidad, 22 y 24.

Superficie: 399 m².

Linda a la derecha con la Calle Trinidad; a la izquierda con Román Velasco; y al fondo con Herederos de Mariano Fernández.

Título: No consta: Posesión inmemorial.

Naturaleza del dominio: Patrimonial

....

Observaciones: Este solar perteneció al Ayuntamiento de Cuéllar, fue cedido a la Comunidad de Villa y Tierra Antigua de Cuéllar para edificar la Casa habitación del Sr. Secretario, lo que se realizó el año 1959.

Aunque el Inventario y Registro de Bienes considera las fincas aportadas II y III como la misma, las consideramos como fincas independientes, dado que el levantamiento taquimétrico y el Catastro de Urbana así las reconocen. Añadir, además, que en la primera se mantiene la edificación existente, conocida como Casa del Secretario; y en la segunda las construcciones que fueron objeto de demolición según *el proyecto de ejecución de derribo* de dichas edificaciones; que se adjunta como Anexo 14A.



FINCA III

La descripción del inmueble derruido, extraída del mencionado proyecto es la siguiente:

El conjunto se articula alrededor de una edificación principal de dos alturas, situada al Suroeste de la parcela, un colgadizo ubicado en el centro y dos paramentos verticales que realizan funciones de vallado de gran altura. Al conjunto se accede, por la Plaza de Fuente Parra, a un pequeño patio que distribuye la circulación a la edificación, al colgadizo y al resto del patio grande situado al Norte.

El edificio grande, de planta trapezoidal, presenta el siguiente programa: planta baja distribuida en dos grandes espacios: el primero, al que se accede desde el pequeño patio Este, es una cochera con funciones de almacén, con doble puerta y conexión con el resto; el segundo, al que se accede por el patio Norte, tampoco posee compartimentación, resultando ser una zona de estar, en cuyo extremo Suroeste se encuentra la escalera de subida a la planta superior. Tiene dos ventanas al exterior, una al Este y otra al Norte. En cuanto a la planta primera, alberga una pequeña vivienda articulada a través del pasillo en el que desemboca la escalera y que conecta con tres habitaciones (una con compartimentación), una cocina y un aseo. Posee tres ventanas en su cara Este, dos en la Norte y dos pequeños huecos de ventilación en la Oeste.

El sistema estructural responde al característico de la época en el que fue construido, con gruesos muros de carga (0,80 m. en planta baja y 0,50 m. en la primera), con estructura oculta de madera y diferentes plementerías, la mayor parte de mampostería de piedra. Los forjados, de vigas de madera, apoyan sobre vigas soleras de madera, sobre el que se apoya la trabazón que sustenta la cobertura a base de teja árabe curva, colocada a la segoviana que muere sobre una cornisa volada sucesiva de ladrillo caravista.

En cuanto a los acabados exteriores, indicar el revoco de cemento pintado de color blanco de los paramentos verticales exteriores y la carpintería exterior de madera.

Respecto al colgadizo central, está soportado por un pie derecho de madera y los muros Norte y Este, que sostienen una estructura horizontal de madera, conectada con planchas de fibrocemento que vierten al patio pequeño.

El último elemento a descubrir que será derribado es el muro que cierra la parcela por los linderos Norte y Oeste. Posee una altura de 4,30 m y está construida en dos niveles; el primero hasta los 2,50 m. de 0,60 m. de espesor, de mampostería de piedra; el segundo hasta el final de 0,35 m. de fábrica de ladrillo, con machones cada 2,50 m. La tapia está coronada con una bocateja.

Se puede afirmar que las edificaciones de este sector se encuentran en una situación verdaderamente opuesta.

El edificio principal puede considerarse operativo funcionalmente y su solidez estructural y buen mantenimiento refuerzan la certeza del buen estado. Lo mismo puede considerarse de las tapias de cerramiento perimetral. En cuanto al colgadizo central, su simpleza estructural, sin acabado alguno, no denota mal estado de conservación.

<i>Superficie útil edificio principal:</i>	<i>35,60 m2 planta baja</i>
	<i>37,67 m2 planta primera</i>
<i>Superficie construida edificio principal:</i>	<i>55,44 m2 planta baja</i>
	<i>55,44 m2 planta baja</i>
<i>Superficie construida colgadizo:</i>	<i>6,50 m2</i>
<i>Superficie construida cerramiento:</i>	<i>4,74 m2</i>

La superficie de la finca aportada III obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 229,08 m².

Se adjunta Anexo 3-C, Presupuesto del Muro que existió en la finca aportada III.

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada III.



INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

FINCA IV

DATOS PERSONALES

Propietario: Nombre: Ayuntamiento de Cuéllar N.I.F.: P4007200A
Domicilio: Plaza Mayor s/n Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
100% Pleno Dominio con carácter patrimonial

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afeción: Total Superficie: 53,66 m²
Linderos: Norte: Finca aportada VI.
Sur: Finca aportada XII (Callejón de Fuente Parra).
Este: Fuente Parra.
Oeste: Finca aportada V.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología trapezoidal, posee una superficie de 53,66 m². Se identifica como la parcela de referencia catastral 01415-06 y como la finca registral 21007.

Construcciones y vuelos: No posee

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 1443 Libro 152 Folio 32 N°Finca 21007 N°Inscrip.3ª Superf. 39.65 m2
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en el título: Urbana. Corral con cuadra y pajar en la calle de la Rinconada de la Fuente Parra. Correspondiendo al corral propiamente dicho, una superficie de 18,75 m2, y a la cuadra y pajar, 20,90 m2.

Linda: Frente, por donde tiene su entrada, calle de su situación; Derecha: entrando, C/ Trinidad; izquierda, Francisco Ferreiro Fraile; Fondo: Guadalupe Fernández Rojas.

Título: Permuta a D. Félix Velasco Gómez, en virtud de escritura otorgada en Cuéllar, el día 21 de noviembre de 1985 ante el Notario D. Fernando González Garrido, causante de la inscripción tercera de fecha 23 de julio de 1986.

Cargas: No consta.

OBSERVACIONES

Este solar poseía un conjunto edificado que fue objeto de demolición en agosto de 2000. Se adjunta Anexo 14, Proyecto de ejecución de derribo de dichas edificaciones.

La descripción del inmueble derruido, extraída del mencionado proyecto es la siguiente:

*Posee una morfología básicamente rectangular y una superficie aproximada de 51,70 m2.
Se trata de una pequeña construcción adosada por su cara Oeste a otro chamizo existente (finca aportada V) y exenta por los lados Este (Plaza de Fuente Parra); Norte (finca aportada III) y Sur (Callejón de Fuente Parra).
De planta prácticamente rectangular, se desarrolla en una sola altura.
Su distribución es extremadamente simple, con dos piezas sucesivas cubiertas a las que se accede por el callejón situado al Sur, a través de un pequeño área descubierta adosada al Pilón.
El sistema estructural, tal y como se desprende de la documentación gráfica obrante en el Proyecto, es sencillo, en consonancia con la envergadura de la edificación. La zona no cubierta posee tan solo el límite Este, que resulta ser el uso de sillería de piedra del Pilón, colocado sobre otro, interior, de gran mampostería. La primera zona cubierta se levanta sobre una planta rectangular, con el muro medianero Oeste de ladrillo y Este de mampostería revocada sobre la que se ha trasdosado parcialmente con muros de sillería del Pilón. Se cubre esta zona con planchas de fibrocemento colocados sobre la estructura de madera y caída al pequeño patio sur.*



FINCA IV

La segunda y última zona cubierta, de superficie ligeramente mayor y con morfología también rectangular, posee el muro Oeste -medianero de ladrillo y los restantes- Norte y Este- de carga, levantados parcialmente con mampostería de piedra (zócalo) y rematados hasta la coronación con adobe. La cubierta, volcada a la Plaza de Fuente Parra, es de teja árabe colocada a la segoviana sobre estructura portante de madera.

El edificio presenta un estado de conservación acorde con la antigüedad de la construcción, la precariedad de los materiales y el abandono de las labores de mantenimiento en los últimos años. A pesar de la robustez de los paramentos verticales exteriores, se aprecian evidentes síntomas de cesión en la cubierta, como confirma la documentación fotográfica

Superficie construida: 25,77m²

En el Inventario y Registro de Bienes del Ayuntamiento de Cuellar (Anexo 4.B.) figura incluida con el nº193 la finca terreno corral C/ Rinconada Fuente Parra. De la referida finca sólo se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento 33/54 partes.

La superficie de la finca aportada IV obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 53,66 m²., superficie ligeramente superior a la que consta en el Inventario mencionado y superior a la superficie registral de la misma.

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada IV.

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA V****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: D. Francisco Ferreiro Fraile. D.N.I.: 3287380
Nombre: D^a. Piedad Herrero Matarranz D.N.I.: 3373965-A
Domicilio: C/ Juan de Rojas, 7 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)
100% del Pleno Dominio con carácter ganancial.

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 54,62 m²

Linderos: Norte: Finca aportada VI .
Sur: Finca aportada XII (Callejón de Fuente Parra).
Este: Finca aportada IV.
Oeste: Finca aportada VI.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología trapezoidal, posee una superficie de 54,62 m². Se identifica como la parcela de referencia catastral 01415-07 y como la finca registral 18085.

Construcciones y vuelos: Tiene una pequeña construcción exenta de planta básicamente rectangular con una superficie construida de 54,35 m² que se desarrolla en una sola altura.

Su distribución es muy simple, con tres piezas sucesivas cubiertas a las que se accede por el callejón situado al Sur, a través de una puerta de chapa pintada.

El sistema estructural es sencillo, en consonancia con la envergadura de la edificación. La primera y segunda zona, ambas de planta rectangular poseen muros de carga levantados parcialmente con mampostería de piedra a modo de zócalo y rematados hasta la coronación en el primer caso con bloques de hormigón y en el segundo por un lado en su cara este con ladrillo hueco doble y por el oeste también con bloques de hormigón, a los que se les añade un peto de piezas prefabricadas. En el tercer espacio el muro de piedra sube hasta la coronación.

Las cubiertas son a un agua, el primer cuerpo vuelca al callejón de Fuente Parra, el segundo hacia el lado oeste y el tercero cae sobre éste último. Todas ellas son planchas de fibrocemento sobre estructura de madera.

Se adjunta documentación gráfica y fotográfica de la edificación descrita.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 1279 Libro 134 Folio 3 N^oFinca 18085 N^oInscrip.2^a Superf. 24 m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: URBANA. Corral en LA CALLE DE LA RINCONADA DE LA FUENTE DE LA PARRA, número cuatro. Superficies: Terreno veinticuatro metros cuadrados.

Linderos: Frente, calle de la Rinconada de la Fuente de la Parra; Derecha, Félix y Celestina Velasco; Izquierda, Herederos de Mariano Martín; Fondo, Segundo Velasco.

Título: Compra a Rafael Martín Velasco, en virtud de escritura otorgada en Cuéllar el 4 de Febrero de 1980, ante el Notario don Eugenio de Mata Espeso, causante de la inscripción 2^a de fecha 8 de mayo de 1980.

Cargas: Finca libre de cargas

OBSERVACIONES

La superficie de la finca aportada V obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 54,62 m², superficie claramente superior a la superficie registral de la finca registral 18085 con la que se identifica.

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada V.

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA VI****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: D. José María Velasco Fernández D.N.I.: 02132854-H
Domicilio: C/ Domingo Martínez, 2 Localidad: 47000 Valladolid
100% del Pleno Dominio con carácter privativo.

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 700, 23 m²

Linderos: Norte: Finca aportada XIII .
Sur: Finca aportada XII (Callejón de Fuente Parra) y finca aportada X.
Este: Fincas aportadas III, V y Fuente Parra.
Oeste: Finca aportada VII y parcela de referencia catastral 01415-16.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 700,23 m². Se identifica como parte de la parcela de referencia catastral 01415-03 y como la finca registral 8410.

Construcciones y vuelos: No posee

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 845 Libro 80 Folio 182 N°Finca 8410 N°Inscrip.7ª Superf. 655,00 m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: RUSTICA. Huerto en el MATADERO O RONDA DE SAN BARTOLOMÉ. Linda, al Norte con Tomasa Velasco; al Sur, con la calle Trinidad; al Este, con la Comunidad de Villa y Tierra; y al Oeste, con los Herederos de Carmen Fernández.

Título: Adjudicación por disolución de condominio, con los copropietarios, Segundo, Román y Francisco Velasco Fernández, en virtud de escritura otorgada en Madrid el día 11 de Febrero de 1992, ante el Notario don Luis Sanz Rodero como sustituto por imposibilidad accidental de don Francisco Echevarría Lomo, causante de la inscripción 7ª de fecha 14 de diciembre de 1992.

Cargas: Finca libre de cargas.

OBSERVACIONES

La superficie de la finca aportada VI obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 700,23 m², superficie bastante aproximada a la superficie registral de la finca registral 8410 con la que se identifica.

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada VI.



INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

FINCA VII

DATOS PERSONALES

Propietario: Nombre: D. Andrés Matesanz Muñoz D.N.I.: 03416477B
Domicilio: C/ La Estrella, 28 Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
½ del pleno dominio con carácter Privativo
Nombre: D. Francisco Matesanz Muñoz D.N.I.: 70231303K
Domicilio: C/ La Estrella, 10 Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
½ del pleno dominio con carácter Privativo

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afcción: Total Superficie: 186,36 m²

Linderos: Norte: Finca aportada XIV .
Sur: Parcela de referencia catastral 01415-16.
Este: Finca aportada VI.
Oeste: Finca aportada VIII.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 186,36 m². Se identifica como parte de la parcela de referencia catastral 01415-24 y como la finca registral 25286.

Construcciones y vuelos: Existen una serie de edificaciones compartidas por las fincas aportadas VII, VIII y IX y que se describen a continuación:

La edificación principal es de planta rectangular, de 28,90 x 12,80 x 4,40 m de altura, y a ella se adosan dos pequeñas construcciones: una de planta rectangular de dimensiones 5,13 x 9,83 x 3,50 m de altura al oeste, y otra de planta irregular de 39,50 m² de superficie y 2,80 m de altura al este. En la parte posterior de la parcela, hay otro cuerpo, separado del anterior por un patio interior, y de dimensiones 23,12 x 5,20 x 3,50.

La fachada a la calle del Parque de la nave principal tiene acceso a través de 2 puertas de chapa, una en el cuerpo principal de 3 x 3,10 m y otra secundaria en uno de los cuerpos adosados de 2,03 x 1,00 m. Los seis huecos exteriores tienen dimensiones 1,05 x 1,05 m con carpintería de madera y barrotes horizontales de hierro.

La fachada lateral este, que se abre a la finca aportada VI, no tiene huecos. Los otros dos cerramientos forman medianera con las parcelas de referencia catastral 01415-16 (al Sur) y 01415-23 (al Oeste). En el interior de la nave nos encontramos una única planta dividida en dos zonas por paneles de madera anclados a una subestructura también de madera. El cerramiento posterior de este cuerpo, que vuelca sobre el patio interior es simétrico a la fachada principal. La estructura se realiza mediante muros de carga laterales de bloque de hormigón y una línea central de pilares metálicos de sección cuadrada de 10x10 cm. La cubierta a dos aguas, de fibrocemento, se apoya sobre listones y correas metálicas. Todo el interior y el exterior está enfoscado y pintado.

En cuanto a los cuerpos adosados, en primer lugar está un chamizo de bloques de hormigón vistos que abraza la nave principal en sus caras Norte y Este, y con cubierta a un agua de fibrocemento.

El segundo cuerpo, en el suroeste, es un almacén que comunica con la nave por una puerta corredera y con el tercero, al fondo, utilizado como secadero. Su fachada se abre al patio interior mediante dos puertas de acceso en los laterales y tres huecos alargados de 3,70 x 1,05, y otro más pequeño de 1,05 x 1,00 m. Su estructura es similar a la de la primera nave apoyándose por uno de sus lados sobre muros medianeros de bloque de hormigón y por el otro sobre perfiles metálicos embebidos en el cerramiento de ladrillo hueco doble. La cubierta, a un agua, sigue el mismo sistema que la otra nave. Existe una pequeña caseta de 3,40 m² de superficie adosada a esta en el lado Este.

Se adjunta documentación gráfica y fotográfica de las edificaciones descritas.



FINCA VII

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 1630 Libro 185 Folio 174 N°Finca 25286 N°Inscrip.2ª Superf. 182,73 m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: URBANA. Parcela número ocho en la calle del Parque. Linda, a la derecha entrando, en línea de 23,50 metros con parcela número 9; a la izquierda, en línea de 25,70 metros con Ramón Velasco; al Fondo, con la parcela A de Emilio Marcos Medina; y al frente de 11 metros, a la calle del Parque.

Título: Inscrita a favor de Andrés y Francisco Matesanz, por mitades indivisas, por compra a Santiago y María del Carmen Fernández Velasco, en escritura otorgada en Cuéllar el 22 de Abril de 1988, ante el Notario don Jesús Sexmero Cuadrado, causante de la inscripción 2ª de fecha 10 de marzo de 1999.

Cargas: Finca libre de cargas.

OBSERVACIONES

La superficie de la finca aportada VII obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 186,36 m², superficie bastante aproximada a la superficie registral de la finca registral 25286 con la que se identifica.

Las fincas aportadas VII, VIII y IX proceden de la división en catorce parcelas de la finca registral 6410, cuya certificación registrarse adjunta como Anexo 7-C y 7-H Asimismo, se adjunta copia de la Solicitud de Parcelación de dicha finca (Anexo 7-D), Licencia Municipal de parcelación (Anexo 7-E) y escritura de dicha parcelación (Anexo 7-F), junto con el título de propiedad de las mismas (Anexo 7-G).

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada VII.



INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

FINCA VIII

DATOS PERSONALES

Propietario:	Nombre: D. Andrés Matesanz Muñoz	D.N.I.: 03416477B		
	Domicilio: C/La Estrella, 28	Localidad: 40200	Cuéllar	(SEGOVIA)
	½ del pleno dominio con carácter Privativo			
	Nombre: D. Francisco Matesanz Muñoz	D.N.I.: 70231303K		
	Domicilio: C/La Estrella, 10	Localidad: 40200	Cuéllar	(SEGOVIA)
	½ del pleno dominio con carácter Privativo			

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 233,09 m²

Linderos: Norte: Finca aportada XIV.
 Sur: Parcela de referencia catastral 01415-16.
 Este: Finca aportada VII.
 Oeste: Finca aportada IX.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación del AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 233,09 m². Se identifica como parte de la parcela de referencia catastral 01415-24 y como la finca registral 25287.

Construcciones y vuelos: Existen una serie de edificaciones compartidas por las fincas aportadas VII, VIII y IX y que se describen a continuación:

La edificación principal es de planta rectangular, de 28,90 x 12,80 x 4,40 m de altura, y a ella se adosan dos pequeñas construcciones: una de planta rectangular de dimensiones 5,13 x 9,83 x 3,50 m de altura al oeste, y otra de planta irregular de 39,50 m² de superficie y 2,80 m de altura al este. En la parte posterior de la parcela, hay otro cuerpo, separado del anterior por un patio interior, y de dimensiones 23,12 x 5,20 x 3,50.

La fachada a la calle del Parque de la nave principal tiene acceso a través de 2 puertas de chapa, una en el cuerpo principal de 3 x 3,10 m y otra secundaria en uno de los cuerpos adosados de 2,03 x 1,00 m. Los seis huecos exteriores tienen dimensiones 1,05 x 1,05 m con carpintería de madera y barrotes horizontales de hierro.

La fachada lateral este, que se abre a la finca aportada VI, no tiene huecos. Los otros dos cerramientos forman medianera con las parcelas de referencia catastral 01415-16 (al Sur) y 01415-23 (al Oeste). En el interior de la nave nos encontramos una única planta dividida en dos zonas por paneles de madera anclados a una subestructura también de madera. El cerramiento posterior de este cuerpo, que vuelca sobre el patio interior es simétrico a la fachada principal. La estructura se realiza mediante muros de carga laterales de bloque de hormigón y una línea central de pilares metálicos de sección cuadrada de 10x10 cm. La cubierta a dos aguas, de fibrocemento, se apoya sobre listones y correas metálicas. Todo el interior y el exterior está enfoscado y pintado.

En cuanto a los cuerpos adosados, en primer lugar está un chamizo de bloques de hormigón vistos que abraza la nave principal en sus caras Norte y Este, y con cubierta a un agua de fibrocemento.

El segundo cuerpo, en el suroeste, es un almacén que comunica con la nave por una puerta corredera y con el tercero, al fondo, utilizado como secadero. Su fachada se abre al patio interior mediante dos puertas de acceso en los laterales y tres huecos alargados de 3,70 x 1,05, y otro más pequeño de 1,05 x 1,00 m. Su estructura es similar a la de la primera nave apoyándose por uno de sus lados sobre muros medianeros de bloque de hormigón y por el otro sobre perfiles metálicos embebidos en el cerramiento de ladrillo hueco doble. La cubierta, a un agua, sigue el mismo sistema que la otra nave. Existe una pequeña caseta de 3,40 m² de superficie adosada a esta en el lado Este.

Se adjunta documentación gráfica y fotográfica de las edificaciones descritas.



FINCA VIII

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 1630 Libro 185 Folio 175 N° Finca 25287 N°Inscrip.2ª Superf. 231,60 m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: URBANA. Parcela número nueve en la calle del Parque.

Linda, a la derecha entrando, en línea de 21,60 metros con parcela número 10; a la izquierda, en línea de 23,50 metros con parcela número 8; al fondo, con la parcela A de Emilio Marcos Medina; y al frente de 10,30 metros, a la calle del Parque.

Título: Compra a Santiago y María del Carmen Fernández Velasco, en virtud de escritura otorgada en Cuéllar el 22 de Abril de 1988, ante el Notario don Jesús Sexmero Cuadrado, causante de la inscripción 2ª de fecha 10 de marzo de 1989.

Cargas: Finca libre de cargas.

OBSERVACIONES

La superficie de la finca aportada VIII obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 233,09 m², superficie bastante aproximada a la superficie registral de la finca registral 25287 con la que se identifica.

Las fincas aportadas VII, VIII y IX proceden de la división en catorce parcelas de la finca registral 6410, cuya certificación se adjunta como Anexo 7-C y 7-H. Asimismo, se adjunta copia de la Solicitud de Parcelación de dicha finca (Anexo 7-D), Licencia Municipal de parcelación (Anexo 7-E) y escritura de dicha parcelación (Anexo 7-F), junto con el título de propiedad de las mismas (Anexo 7-G).

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada VIII.



INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

FINCA IX

DATOS PERSONALES

Propietario:	Nombre: D. Andrés Matesanz Muñoz	D.N.I.: 03416477B		
	Domicilio: C/ La Estrella, 28	Localidad: 40200	Cuéllar	(SEGOVIA)
	½ del pleno dominio con carácter Privativo			
	Nombre: D. Francisco Matesanz Muñoz	D.N.I.: 70231303K		
	Domicilio: C /La Estrella, 10	Localidad: 40200	Cuéllar	(SEGOVIA)
	½ del pleno dominio con carácter Privativo			

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 251,33 m²

Linderos: Norte: Finca aportada XIV.
 Sur: Parcela de referencia catastral 01415-17.
 Este: Finca aportada VIII.
 Oeste: Parcelas de referencia catastral 01415-23.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 251,33 m². Se identifica como parte de la parcela de referencia catastral 01415-24 y como la finca registral 25288.

Construcciones y vuelos: Existen una serie de edificaciones compartidas por las fincas aportadas VII, VIII y IX y que se describen a continuación:

La edificación principal es de planta rectangular, de 28,90 x 12,80 x 4,40 m de altura, y a ella se adosan dos pequeñas construcciones: una de planta rectangular de dimensiones 5,13 x 9,83 x 3,50 m de altura al oeste, y otra de planta irregular de 39,50 m² de superficie y 2,80 m de altura al este. En la parte posterior de la parcela, hay otro cuerpo, separado del anterior por un patio interior, y de dimensiones 23,12 x 5,20 x 3,50.

La fachada a la calle del Parque de la nave principal tiene acceso a través de 2 puertas de chapa, una en el cuerpo principal de 3 x 3,10 m y otra secundaria en uno de los cuerpos adosados de 2,03 x 1,00 m. Los seis huecos exteriores tienen dimensiones 1,05 x 1,05 m con carpintería de madera y barrotes horizontales de hierro.

La fachada lateral este, que se abre a la finca aportada VI, no tiene huecos. Los otros dos cerramientos forman medianera con las parcelas de referencia catastral 01415-16 (al Sur) y 01415-23 (al Oeste). En el interior de la nave nos encontramos una única planta dividida en dos zonas por paneles de madera anclados a una subestructura también de madera. El cerramiento posterior de este cuerpo, que vuelca sobre el patio interior es simétrico a la fachada principal. La estructura se realiza mediante muros de carga laterales de bloque de hormigón y una línea central de pilares metálicos de sección cuadrada de 10x10 cm. La cubierta a dos aguas, de fibrocemento, se apoya sobre listones y correas metálicas. Todo el interior y el exterior está enfoscado y pintado.

En cuanto a los cuerpos adosados, en primer lugar está un chamizo de bloques de hormigón vistos, que abraza la nave principal en sus caras Norte y Este, y con cubierta a un agua de fibrocemento.

El segundo cuerpo, en el suroeste, es un almacén que comunica con la nave por una puerta corredera y con el tercero, al fondo, utilizado como secadero. Su fachada se abre al patio interior mediante dos puertas de acceso en los laterales y tres huecos alargados de 3,70 x 1,05, y otro más pequeño de 1,05 x 1,00 m. Su estructura es similar a la de la primera nave apoyándose por uno de sus lados sobre muros medianeros de bloque de hormigón y por el otro sobre perfiles metálicos embebidos en el cerramiento de ladrillo hueco doble. La cubierta, a un agua, sigue el mismo sistema que la otra nave. Existe una pequeña caseta de 3,40 m² de superficie adosada a esta en el lado Este.

Se adjunta documentación gráfica y fotográfica de las edificaciones descritas.



FINCA IX

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 1630 Libro 185 Folio 176 N° Finca 25288 N° Inscip.2ª Superficie: 215,20 m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: URBANA. Parcela número diez en la calle del Parque.

Linda: a la derecha entrando, en línea de 19,60 metros con parcela número 11; a la izquierda en línea de 21,60 metros con parcela número 9; al fondo, con la parcela A y B de Emilio Marcos Medina y Alejandro Tejero Gómez; y al frente de 10,45 metros, a la calle del Parque.

Título: Compra a Santiago y María del Carmen Fernández Velasco, en virtud de escritura otorgada en Cuéllar el 22 de Abril de 1988, ante el Notario don Jesús Sexmero Cuadrado, causante de la inscripción 2ª de fecha 10 de marzo de 1989.

Cargas: Finca libre de cargas.

OBSERVACIONES

La superficie de la finca aportada IX obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 251,33 m², superficie bastante aproximada a la superficie registral de la finca registral 25288 con la que se identifica.

Las fincas aportadas VII, VIII y IX proceden de la división en catorce parcelas de la finca registral 6410, cuya certificación se adjunta como Anexo 7-C y 7-H. Asimismo, se adjunta copia de la Solicitud de Parcelación de dicha finca (Anexo 7-D), Licencia Municipal de parcelación (Anexo 7-E) y escritura de dicha parcelación (Anexo 7-F), junto con el título de propiedad de las mismas (Anexo 7-G).

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada IX.

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA X****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: D. José Luis García Calle D.N.I.: 03372517-G
 Nombre: D^a M^a del Carmen Pascual Magdaleno D.N.I.: 70228225-W
 Domicilio: C/ Urbanización Las Lomas, 3, n^o8 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)
 100% del Pleno Dominio con carácter ganancial.

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 203,10 m²

Linderos: Norte: Finca aportada VI.
 Sur: Finca aportada XI y parcela de referencia Catastral 01415-10.
 Este: Finca aportada XII.
 Oeste: Parcela de referencia Catastral 01415-16.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación del AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 203,10 m². Se identifica como la parcela de referencia catastral 01415-08 y como la finca registral 5231.

Construcciones y vuelos: Existe una edificación ocupando la totalidad de la finca, de planta irregular y que cuenta con 221,03 m² de superficie construida incluyendo planta baja y planta primera. Posee cubierta a dos aguas, de fibrocemento con lucernarios del mismo material traslúcido.

La fachada principal, a la calle Fuente Parra, presenta como único hueco la puerta de entrada de dimensiones 2,00mx2,07m, de chapa pintada.

La fachada lateral, en el lado Norte, tiene dos huecos de 1,20mx1,20m, tapados con tablas de madera y con rejas de hierro.

No posee ningún tipo de acabado sobre el muro de bloques de hormigón.

El interior se divide en tres zonas: el primer núcleo, con una superficie de 49,26 m², presenta un pequeño espacio de oficina de paneles de madera sujetos por estructura vertical también de madera. El segundo, cuya superficie es de 80,80 m², posee, próximo al acceso, un aseo y, en la cara opuesta, un altillo al que se sube por una escalera tipo barco.

Se sustenta mediante estructura metálica que va de muro a muro. El tercer núcleo, de 38,82 m², también tiene un altillo al que se accede por una escalera de madera con peldaños de chapa y posee el mismo sistema estructural que el anterior; estos dos últimos están comunicados por un hueco abierto en el muro. En esta última zona hay un espacio ocupado por un silo, de 4,21 m², construido con tabique de ladrillo hueco doble y cubierta a un agua de fibrocemento. Las caras Este y Oeste están construidas con muro de mampostería de piedra de unos 55 cm de espesor hasta una altura aproximada de 1,80m, a partir de la cual son de bloque de hormigón de 24 cm de espesor. Los otros dos lados se realizan con bloque de hormigón de 24cm en toda su altura, al igual que el muro que divide los distintos núcleos.

La cubierta se realiza mediante cerchas metálicas que apoyan en los muros sobre las que se dispone la cobertura de fibrocemento, y de la que se cuelga un falso techo realizado con paneles aislantes. En el primer y segundo núcleo la cubierta va en la misma dirección,

El muro que divide ambas zonas posee en su parte superior ventanas de carpintería metálica que permiten la entrada de luz al segundo núcleo.

Todos los paramentos verticales interiores van pintados.

Se adjunta documentación gráfica y fotográfica de la edificación descrita.



FINCA X

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 537 Libro 48 Folio 177 N° Finca 5231 N° Inscip. 7ª Superficie: 192,00m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: RUSTICA. Huerto a la RINCONADA DE LA FUENTE DE LAS PARRAS, número doce. Superficies: Terreno: ciento noventa y dos metros cuadrados.

Linda: Frente, María Fernández Rojas; Derecha, Herederos de Agustín Pilar y Ángel Gómez; Izquierda, Rinconada de la Fuente de las Parras; Fondo, Tomasa Velasco.

Título: Compra a Alfredo Fernández Rojas, en virtud de escritura otorgada en Cuéllar el 22 de enero de 1975, ante el Notario don Eugenio de Mata Espeso, causante de la inscripción 7ª de fecha 19 de abril de 1975.

Cargas: Finca libre de cargas.

OBSERVACIONES

La superficie de la finca aportada X obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 203,10 m², superficie bastante aproximada a la superficie registral de la finca registral 5231 con la que se identifica.

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada X.

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA XI****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: D. Alfonso Gómez del Caz D.N.I.: 03372478-B
 Domicilio: C/ María de Molina, 2, Es.I, 2ª, p-49 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)
 Nombre: Dª. Mauricia Gómez del Caz N.I.F.: 03372475-P
 Domicilio: Crtra. Arévalo, nº 17 Localidad: 40215 Arroyo de Cuéllar (Segovia)
 Nombre: Dª Dolores Gómez del Caz N.I.F.: 01519840-T
 Domicilio: C/ Herce, nº5, 3ªIzda Localidad: 28032 Madrid
 100% del Pleno Dominio con carácter Privativo(1/3 cada uno)

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 70,80 m²

Linderos: Norte: Finca aportada X.
 Sur: Calle San Bartolomé.
 Este: Parcelas de referencia catastral 01415-10.
 Oeste: Parcela de referencia catastral 01415-16 y Ronda de san Bartolomé.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 70,80 m² como resultado del levantamiento taquimétrico. Se identifica como la parcela de referencia catastral 01415-09.

Construcciones y vuelos: Existía una pequeña edificación ocupando toda la superficie de la finca, en desuso, de planta rectangular de 70,80 m² y cubierta a dos aguas de teja árabe colocada a la segoviana que se encuentra parcialmente hundida.

La fachada principal poseía dos puertas de acceso de madera y un hueco con barrotes de hierro. El resto de los cerramientos eran medianeros. La edificación poseía un sistema constructivo ordinario, con muros de carga de mampostería de piedra que se levantaban hasta la coronación.

La edificación se encontraba en deficiente estado de conservación, y ha sido demolida.

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

No consta inscripción registral.

OBSERVACIONES

La acreditación de la propiedad se realiza mediante la Escritura de Permuta entre D. Ángel Gómez Cuéllar, fallecido y padre de D. Alfonso, Dª Mauricia y Dª Dolores Gómez del Caz, y D. Francisco Vicente Pérez, así como mediante la Certificación Catastral de la parcela de referencia 01415-09, a nombre de D. Alfonso Gómez del Caz y otros.

Asimismo, se adjunta Anexo 11-C, Expediente de Declaración de Ab-intestato, promovido por Dª Dolores Gómez del Caz, en su propio nombre y como mandataria verbal de sus hermanos, D. Alfonso y Dª Mauricia Gómez del Caz, y documentación aneja, donde figuran certificados de nacimiento y defunción de los implicados.

La superficie de la finca aportada XI obtenida a partir del levantamiento taquimétrico realizado al efecto es de 70,80 m², superficie bastante aproximada a la superficie catastral de la parcela 01415-09 con la que se identifica.

Al amparo del artículo 8, apartado 1) del Real Decreto 1093/97, la aprobación definitiva del presente documento constituye título suficiente para la corrección de superficies y linderos de la finca aportada XI.

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA XII****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR C.I.F.:P-4007200-A
 Domicilio: Plaza Mayor, 1 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)
 100% del Pleno Dominio

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Total Superficie: 76,35 m²

Linderos: Norte: Fincas aportadas IV, V, VI.
 Sur: Parcelas de referencia catastral 01415-10 y 01415-13.
 Este: Fuente Parra y parcelas de referencia catastral 01415-13 y 01515-12.
 Oeste: Finca aportada X.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 76,35 m². Se identifica como Callejón de Fuente Parra según el Catastro de Urbana.

Construcciones y vuelos: No posee

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

No consta inscripción registral.

Título: No consta. Al amparo del artículo 92.2 de la Ley 5/1999 se entiende propiedad municipal.

OBSERVACIONES

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA XIII****DATOS PERSONALES**

Propietario: Titularidad Litigiosa
Representante: AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR C.I.F.: P-4007200-A
Domicilio: Plaza Mayor, 1. Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Parcial Superficie: 159,17 m²

Linderos: Norte: Finca aportada I.
Sur: Fincas aportadas XIV.
Este: Finca aportada III.
Oeste: Calle del Parque

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 159.17 m². Se identifica como Regadera según Catastro de Rústica.

Construcciones y vuelos: No posee

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 1630 Libro 185 Folio 166 NºFinca 6141 NºInscrip. 7ª Superf. 755,71 m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: PARCELA DE TERRENO hoy solar en calle Ronda de San Bartolomé número 10-B, de setecientos cincuenta y cinco metros con setenta y un decímetros cuadrados, que linda: frente, con parcela segregada, y concretamente con las parcelas 8 a 14 ambas inclusives de la resultante de la división que de dicha parcela se efectuó en la citada escritura, derecha entrando, con Román Velasco y otros; izquierda, herederos de Paulino Minguela y fondo, con Elisa y Alfredo Fernández y sucesores de Felipe Torres.

Título: Pleno dominio de esta finca a favor de Santiago y María del Carmen Fernández Velasco, por mitades indivisas, por título de resto de finca matriz. Así resulta de una primera copia de la escritura de herencia a que dio lugar la inscripción precedente, del testimonio de la escritura de división expresada, y de una primera copia de subsanación de las escrituras de herencia y división material referidas, otorgada en Valladolid el día tres de marzo de dos mil seis, ante su Notario don Francisco Javier Sacristán Lozoya.

Cargas: Finca libre de cargas.

OBSERVACIONES

En virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se limita a constatar la condición litigiosa de la finca XIII y de la mitad de la finca XIV, manteniendo el resto de los documentos básicos del Proyecto en los mismos términos que el aprobado definitivamente por Decreto de la Alcaldía de Cuéllar nº 563/2006, de 17 de julio, a excepción de la subsanación de las incidencias detectadas en el Informe de Calificación del Registro de la Propiedad de Cuéllar de fecha 5 de diciembre de 2007 y del relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se reflejarán en el Proyecto y que se transcriben a continuación:



FINCA XIII

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a D^a María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.

**INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS****FINCA XIV****DATOS PERSONALES**

Propietario: Nombre: AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR C.I.F.:P-4007200-A
Domicilio: Plaza Mayor,1 Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)
50% del pleno dominio

Titularidad Litigiosa
Representante: AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR C.I.F.: P-4007200-A
Domicilio: Plaza Mayor, 1. Localidad: 40200 Cuéllar (Segovia)
50% del pleno dominio

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Afección: Parcial Superficie: 174,39 m²

Linderos: Norte: Finca aportada XIII.
Sur: Fincas aportadas VII, VIII y IX.
Este: Finca aportada VI.
Oeste: Calle del Parque.

Descripción: Terreno incluido en la unidad de actuación del AOS 10 del PEPRIMUC. De morfología irregular, posee una superficie de 174,39 m². Se identifica como C/ del Parque, según Catastro de Urbana.

Construcciones y vuelos: No posee

DATOS REGISTRALES DE LA FINCA

Tomo 1630 Libro 185 Folio 166 NºFinca 6.141 NºInscrip. 7ª Superf. 755,71 m²
Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Descripción que consta en la nota simple: PARCELA DE TERRENO hoy solar en calle Ronda de San Bartolomé número 10-B, de setecientos cincuenta y cinco metros con setenta y un decímetros cuadrados, que linda: frente, con parcela segregada, y concretamente con las parcelas 8 a 14 ambas inclusives de la resultante de la división que de dicha parcela se efectuó en la citada escritura, derecha entrando, con Román Velasco y otros; izquierda, herederos de Paulino Minguel y fondo, con Elisa y Alfredo Fernández y sucesores de Felipe Torres.

Título: Pleno dominio de esta finca a favor de Santiago y María del Carmen Fernández Velasco, por mitades indivisas, por título de resto de finca matriz. Así resulta de una primera copia de la escritura de herencia a que dio lugar la inscripción precedente, del testimonio de la escritura de división expresada, y de una primera copia de subsanación de las escrituras de herencia y división material referidas, otorgada en Valladolid el día tres de marzo de dos mil seis, ante su Notario don Francisco Javier Sacristán Lozoya.

Cargas: Finca libre de cargas.

OBSERVACIONES

En virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se limita a constatar la condición litigiosa de la finca XIII y de la mitad de la finca XIV, manteniendo el resto de los documentos básicos del Proyecto en los mismos términos que el aprobado definitivamente por Decreto de la Alcaldía de Cuéllar nº 563/2006, de 17 de julio, a excepción de la subsanación de las incidencias detectadas en el Informe de Calificación del Registro de la Propiedad de Cuéllar de fecha 5 de diciembre de 2007 y del relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se reflejarán en el Proyecto y que se transcriben a continuación:

**FINCA XIV**

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a D^a María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.



DOCUMENTO III. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

III.1. Preámbulo.

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del planeamiento vigente.

La descripción de cada una de dichas parcelas contiene la expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde, además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad y la indicación de los titulares a quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarlas por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

III.2. Relación de las parcelas resultantes.

En el CUADRO Nº 2 se reflejan cada una de las fincas aportadas y sus propietarios con el Coeficiente de Derecho en base a la Aportación para cada una de las fincas aportadas, las UNIDADES DE VALOR que le corresponderían en función de ese coeficiente de derecho, las UNIDADES DE VALOR finalmente adjudicadas a cada una de ellas y el Exceso o Defecto de UNIDADES DE VALOR ADJUDICADAS.

La relación de las parcelas resultantes adjudicadas a cada propietario en función de las fincas aportadas, así como la superficie Y UNIDADES DE VALOR de las parcelas adjudicadas, junto con el COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN, se encuentra contenida en el CUADRO Nº 3 adjunto.

Las definiciones de cada uno de estos coeficientes se explica a continuación:

** COEFICIENTE DE DERECHO EN BASE A LA APORTACIÓN (%): De una finca aportada cualquiera a la que corresponda adjudicación, excepto que sea de titularidad y uso público, es el porcentaje que supone su superficie con respecto a la superficie lucrativa de la unidad de ejecución.*

Por lo tanto, se considera coeficiente de derecho en base a la aportación igual a 0 en el caso de que a la finca aportada no le corresponda adjudicación alguna.

** COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN (%): De una parcela lucrativa adjudicada, es el porcentaje que supone su superficie con respecto al total de la superficie lucrativa adjudicada.*

La expresión gráfica de la situación de cada parcela puede verse en el plano nº 9 "Parcelas resultantes. Clasificación y ordenación de las parcelas adjudicadas."

Se debe hacer constar que la estimación de una de las alegaciones presentadas al Documento de Aprobación Inicial tiene como consecuencia directa la sustitución de la parcela resultante UA.AOS10-6 por cuatro nuevas parcelas independientes UA.AOS10-6A, UA.AOS10-6B, UA.AOS10-6C y UA.AOS10-6D, lo que a su vez implica tanto una nueva asignación de la adjudicaciones a los propietarios implicados como los cambios pertinentes en la participación de los mismos en el proindiviso constituido sobre la parcela resultante UA.AOS10-5. Todos estos cambios quedan reflejados en los cuadros nº 2 y nº 3.



CUADRO Nº2									
FINCA APORTADA	ADJUDICATARIO		COEFICIENTE DE DERECHO EN BASE A LA APORTACIÓN	UNIDADES DE VALOR EN FUNCIÓN DEL COEFICIENTE DE DERECHO EN BASE A LA APORTACIÓN	PARCELA RESULTANTE	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	UNIDADES DE VALOR PARCELA ADJUDICADA		EXCESO O DEFECTO DE UNIDADES DE VALOR
I	D. ALFREDO SANZ BLAS	0,50			UA.AOS10-5	48,28755658	0,000000		
	Dª. BASA GONZALEZ MAGDALENO	0,50							
VII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ	0,50							
VIII	D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ	0,50							
IX									
X	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE	0,50							
	Dª. Mª del CARMEN PASCUAL MAGDALENO	0,50							
XI	D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ	0,33							
	Dª MAURICIA GÓMEZ DEL CAZ	0,33							
	Dª DOLORES GÓMEZ DEL CAZ	0,33							
IV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	1,00							
V	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE	0,50				12,28275918			
	Dª. PIEDAD HERRERO MATARRANZ	0,50							
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO	1,00							
I	D. ALFREDO SANZ BLAS	0,50	33,107096	1.353,338635	UA.AOS10-6C	1.00	1.311,915125	2716,880326	-41,423510
	Dª. BASA GONZALEZ MAGDALENO	0,50							
VII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ	0,50	20,797897	850,168096	UA.AOS10-6A	1.00	814,0785558		-36,089540
VIII	D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ	0,50							
IX									
X	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE	0,50	6,297225	257,415457	UA.AOS10-6B	1.00	257,1787782		-0,236679
	Dª. Mª del CARMEN PASCUAL MAGDALENO	0,50							
XI	D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ	0,33			UA.AOS10-6D	31.63178714	333,7078676		50,024270
	Dª MAURICIA GÓMEZ DEL CAZ	0,33	2,195192	89,734192					
	Dª DOLORES GÓMEZ DEL CAZ	0,33							
IV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	1,00	1,663757	68,010406				23,97403528	
V	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE	0,50	1,693523	69,227141		24.40294087			
	Dª. PIEDAD HERRERO MATARRANZ	0,50							
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO	1,00	1,387358	56,711860		19,99123672			
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO	1,00	20,323652	830,782112	UA.AOS10-7	1.00	830,782112		0,00000000
II	COMUNIDAD DE LA VILLA Y TIERRA DE CUELLAR	1,00	12,534300	512,372096	UA.AOS10-8	1.00	540,097556		27,725460
III									
TOTAL									0,000000

XII	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR				UA.AOS10-1		0,000000	
XIII	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR				UA.AOS10-2		0,000000	
XIV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR				UA.AOS10-3		0,000000	
	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR				UA.AOS10-4		0,000000	
				4.087,759994			4087,759994	



CUADRO Nº3								
FINCA APORTADA	ADJUDICATARIO	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE	UNIDADES DE VALOR PARCELA RESULTANTE		COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN
I	D. ALFREDO SANZ BLAS Dª. BASA GONZALEZ MAGDALENO	48,28755658	UA.AOS10-5	333,75	0,00	0,00		0,00
VII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ	29,96372523						
VIII	D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ							
IX								
X	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE Dª. Mª del CARMEN PASCUAL MAGDALENO							
XI	D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ Dª MAURICIA GÓMEZ DEL CAZ Dª DOLORES GÓMEZ DEL CAZ	12,28275918						
IV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR							
V	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE Dª. PIEDAD HERRERO MATARRANZ							
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO							
I	D. ALFREDO SANZ BLAS Dª. BASA GONZALEZ MAGDALENO							
VII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ		UA.AOS10-6A	259,28	841,9	814,0785558	19,91502821	
VIII	D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ							
IX								
X	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE Dª. Mª del CARMEN PASCUAL MAGDALENO		UA.AOS10-6B	89,94	269,49	257,1787782	6,291435372	
XI	D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ Dª MAURICIA GÓMEZ DEL CAZ Dª DOLORES GÓMEZ DEL CAZ		UA.AOS10-6D	161,66	411,56	333,7078676	8,16358759	
IV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR							
V	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE Dª. PIEDAD HERRERO MATARRANZ							
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO							
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO		UA.AOS10-7	264,6	830,78	830,7821112		20,3236519
II	COMUNIDAD DE LA VILLA Y TIERRA DE CUELLAR		UA.AOS10-8	188,42	565,26	540,097556		13,21255545
III								
TOTAL				1662,00	2077,09	4087,759994		100,000000

XII	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR
XIII	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR
XIV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR
	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR

UA.AOS10-1	584,65	0,00	0,000000
UA.AOS10-2	37,49	0,00	0,000000
UA.AOS10-3	749,5	0,00	0,000000
UA.AOS10-4	601,5	0,00	0,000000
	3635,14		

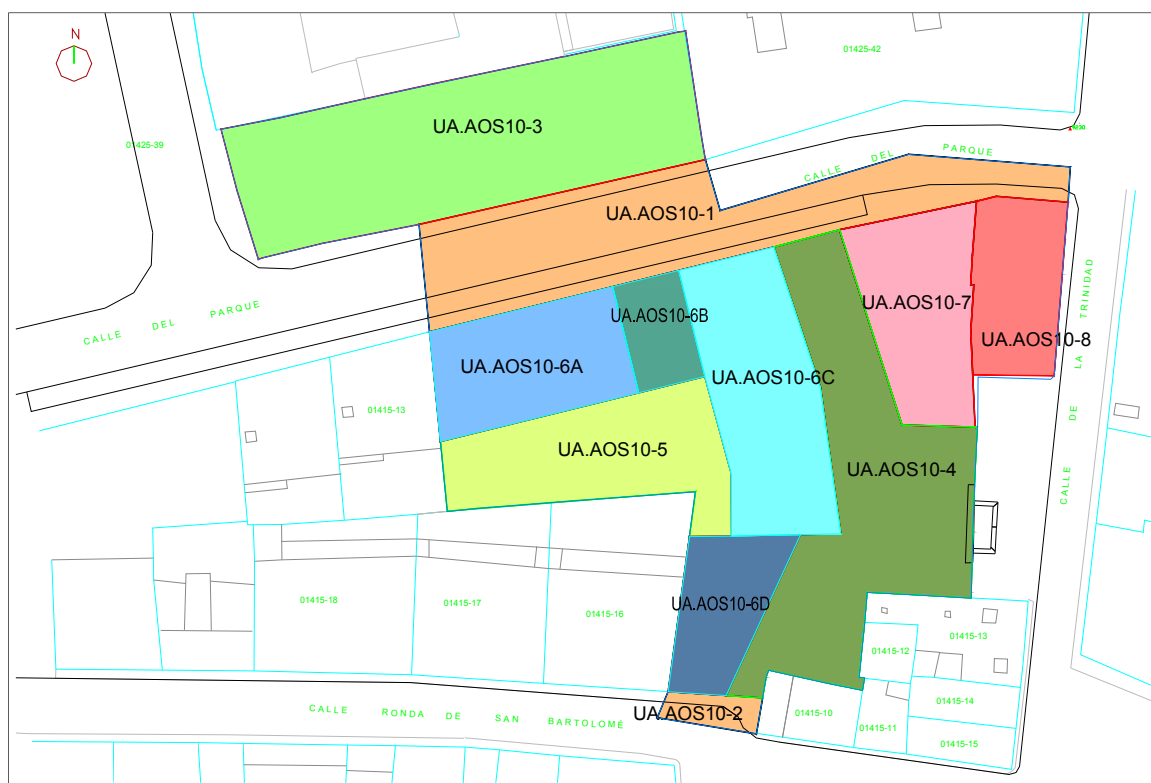
III 3. Adjudicación de las parcelas resultantes.

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del planeamiento vigente.

La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con el art.249 del RUCyL, la expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponde, además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad y la indicación de los titulares a quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes a cargas, gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que puedan afectarlas por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

Se adjudican parcelas respetando en lo posible la ubicación de las fincas aportadas, teniendo siempre en cuenta que la adjudicación es proporcional al coeficiente de derecho en base a la superficie de cada una de las fincas aportadas.

En el esquema 1 se muestra la solución adoptada, modificada con respecto a la que figuraba en el documento de aprobación inicial en base a las alegaciones presentadas.



Los artículos 17.2.c) de la Ley 5/99 y el artículo 42.b)2º de su reglamento reflejan que en el suelo urbano no consolidado de los Municipios con un número de habitantes inferior a 20.000, los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector, esto es, de la unidad de ejecución. Por tanto, no procede cesión alguna de aprovechamiento lucrativo del uso predominante.

Conforme a los requerimientos del planeamiento general vigente y las determinaciones de ordenación detallada del artículo 44 de la Ley 5/99 y artículo 128 de su reglamento, la adjudicación se articula en los siguientes términos:



El Proyecto de Actuación adjudica las parcelas resultantes en función de las determinaciones vigentes del Estudio de Detalle del AOS 10.

De las cinco categorías de la zonificación propuesta por dicho planeamiento de desarrollo –privada edificable, privada no edificable, pública edificada, pública no edificable y pública para viales–, el presente documento propone en estricto cumplimiento de las determinaciones específicas en relación a la calificación y a las condiciones de edificación y de los espacios libres– la siguiente reordenación:

Parcelas privativas.

El área de suelo que resulta después de excluir las de uso y dominio público es la superficie privativa adscrita a la ordenanza CH.

Debido a la especial ordenación derivada del PEPRIMUC, el aprovechamiento se formaliza en dos zonas a ambos lados de la calle de coexistencia rodada y peatonal que conecta la calle del Parque, de nueva apertura, con la ronda de San Bartolomé.

De esta forma, la primera bolsa acoge a las parcelas resultantes UA.AOS10-5 y UA.AOS10-6A, UA.AOS10-6B, UA.AOS10-6C y UA.AOS10-6D, completando el área edificatoria consolidada existente al este del ámbito, mientras que la bolsa oeste incluye las resultantes UA.AOS10-7 y UA.AOS10-8, directamente relacionadas con las aportadas II y III. La vinculación entre aquellas y estas se muestra clave, debiéndose hacer una serie de observaciones:

1ª.- En respuesta a la alegación presentada por D. Alfredo Sanz de Blas, se propone la sustitución de la parcela resultante UA.AOS10-6 por cuatro nuevas parcelas independientes UA.AOS10-6A, UA.AOS10-6B, UA.AOS10-6C y UA.AOS10-6D, cuya suma de edificabilidades sea igual a la edificabilidad de la primera, es decir, igual a la edificabilidad que corresponde a la zona 6 del Estudio de Detalle.

El carácter del espacio libre privado que define la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculado inexcusablemente a la edificación que se construya delante, impuesto por la zonificación propuesta en el Estudio de Detalle (zona 5), repercute directamente en el carácter de las parcelas resultantes en la manzana. Las parcelas resultantes UA.AOS10-6A, UA.AOS10-6B, UA.AOS10-6C y UA.AOS10-6D constituyen el área edificatoria de la anterior, quedando establecidas como predios dominantes de las servidumbres de paso, vertiente de tejados, vistas y luces sobre la UA.AOS10-5, que queda por lo tanto como predio sirviente, en las condiciones que se especifican en las fichas de las parcelas resultantes correspondientes.

Por lo tanto, la adjudicación sobre la referida zona 6 se reparte de la siguiente forma: la parcela resultante UA.AOS10-6A se adjudica en virtud de la aportación de las fincas VII, VIII y IX; la resultante UA.AOS10-6B en virtud de la aportación de la finca X; la resultante UA.AOS10-6C en virtud de la finca I; y la resultante UA.AOS10-6D, al amparo del artículo 248.e) del Reglamento, se adjudica en proindiviso a los propietarios de las fincas IV, V, parte de la VI y XI, por no alcanzar con sus derechos individuales la parcela mínima edificable.

Por último, la parcela resultante UA.AOS10-5 se adjudicaría en proindiviso a los propietarios de las fincas aportadas I, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI y parte de la VI, siendo su coeficiente de participación proporcional al aprovechamiento ponderado adjudicado de las resultantes UA.AOS10-6A, UA.AOS10-6B, UA.AOS10-6C y UA.AOS10-6D con respecto a la suma de las cuatro.

2ª.- Dado que la finca aportada I se encuentra íntegramente situada sobre dos parcelas correspondientes a zonas verdes y viales, y al amparo del artículo 248. c), la adjudicación se realiza en el lugar más próximo posible, es decir, como parte del proindiviso que se constituye sobre la parcela resultante UA.AOS10-5 y la parcela UA.AOS10-6C.

3ª.- La configuración de la parcela resultante UA.AOS10-8 surge de la consideración de la construcción existente, denominada “Casa del Secretario”, en la finca aportada II y de las singulares condiciones que en ella se dan; y dado que no se puede afirmar que la edificación esté obligada a conservarse, el aprovechamiento adjudicado a la parcela se basa en un posible aumento de volumen si se procediera a la demolición en un hipotético futuro.

4ª.- La consecuencia más importante de la opción descrita en el apartado anterior resulta ser que la parcela UA.AOS10-7 se ve afectada por las singularidades que se dan cita en la parcela UA.AOS10-8, con derechos consolidados sobre la UA.AOS10-7, siempre que no se proceda a la demolición de la edificación existente.



5ª.- Los derechos adquiridos por el inmueble en relación a la parcela UA.AOS10-7 son dos:

1.- Derecho a tener vistas directas, sustanciado en 6 ventanas: dos en planta baja, de dimensiones 0,50 x 0,50 m., situadas en cada una de las fachadas del pequeño depósito anejo a la edificación; una en planta intermedia, correspondiente al descansillo de la escalera, de dimensiones 1,00 x 1,35 m, en el mismo plano de fachada que el depósito y a 6,68 m de distancia con la esquina noroeste de éste; y otras tres en planta primera que se encuentran retranqueadas 2,13 m respecto al plano donde se sitúan las anteriores, de dimensiones, una de 1,00 x 1,35 m y a 2,05 m de distancia de la esquina noroeste del edificio principal, y dos de 0,60 x 1,35 m separadas entre ellas 1,00 m y 1,05 de la anterior. También existe una puerta de acceso al depósito en planta baja, situada a 0,94 m de la esquina noroeste. Todas ellas se encuentran localizadas en la fachada oeste.

2.- Derecho de vertiente de tejados, que se formaliza en el faldón de las cubiertas tanto del edificio como del depósito adyacente, que caen hacia el oeste.

El faldón del inmueble se sitúa a cota de inicio (altura de cornisa) 6,26 m., existe un primer tramo más septentrional, retranqueado 2,13m. respecto al resto, de 7,20 m.; un segundo tramo, que alberga la escalera de 3,72 m., y un tercero de 5,52 m. con un vuelo de 0,50 m.

El del depósito está a 2,44 m. de altura, alineado con el cuerpo de escaleras. Tiene una longitud de 5,56 m. y con un vuelo de 0,15 m.



Parcelas de uso y dominio público

De uso vinculado al viario y a la comunicación, resultan de la cesión gratuita y obligatoria del sistema viario que se formaliza en las parcelas UA.AOS 10-1, UA.AOS 10-2. La primera de ellas será la prolongación de la actual calle del Parque. La otra constituye el área residual que surge entre el límite sur del AOS 10 y la parcela resultante UA.AOS 10-6.

El Proyecto de Urbanización deberá convenir sobre la posibilidad de que éste último incorpore áreas exteriores al AOS 10, incluyendo la parte de la C/ del Parque hasta enlazar con el trazado existente, en pro de un desarrollo racional.

De uso vinculado a espacios libres, resultan de la cesión gratuita de zonas verdes las parcelas UA.AOS10-3 y UA.AOS10-4. La primera constituye un parque en el que por su ubicación, colindante al Claustro de los Trinitarios, se prevé una conexión a través de elementos de comunicación vertical,

Lo mismo ocurre con la parcela UA.AOS10-4, puesto que deberá albergar la conexión entre la calle del Parque y la ronda de San Bartolomé, además de funcionar como canal de coexistencia rodado y peatonal.

La definición gráfica de las parcelas resultantes se acompaña en el plano nº8. "Clasificación de la edificación: zonificación."



III.4. Descripción de las parcelas adjudicadas.

La descripción de las parcelas adjudicadas contiene lo dispuesto en el artículo 241 del RUCyL, complementándose con los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción y plenitud de efectos en el Registro de la Propiedad.

De esta forma las FICHAS, que se denominan "B" (para diferenciarla de las "A", que son las fincas originales) y se acompañan a continuación, incluyen:

- * Titular al que se adjudica cada parcela
- * Identificación de la parcela
- * Ordenanza de aplicación
- * Aprovechamiento urbanístico que le corresponde
- * Número máximo de viviendas
- * Finca aportada de la que deriva
- * Descripción de la parcela conforme a la legislación hipotecaria
- * Construcciones y vuelos que, en su caso, permanecen
- * Cargas, gravámenes, etc.

Se adjuntan a continuación las FICHAS "B" de las parcelas resultantes.

**FICHA B-1****PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-1****DATOS PERSONALES**

Adjudicatario: Ayuntamiento de Cuéllar
Domicilio: Plaza Mayor, nº1

C.I.F. : P-4007200-A
Localidad: 40200 Cuéllar, Segovia

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana

Superficie: 584,65 m² s

Linderos: Norte: Parcela resultante UA.AOS10-3 y parcela de referencia catastral 01425-42
Sur: Parcelas resultantes UA.AOS10-4, UA.AOS10-6, UA.AOS10-7,y UA.AOS10-8.
Este: Calle de la Trinidad y calle del Parque
Oeste: Calle del Parque, de nueva apertura.

Uso: Viario Público.

Edificabilidad: No tiene.

DATOS ECONÓMICOS

No proceden

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatario: Ayuntamiento de Cuéllar.

Carácter: Uso y dominio público

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, adscrita al viario público, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 584,65 m² de suelo. Linda: Norte, Parcelas resultantes UA. AOS10-3 y parcela de referencia catastral 01425-42; Sur, Parcelas resultantes UA.AOS10-4, UA.AOS10-6, UA.AOS10-7,y UA.AOS10-8; Este, Calle de la Trinidad y calle del Parque; y Oeste, Calle del Parque (vial de nueva apertura).

Título: Adjudicada al Ayuntamiento de Cuéllar, en pleno dominio, por efecto de la Reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10 que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de cesión gratuita y obligatoria de los terrenos adscritos al sistema de viario público.

Usos predominante: Viario y comunicación.

Construcciones y vuelos: No tiene

Cargas: No tiene.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

**FICHA B-2****PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-2****DATOS PERSONALES**

Adjudicatario: Ayuntamiento de Cuéllar
Domicilio: Plaza Mayor, nº1

C.I.F. : P-4007200-A
Localidad: 40200 Cuéllar, Segovia

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana

Superficie: 37,49 m² s

Linderos: Norte: Parcelas resultantes UA.AOS10-4, y UA.AOS10-6.
Sur: Ronda de San Bartolomé.
Este: Parcela de referencia catastral 01415-10.
Oeste: Ronda de San Bartolomé.

Uso: Viario Público.

Edificabilidad: No tiene.

DATOS ECONÓMICOS

No proceden

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatario: Ayuntamiento de Cuéllar.

Carácter: Uso y dominio público

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, adscrita al viario público, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 37,49 m² de suelo. Linda: Norte, Parcelas resultantes UA. AOS10-4 y UA.AOS10-6; Sur, Ronda de San Bartolomé; Este, Parcela de referencia catastral 01415-10; y Oeste, Ronda de San Bartolomé.

Título: Adjudicada al Ayuntamiento de Cuéllar, en pleno dominio, por efecto de la Reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10 que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de cesión gratuita y obligatoria de los terrenos adscritos al sistema de viario público.

Usos predominante: Viario y comunicación.

Construcciones y vuelos: No tiene

Cargas: No tiene.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

**FICHA B-3****PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-3****DATOS PERSONALES**

Adjudicatario: Ayuntamiento de Cuéllar
Domicilio: Plaza Mayor, nº1

C.I.F. : P-4007200-A
Localidad: 40200 Cuéllar, Segovia

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana

Superficie: 749,50 m² s

Linderos: Norte: Parcela de referencia catastral 01425-40.
Sur: Calle del Parque (vial de nueva apertura) y Parcela resultante UA.AOS10-1
Este: Parcela de referencia catastral 01425-42.
Oeste: Parcela de referencia catastral 01425-39.

Uso: Espacio Libre Público (Zona verde)

Edificabilidad: No tiene.

DATOS ECONÓMICOS

No proceden

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatario: Ayuntamiento de Cuéllar.

Carácter: Uso y dominio público

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, adscrita a las zonas verdes, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 749,50 m² de suelo. Linda: Norte, Parcela de referencia catastral 01425-40; Sur, Calle del Parque (vial de nueva apertura) y Parcela resultante UA.AOS10-1; Este, Parcela de referencia catastral 01425-42; y Oeste, Parcela de referencia catastral 01425-39.

Título: Adjudicada al Ayuntamiento de Cuéllar, en pleno dominio, por efecto de la Reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10 que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de cesión gratuita y obligatoria de los terrenos adscritos al sistema de Espacios Libres Públicos.

Usos predominante: Zona Verde.

Construcciones y vuelos: No tiene

Cargas: No tiene.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

**FICHA B-4****PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-4****DATOS PERSONALES**

Adjudicatario: Ayuntamiento de Cuéllar
Domicilio: Plaza Mayor, nº1

C.I.F. : P-4007200-A
Localidad: 40200 Cuéllar, Segovia

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana

Superficie: 601,50 m² s

Linderos: Norte: Parcela resultante UA. AOS10-1.
Sur: Parcelas de referencia catastral 01415-13 y 01415-10, y ronda de San Bartolomé.
Este: Parcela resultante UA. AOS10-7, parcelas de referencia catastral 01415-13, 01415-12 y 01415-10, y calle de la Trinidad.
Oeste: Parcela resultante UA.AOS10-6.

Uso: Espacio Libre Público

Edificabilidad: No tiene.

DATOS ECONÓMICOS

No proceden

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatario: Ayuntamiento de Cuéllar.

Carácter: Uso y dominio público

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 601,50 m² de suelo. Linda: Norte, Parcela resultante UA. AOS10-1; Sur, Parcelas de referencia catastral 01415-13 y 01415-10, y la ronda de San Bartolomé; Este, Parcela resultante UA. AOS10-7, parcelas de referencia catastral 01415-13, 01415-12 y 01415-10, y calle de la Trinidad; y Oeste, Parcela resultante UA.AOS10-6.

Título: Adjudicada al Ayuntamiento de Cuéllar, en pleno dominio, por efecto de la Reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10 que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de cesión gratuita y obligatoria de los terrenos adscritos al sistema de espacios libres públicos.

Uso predominante: Espacio Libre Público

.

Construcciones y vuelos: No tiene

Cargas: No tiene.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.



FICHA B-5

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-5

DATOS PERSONALES

Adjudicatarios:

Adjudicada en titularidad "Ob-Rem" a los propietarios de las parcelas resultantes UA.AOS10-6A, 6B, 6C y 6D en los siguientes porcentajes:

- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6A: **29,96372523 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6B: **9,46595901 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6C: **48,28755658 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6D: **12,28275918 %** en proindiviso repartido de la siguiente manera

31,63178714% por la aportación de la finca XI (lo que supone un 3,88525624% del total de la unidad)

23,97403527% por la aportación de la finca IV (lo que supone un 2,94467302% del total de la unidad)

24,40294087% por la aportación de la finca V (lo que supone un 2,99735446% del total de la unidad)

19,99123672 % por la aportación del 6,390112% de la finca VI (lo que supone un 2,45577546% del total de la unidad)

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana

Superficie: 333,75 m² s

Linderos: Norte: Parcelas resultantes UA. AOS10-6A y 6B.

Sur: Parcelas de referencia catastral 01415-16 y 01415-17, y parcela resultante UA.AOS10-6D.

Este: Parcela resultante UA. AOS10-6C.

Oeste: Parcela de referencia catastral 01415-13.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado)

Edificabilidad: no tiene

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en la financiación: No tiene. Se relaciona con las fincas a las que se vincula.

Aportación en la financiación: No tiene. Se relaciona con las fincas a las que se vincula.



PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-5

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatarios: Adjudicada en titularidad "Ob-Rem" a los propietarios de las parcelas resultantes UA.AOS10-6A, 6B, 6C y 6D en los siguientes porcentajes:

- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6A: **29,96372523 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6B: **9,46595901 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6C: **48,28755658 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6D: **12,28275918 %** en proindiviso repartido de la siguiente manera

- 31,63178714% por la aportación de la finca XI (lo que supone un 3,88525624% del total de la unidad)
- 23,97403527% por la aportación de la finca IV (lo que supone un 2,94467302% del total de la unidad)
- 24,40294087% por la aportación de la finca V (lo que supone un 2,99735446% del total de la unidad)
- 19,99123672 % por la aportación del 6,390112% de la finca VI (lo que supone un 2,45577546% del total de la unidad)

Carácter: Privativo.

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 333,75 m² de suelo. Linda: Norte, Parcelas resultantes UA.AOS10-6Ay 6B; Sur, Parcelas de referencia catastral 01415-16 y 01415-17, y parcela resultante UA. AOS10-6D; Este, Parcela resultante UA. AOS10-6C; y Oeste, Parcela de referencia catastral 01415-13.

Título:

Adjudicada en titularidad "Ob-Rem" a los propietarios de las parcelas resultantes UA.AOS10-6A, 6B, 6C y 6D, por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de la aportación del 100% de las fincas I, IV, V, VII, VIII, IX, X, XI, y del 6,390112% de la finca VI, en los siguientes porcentajes:

- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6A: **29,96372523 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6B: **9,46595901 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6C: **48,28755658 %**
- . Porcentaje correspondiente a los titulares de la parcela resultante UA.AOS10-6D: **12,28275918 %** en proindiviso repartido de la siguiente manera

- 31,63178714% por la aportación de la finca XI (lo que supone un 3,88525624% del total de la unidad)
- 23,97403527% por la aportación de la finca IV (lo que supone un 2,94467302% del total de la unidad)
- 24,40294087% por la aportación de la finca V (lo que supone un 2,99735446% del total de la unidad)
- 19,99123672 % por la aportación del 6,390112% de la finca VI (lo que supone un 2,45577546% del total de la unidad)

Usos: Los permitidos por la Ordenanza C del PEPRIMUC para el espacio libre privado.

Construcciones y vuelos: No se mantienen ninguna de las construcciones existentes sobre las fincas aportadas.

Cargas:

1ª.- Afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación de cada una de las fincas a las que se vincula, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela vinculada ha satisfecho los mencionados gastos.



PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-5

Inscripción: En virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación, se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca vinculada en titularidad "Ob-Rem" a las parcelas resultantes UA.AOS10-6A, 6B, 6C y 6D, de manera que la titularidad de la misma se determina por la de las parcelas a que se vincula; siendo así, que configurada como finca independiente, su titularidad registral figurará a nombre del titular presente o futuro de las referidas parcelas a las que asimismo se encuentra especialmente ligada en los porcentajes especificados.

Observaciones: En virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 – por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco –, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS- 10, además de constatar la condición litigiosa de la finca aportada XIII y de la mitad de la finca XIV, incluye el relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se transcriben a continuación:

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a Dª María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.



FICHA B-6A

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6A

DATOS PERSONALES

Adjudicatarios: Nombre: D. Andrés Matesanz Muñoz. D.N.I.: 03416477-B
Domicilio: C/ La Estrella, 28 Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
(1/2 pleno dominio con carácter privativo)
Nombre: D. Francisco Matesanz Muñoz. D.N.I.: 70231303-K
Domicilio: C/ La Estrella, 10 Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
(1/2 pleno dominio con carácter privativo)

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Superficie: 259,28 m² s

Linderos: Norte: Parcela resultante UA. AOS10-1 (calle del Parque)
Sur: Parcela resultante UA. AOS10-5.
Este: Parcela resultante UA. AOS10-6B.
Oeste: Parcela de referencia catastral 01415-13.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza C del PEPRIMUC

Edificabilidad: 841,90 m² c

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en la financiación: 4.23 %
Aportación en la financiación: 9.509,12 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatarios: D. Andrés Matesanz Muñoz (1/2 pleno dominio con carácter privativo) y D. Francisco Matesanz Muñoz (1/2 pleno dominio con carácter privativo)

Carácter: Privativo.

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 259,28 m² de suelo. Linda: Norte, Parcela resultante UA. AOS10-1; Sur, Parcela resultante UA. AOS10-5; Este, Parcela resultante UA. AOS10-6B; y Oeste, Parcela de referencia catastral 01415-13.

Título: Adjudicada a D. Andrés Matesanz Muñoz y D. Francisco Matesanz Muñoz, por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de la aportación del 100% de las fincas VII, VIII y IX.

El porcentaje en esta parcela que corresponde por subrogación por las fincas aportadas es el siguiente:

- . 27,782583% por la aportación de la finca VII;
- . 34,749095% por la aportación de la finca VIII;
- . 37,468322% por la aportación de la finca IX.

Usos: Los permitidos por la Ordenanza C del PEPRIMUC

Construcciones y vuelos: No se mantienen ninguna de las construcciones existentes sobre las fincas aportadas.

ANEJO: Esta finca lleva vinculada en titularidad "Ob-Rem", un porcentaje del 29,96372523% de la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculada a la Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado).



FICHA B-6A

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6A

Cargas:

1ª.- Afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

Observaciones: En virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, además de constatar la condición litigiosa de la finca aportada XIII y de la mitad de la finca XIV, incluye el relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se transcriben a continuación:

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a Dª María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.



FICHA B-6B

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6B

DATOS PERSONALES

Adjudicatarios: Nombre: D. José Luis García Calle D.N.I.: 3372517-G
Nombre: D^a. M^a del Carmen Pascual Magdaleno D.N.I.: 70228225-W
Domicilio: C/ Urbanización Las Lomas, 3, nº8 Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
(100 % del pleno dominio con carácter ganancial)

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Superficie: 89,94 m² s

Linderos: Norte: Parcela resultantes UA. AOS10-1 (calle del Parque).
Sur: Parcela resultante UA. AOS10-5.
Este: Parcela resultante UA. AOS10-6C.
Oeste: Parcela resultante UA. AOS10-6A.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza C del PEPRIMUC

Edificabilidad: 269,49 m² c

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en la financiación: 4,75 %
Aportación en la financiación: 10.685,01 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatarios: D. José Luis García Calle y D^a. M^a del Carmen Pascual Magdaleno
(100 % del pleno dominio con carácter ganancial)

Carácter: Privativo.

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 89,94 m² de suelo. Linda: Norte, Parcela resultante UA. AOS10-1; Sur, Parcela resultante UA. AOS10-5; Este, Parcela resultante UA. AOS10-6C; y Oeste, Parcela resultante UA. AOS10-6A.

Título: Adjudicada a D. José Luis García Calle y D^a. M^a del Carmen Pascual Magdaleno, por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de la aportación de la finca X.

Usos: Los permitidos por la Ordenanza C del PEPRIMUC

Construcciones y vuelos: No se mantienen ninguna de las construcciones existentes sobre las fincas aportadas.

ANEJO: Esta finca lleva vinculada en titularidad "Ob-Rem", un porcentaje del 9,46595901% de la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculada a la Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado).

Cargas:

1^a.- Afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.



FICHA B-6B

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6B

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

Observaciones: En virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, además de constatar la condición litigiosa de la finca aportada XIII y de la mitad de la finca XIV, incluye el relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se transcriben a continuación:

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a Dª María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.



FICHA B-6C

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6C

DATOS PERSONALES

Adjudicatarios: Nombre: D. Alfredo Sanz Blas D.N.I.: 3367940-V
Nombre: D^a. Basa González Magdaleno D.N.I.: 3257457-J
Domicilio: C/ Doctor Cazalla 3, 6^oC Localidad: Valladolid
(100 % del pleno dominio con carácter ganancial).

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Superficie: 364,35 m² s

Linderos: Norte: Parcela resultantes UA. AOS10-1 (calle del Parque).
Sur: Parcelas resultantes UA. AOS10-6D y UA. AOS10-4.
Este: Parcela resultante UA. AOS10-4.
Oeste: Parcelas resultantes UA. AOS10-6B y UA. AOS10-5.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza C del PEPRIMUC

Edificabilidad: 1225,07 m² c

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en la financiación: 37,25 %
Aportación en la financiación: 83.823,47 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatarios: D. Alfredo Sanz Blas y D^a. Basa González Magdaleno
(100 % del pleno dominio con carácter ganancial)

Carácter: Privativo.

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 364,35 m² de suelo. Linda: Norte, Parcela resultante UA. AOS10-1; Sur, Parcelas resultantes UA. AOS10-6D y UA. AOS10-4; Este, Parcela resultante UA. AOS10-4; y Oeste, Parcelas resultantes UA. AOS10-6B y UA. AOS10-5.

Título: Adjudicada a D. Alfredo Sanz Blas y D^a. Basa González Magdaleno (100 % del pleno dominio con carácter ganancial), por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de la aportación de la finca I.

Usos: Los permitidos por la Ordenanza C del PEPRIMUC

Construcciones y vuelos: No se mantienen ninguna de las construcciones existentes sobre las fincas aportadas.

ANEJO: Esta finca lleva vinculada en titularidad "Ob-Rem", un porcentaje del 48,28755658% de la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculada a la Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado).

Cargas:

1^a.- Afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.



FICHA B-6C

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6C

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

Observaciones: En virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, además de constatar la condición litigiosa de la finca aportada XIII y de la mitad de la finca XIV, incluye el relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se transcriben a continuación:

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a Dª María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.



FICHA B-6D

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6D

DATOS PERSONALES

Adjudicatarios: Ayuntamiento de Cuéllar C.I.F. : P-4007200-A
Domicilio: Plaza Mayor, nº1 Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
(23,97403527% del proindiviso con carácter patrimonial)
Nombre: D. José María Velasco. D.N.I.: 02132854-H
Domicilio: C/ Domingo Martínez, 2 Localidad: 47000 Valladolid
(19,99123672% del proindiviso con carácter privativo)
Nombre: D. Francisco Ferreiro Fraile D.N.I.: 3287380
Nombre: D^a. Piedad Herrero Matarranz D.N.I.: 3373965-A
Domicilio: C/ Juan de Rojas, 7 Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
(24,40294087% del proindiviso con carácter ganancial)
Nombre: D. Alfonso Gómez del Caz D.N.I.: 03372478-B
Domicilio: C/ María de Molina, 2, Es.l, p-2^a, p-49 Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)
Nombre: D^a. Mauricia Gómez del Caz N.I.F.: 03372475-P
Domicilio: Crtra. Arévalo, nº 17 Localidad: 40215 Arroyo de Cuéllar (Segovia)
Nombre: D^a Dolores Gómez del Caz N.I.F.: 01519840-T
Domicilio: C/ Herce, nº5, 3^o Izda Localidad: 28032 Madrid
(31,63178714% del proindiviso con carácter privativo)

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Superficie: 161,66 m² s

Linderos: Norte: Parcelas resultantes UA. AOS10-5 y UA. AOS10-6C.
Sur: Parcela resultante UA. AOS10-2 (Ronda de San Bartolomé).
Este: Parcela resultante UA. AOS10-4.
Oeste: Parcela de referencia catastral 01415-16.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza C del PEPRIMUC
Edificabilidad: 411,56 m² c

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en la financiación: 14,34 %
Aportación en la financiación: 32.273,20 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatarios: Ayuntamiento de Cuéllar
(23,97403527% del proindiviso con carácter patrimonial) ;
D. José María Velasco.
(19,99123672% del proindiviso con carácter privativo)
D. Francisco Ferreiro Fraile y D^a. Piedad Herrero Matarranz
(24,40294087% del proindiviso con carácter ganancial)
D. Alfonso Gómez del Caz, D^a. Mauricia Gómez del Caz y D^a Dolores Gómez del Caz
(31,63178714% del proindiviso con carácter privativo)

Carácter: Privativo.

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 161,66 m² de suelo. Linda: Norte, Parcelas resultantes UA. AOS10-5 y UA. AOS10-6C; Sur, Parcela resultante UA. AOS10-2 (Ronda de San Bartolomé); Este, Parcela resultante UA. AOS10-4; y Oeste, Parcela de referencia catastral 01415-16.



FICHA B-6D

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-6D

Título: Adjudicada a Ayuntamiento de Cuéllar (23,97403527% del proindiviso con carácter patrimonial); D. José María Velasco (19,99123672% del proindiviso con carácter privativo); D. Francisco Ferreiro Fraile y D^a. Piedad Herrero Matarranz (24,40294087% del proindiviso con carácter ganancial); y D. Alfonso Gómez del Caz, D^a. Mauricia Gómez del Caz y D^a Dolores Gómez del Caz (31,63178714% del proindiviso con carácter privativo), por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la UA.AOS 10, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de la aportación del 100% de las fincas IV, V, y XI y del 6,390112% de la VI.

Usos: Los permitidos por la Ordenanza C del PEPRIMUC

Construcciones y vuelos: No se mantienen ninguna de las construcciones existentes sobre las fincas aportadas.

ANEJO: Esta finca lleva vinculada en titularidad "Ob-Rem", un porcentaje del 12,28275918% de la parcela resultante UA.AOS10-5, vinculada a la Ordenanza C del PEPRIMUC (espacio libre privado).

El 12,28275918 % de la titularidad "Ob-Rem" de la parcela resultante UA.AOS10-5 correspondiente a los titulares de la resultante UA.AOS10-6D se reparte en proindiviso de la siguiente manera:

- 31,63178714% por la aportación de la finca XI (lo que supone un 3,88525624% del total de la unidad)
- 23,97403527% por la aportación de la finca IV (lo que supone un 2,94467302% del total de la unidad)
- 24,40294087% por la aportación de la finca V (lo que supone un 2,99735446% del total de la unidad)
- 19,99123672 % por la aportación del 6,390112% de la finca VI (lo que supone un 2,45577546% del total de la unidad)

Cargas:

1^a.- Afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

Observaciones: En virtud del Decreto del Juzgado de 1^a Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra D^a María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS- 10, además de constatar la condición litigiosa de la finca aportada XIII y de la mitad de la finca XIV, incluye el relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se transcriben a continuación:

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a D^a María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.

**FICHA B-7****PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-7****DATOS PERSONALES**

Adjudicatarios: Nombre: D. José María Velasco Fernández D.N.I.: 02132854-H
Domicilio: C/ Domingo Martínez, 2 Localidad: 47000 Valladolid
100% del Pleno Dominio con carácter Privativo

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana Superficie: 264,60 m² s

Linderos: Norte: Parcela resultantes UA. AOS10-1.
Sur: Parcela resultante UA. AOS10-4.
Este: Parcela resultante UA. AOS10-8 y Fuente Parra.
Oeste: Parcela resultante UA. AOS10-4.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza C del PEPRIMUC
Edificabilidad: 830,78 m² c

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en la financiación: 26,021659 %
Aportación en la financiación: 58.561,45 €

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatarios: D. José María Velasco Fernández (100 % del Pleno Dominio con carácter privativo);
Carácter: Privativo.

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 264,60 m² de suelo. Linda: Norte, Parcela resultante UA. AOS10-1; Sur, Parcela resultante UA. AOS10-4 y Fuente Parra; Este, Parcela resultante UA. AOS10-8; y Oeste, Parcela resultante UA. AOS10-4.

Título: Adjudicada a D. José María Velasco Fernández por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de la aportación del 93,609888% de la finca VI.

Usos: Los permitidos por la Ordenanza C del PEPRIMUC

Construcciones y vuelos: No se mantienen ninguna de las construcciones existentes sobre la finca aportada.

Cargas:

1ª Afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

2ª Es predio sirviente de una servidumbre de vertientes de tejados de la que el edificio situado en la parcela resultante UA.AOS10-8 resulta ser predio dominante. Deberá recibir aguas y solucionar su salida a la red de saneamiento local, de modo que no resulte gravamen ni perjuicio alguno para el edificio existente. Las características del edificio del predio dominante son las siguientes: el faldón del inmueble se sitúa a cota de inicio (altura de cornisa) 6,40 m., existe un primer tramo más septentrional, retranqueado 2,13m respecto al resto, de 7,20 m de longitud; un segundo tramo, que alberga la escalera de 3,72 m., y un tercero de 5,52 m. con un vuelo de 0,50 m.; el del depósito está a 2.45 m. de altura, alineado con el cuerpo de escaleras. Tiene una longitud de 5,56 m. y con un vuelo de 0,15 m.



FICHA B-7

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-7

3ª Es predio sirviente de una servidumbre de luces y vistas de la que el edificio situado en la parcela resultante UA.AOS10-8 resulta ser predio dominante. El objeto de la servidumbre es el que se describe a continuación: resultan 6 ventanas -dos en planta baja, en un pequeño depósito anejo a la edificación; una en planta intermedia, lo que constituye el descansillo de la escalera; y otras tres en planta primera que se encuentran retranqueadas respecto al plano donde se sitúan las anteriores. También existe una puerta de acceso al depósito en planta baja. Todas ellas se encuentran localizadas en la fachada oeste.

En planta baja existe una puerta de acceso al depósito anejo situada a 0,94 m de la equina noroeste del depósito anejo, una ventana de 0,50 x 0,50 m. situada en el mismo plano que la puerta y separada 0,36 m de ésta. Estos huecos se extinguirán como consecuencia de la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto Básico y de Ejecución de Reparación del edificio de la Antigua Casa del Secretario. Existe otra ventana de las mismas dimensiones que la anterior ubicada en la fachada más septentrional del depósito y que forma un ángulo de 117,0338º con la fachada oeste del mismo y 62,9189º con el cerramiento norte del edificio principal.

En planta intermedia, coincidiendo con el descansillo de la escalera se encuentra una ventana de 1,00 x 1,35 m, se sitúa en el mismo plano de fachada que el depósito y a 6,68 m de distancia con la esquina noroeste de éste.

En planta primera existen tres ventanas, una de 1,00 x 1,35 m y a 2,05 m de distancia de la esquina noroeste del edificio principal, u dos de 0,60 x 1,35 m separadas entre ellas 1,00 m y 1,05 de la anterior. Hay que añadir que esta fachada se encuentra retranqueda respecto a la del depósito 2,13 m.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

Observaciones: En virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 - por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco -, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, además de constatar la condición litigiosa de la finca aportada XIII y de la mitad de la finca XIV, incluye el relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se transcriben a continuación:

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a Dª María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.

**FICHA B-8****PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-8****DATOS PERSONALES**

Adjudicatarios: Comunidad de Villa y Tierra de Cuéllar
Domicilio: Plaza Mayor, 1

C.I.F.: P-4000004-D
Localidad: 40200 Cuéllar (SEGOVIA)

DATOS DE LA PARCELA

Naturaleza: Urbana

Superficie: 188,42 m² s

Linderos: Norte: Parcela resultante UA. AOS10-1.
Sur: Fuente Parra.
Este: Calle de la Trinidad.
Oeste: Parcela resultante UA. AOS10-7.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza C del PEPRIMUC
Edificabilidad: 565,26 m² c

DATOS ECONÓMICOS

Cuota de participación en la financiación: 13,417803 %
Aportación en la financiación: 30.196,61€

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Adjudicatarios: Comunidad de Villa y Tierra de Cuéllar.

Carácter: Patrimonial.

Descripción: Parcela en la Unidad de Actuación del Ámbito de Ordenación Singular (AOS 10) del PEPRIMUC de Cuéllar, de morfología poligonal irregular. Posee una superficie de 188,42 m² de suelo. Linda: Norte, Parcela resultante UA. AOS10-1; Sur, Fuente Parra; Este, Calle de la Trinidad; y Oeste, Parcela resultante UA. AOS10-7.

Título: Adjudicada a la Comunidad de Villa y Tierra de Cuéllar por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Actuación de la unidad del AOS 10, que será aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar como parcela adjudicada en virtud de la aportación de las fincas II y III.

Usos: Los permitidos por la Ordenanza C del PEPRIMUC

Construcciones y vuelos: Se mantiene el inmueble existente.

Sobre la parcela existe la edificación denominada "Casa del Secretario" que se puede identificar como una vivienda de dos plantas - que actualmente funciona como oficina- y presenta el siguiente programa:

La entrada se produce por la calle de la Trinidad a través de un patio-jardín en su cara Sur, accediendo a un hall que sirve de paso al distribuidor alargado donde se localiza, a la izquierda la escalera de conexión con la planta primera que asciende en dos tramos. Debajo de ésta existen dos espacios donde se alberga la caldera.

La planta baja con una superficie construida de 143,77 m² presenta un programa de cocina, baño y tres piezas que actualmente se utilizan como despacho. Por la cara Noroeste se adosa una caseta a la que solo se puede acceder desde el exterior.



FICHA B-8

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-8

La planta superior con una superficie construida de 138,76 m² se organiza a través de otro distribuidor alargado al que se abren un almacén, un baño y cuatro espacios que funcionan como despachos y salas de reuniones, existe un hall de paso a una pequeña galería.

La edificación está caracterizada por un sistema constructivo ordinario, constituido por muros de carga perimetrales de piedra hasta una altura de 0,80 m que continúan de ladrillo, estructura horizontal de rasillón y cubierta de teja colocada a la segoviana. Las divisiones son de ladrillo de hueco doble con guarnecido y enlucido.

Las carpinterías son de madera, a excepción de la del hueco de la galería de la planta superior, que es de aluminio. Las puertas de comunicación de los distribuidores con los respectivos vestíbulos son de madera combinadas con vidrio traslúcido; las restantes son sólo de madera.

En cuanto a acabados interiores, las paredes y falsos techos de escayola van pintados a excepción de la cocina y los baños que están alicatados. Los suelos son de terrazo. El acabado al exterior consiste en un zócalo de piedra constituido por el muro de carga y a partir de él va enfoscado. Las ventanas llevan un recerco también de piedra.

El estado de conservación puede ser considerado como, regular, entendiendo que la construcción precisa de algunas reformas para poder adquirir las condiciones normales de habitabilidad.

Servidumbres:

1º Es predio dominante de una servidumbre de vertientes de tejados de la que el edificio situado en la parcela resultante 7 resulta ser predio sirviente. Deberá recibir aguas y solucionar su salida a la red de saneamiento local, de modo que no resulte gravamen ni perjuicio alguno para el edificio existente. Las características del edificio del predio dominante son las siguientes: el faldón del inmueble se sitúa a cota de inicio (altura de cornisa) 6,40 m., existe un primer tramo más septentrional, retranqueado 2,13m respecto al resto, de 7,20 m de longitud; un segundo tramo, que alberga la escalera de 3,72 m., y un tercero de 5,52 m. con un vuelo de 0,50 m.; el del depósito está a 2.45 m. de altura, alineado con el cuerpo de escaleras. Tiene una longitud de 5,56 m. y con un vuelo de 0,15 m.

2º Es predio dominante de una servidumbre de luces y vistas de la que el edificio situado en la parcela resultante UA.AOS10-7 resulta ser predio sirviente. El objeto de la servidumbre es el que se describe a continuación: resultan 6 ventanas -dos en planta baja, en un pequeño depósito anejo a la edificación; una en planta intermedia, lo que constituye el descansillo de la escalera; y otras tres en planta primera que se encuentran retranqueadas respecto al plano donde se sitúan las anteriores. También existe una puerta de acceso al depósito en planta baja. Todas ellas se encuentran localizadas en la fachada oeste.

En planta baja existe una puerta de acceso al depósito anejo situada a 0,94 m de la equina noroeste del depósito anejo, una ventana de 0,50 x 0,50 m. situada en el mismo plano que la puerta y separada 0,36 m de ésta. Estos huecos se extinguirán como consecuencia de la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto Básico y de Ejecución de Reparación del edificio de la Antigua Casa del Secretario. Existe otra ventana de las mismas dimensiones que la anterior ubicada en la fachada más septentrional del depósito y que forma un ángulo de 117,0338º con la fachada oeste del mismo y 62,9189º con el cerramiento norte del edificio principal.

En planta intermedia, coincidiendo con el descansillo de la escalera se encuentra una ventana de 1,00 x 1,35 m, se sitúa en el mismo plano de fachada que el depósito y a 6,68 m de distancia con la esquina noroeste de éste.

En planta primera existen tres ventanas, una de 1,00 x 1,35 m y a 2,05 m de distancia de la esquina noroeste del edificio principal, u dos de 0,60 x 1,35 m separadas entre ellas 1,00 m y 1,05 de la anterior. Hay que añadir que esta fachada se encuentra retranqueada respecto a la del depósito 2,13 m.



FICHA B-8

PARCELA RESULTANTE UA.AOS10-8

Cargas:

Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes a la reparcelación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

Inscripción: Se solicita del Registro de la Propiedad de Cuéllar, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación incluida en el presente Proyecto de Actuación.

Observaciones: En virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 – por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco –, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS- 10, además de constatar la condición litigiosa de la finca aportada XIII y de la mitad de la finca XIV, incluye el relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se transcriben a continuación:

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable a Dª María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y cuyo texto se transcribe a continuación:

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

- En el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.

**DOCUMENTO IV. TASACIÓN DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN****IV.1. Preámbulo**

Las indemnizaciones fijadas que corresponde incluir dentro del presente Proyecto son objeto de compensación en la Cuenta de Liquidación Provisional, con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación, en su caso, y por gastos de urbanización y de proyecto, de acuerdo con el artículo 249.2.b) del reglamento.

Se indica a continuación la valoración de las diferencias de adjudicación que se producen entre el coeficiente de adjudicación y el coeficiente de derecho en base a la aportación de cada uno de los propietarios, con base a los criterios expresados en la Memoria de la presente Reparcelación.

IV.2. Valoración de las diferencias de adjudicación

El criterio general de valoración de las diferencias de adjudicación viene dado, en este caso, por lo establecido en el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático; y de la cantidad resultante se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Teniendo en cuenta lo anterior, aplicaremos los valores de repercusión obtenidos por el **método residual**, según el cual se estima el valor real o de mercado del suelo a partir del valor de mercado del edificio que sobre él se puede construir.

En el apartado C. REPARCELACION.- DOCUMENTO I: MEMORIA, del presente proyecto de actuación se refleja el valor de repercusión del Suelo Urbanizado no Ponderado y del Valor Urbanístico no Ponderado de la Unidad de Actuación, así como el Valor Unitario de cada Unidad de Valor. Estos son los siguientes:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO PONDERADO (V _{rsu})	EDIFICABILIDAD TOTAL(m ² C)	VALOR URBANÍSTICO NO PONDERADO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	TOTAL UNIDADES DE VALOR	VALOR UNITARIO DE CADA UNIDAD DE VALOR
184.60	4144,06	765008.96	4087.759994	187.15

Aplicando el Valor unitario de la Unidad de Valor al número de unidades de valor en exceso o defecto de cada adjudicatario, obtendremos el importe de la indemnización de cada uno de ellos por este concepto.

Por último, se debe hacer constar que los cálculos realizados para la obtención del Valor Unitario de la Unidad de Valor el reparto de las indemnizaciones, se vieron modificados en el documento original – que alcanzó la aprobación definitiva- con respecto al Documento de Aprobación Inicial, tanto por la introducción de los nuevos valores de M y V_{PI} como por la nueva adjudicación propuesta derivada de la respuesta a las alegaciones presentadas.

El reparto de las indemnizaciones se refleja en el siguiente cuadro:



CUADRO Nº4												
FINCA APORTADA	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	PARCELA ADJUDICADA	EDIFICABILIDAD PARCELA ADJUDICADA	UNIDADES DE VALOR PARCELA ADJUDICADA	EXCESO O DEFECTO DE UNIDADES DE VALOR ADJUDICADAS	VALOR UNITARIO DE LA UNIDAD DE VALOR	CAPITALIZACIÓN DEL EXCESO O DEFECTO DE UNIDADES DE VALOR ADJUDICADAS					
I	48,28755658	UA.AOS10-5	0,00	0,000000	0,000000	187,15	0,00					
VII	29,96372523											
VIII												
IX												
X	9,46595901											
XI	12,28275918											
IV												
V												
VI												
I								48,28755658	UA.AOS10-6C	1225,07	1311,915125	-41,42351045
VII	29,96372523							UA.AOS10-6A	841,9	814,0785558	-36,08954029	-6754,02
VIII												
IX												
X	9,46595901	UA.AOS10-6B	269,49	257,1787782	-0,23667892	-44,29						
XI	12,28275918	UA.AOS10-6D	411,56	333,7078676	50,02426962	9361,85						
IV												
V												
VI												
VI							UA.AOS10-7	830,7821115	830,7821115	0,00000000	0	
II	UA.AOS10-8	565,26	540,097556	27,72546004	5188,72							
III												
			4144,06	4087,759994	0,000000	0,00						
XII		UA.AOS10-1	0,00	0,00								
XIII		UA.AOS10-2	0,00	0,00								
XIV		UA.AOS10-3	0,00	0,00								
		UA.AOS10-4	0,00	0,00								



DOCUMENTO V. TASACIÓN DE LOS DERECHOS E INSTALACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

V.1. Preámbulo

Conforme a lo preceptuado en el artículo 249.2.b) del RUCyL, y según lo explicitado en los apartados correspondientes del Documento I. Memoria. del presente apartado C. Reparcelación, los bienes y derechos reales que no puedan conservarse o deban extinguirse por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, se valorarán conforme a la legislación de expropiación forzosa y la legislación sectorial aplicable, y de forma subsidiaria según las normas de Derecho Administrativo, Civil y Fiscal aplicables, según el artículo 246.d) del reglamento, satisfaciéndose su importe a los titulares afectados con cargo a la reparcelación en concepto de gastos de urbanización.

Tal como se indica a continuación, existen derechos en el ámbito de la unidad reparcelable incompatibles con la ordenación, y con la ejecución de las obras de urbanización.

En el presente Proyecto, la indemnización por la extinción de los bienes y derechos corresponde técnicamente a la Reparcelación, dado que se produce como consecuencia de la misma -en sentido estricto- y con cargo a los propietarios.

Las indemnizaciones fijadas que corresponde incluir dentro del presente Proyecto son objeto de compensación en la Cuenta de Liquidación Provisional, con las cantidades de que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación, en su caso, y por gastos de urbanización y de proyecto.

La descripción de los bienes y derechos incompatibles con la ordenación y la urbanización ha sido hecha en las FICHAS "A" del Documento II. En este se va a indicar la tasación de los mismos, a efectos de su abono a los titulares, en su caso, y de su cargo en la cuenta de gastos.

Se indican a continuación las tasaciones de los diferentes bienes y derechos que se extinguen, con base a los criterios expresados en la Memoria de la presente Reparcelación.

V.2. Tasación de los bienes a extinguir

Conforme a lo dispuesto en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como en el artículo 246 d) y e) del RUCyL, la valoración de las edificaciones se realizará según su coste de reposición, corregido según su antigüedad y su estado de conservación y con independencia del valor del suelo. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Por último, aclarar que, de acuerdo con el artículo 186.2 del RUCyL, se entiende que la situación de fuera de ordenación regulada por la Ley del Suelo se corresponde con las situaciones de fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento así calificadas por los artículos 185 y 186 de dicho Reglamento.

Así pues, el valor de las edificaciones se calculará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a su antigüedad y estado de conservación.

Tal y como se procedió en el apartado I.5., se debe señalar que en función de la coyuntura singular que caracteriza el impulso de esta Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, el presente documento mantendrá los resultados derivados del apartado V.2. Tasación de los bienes a extinguir del Proyecto original de Actuación del AOS-10 aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio. Efectivamente, puesto que en la liquidación definitiva de la reparcelación del Proyecto de Actuación del AOS-10 deberán tenerse en cuenta todas las modificaciones posteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística aplicables y dado que ya se ha invocado como mecanismo de solución en el hipotético caso de que recayera sentencia definitiva favorable a D^a María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, será ese momento del procedimiento de gestión urbanística donde se sustancien los efectos económicos definitivamente.

A continuación, se reflejan los bienes a extinguir, finca por finca:

**Finca aportada I.**

Construcción 1: Vallado de cerramiento

Vrf = 900,56 €

Construcción 2: Edificio de planta rectangular de 3,15 m x 8,58

Vrf = 0,00 €

Construcción 3: Piscina de planta rectangular de 12,5 m x 5 m

Vrf = 0,00 €

Valor total de reposición de las construcciones 1, 2 y 3 de la finca aportada I: **900,56 €**

Finca aportada III.

Existía un conjunto edificado que fue objeto de demolición en agosto de 2000 según el Proyecto de Ejecución de Derribo de las edificaciones sitas en los números 24 y 26 de la calle de la Trinidad, cuya tasación debe ser incluida en el presente documento.

Construcción 4: Edificio de dos alturas con una superficie aproximada de 110,88 m².

Vrf = 10.813,01 €

Construcción 5: Colgadizo con una superficie aproximada de 6,50 m².

Vrf = 73,14 €

Construcción 6: Muro perimetral de cerramiento

Se adjunta el presupuesto como anexo 3-C

Vrf = 2.177,18 €

Valor total de reposición de las construcciones 4, 5 y 6 de la finca aportada III : **13.063,33 €**

Finca aportada IV.

Construcción 7: Existía una edificación que fue objeto de demolición en agosto de 2000 según el Proyecto de Ejecución de Derribo de las edificaciones sitas en los números 24 y 26 de la calle de la Trinidad, cuya tasación debe ser incluida en el presente documento.

Vrf = 0,00 €

Finca aportada V.

Construcción 8: Edificio de una altura con una superficie aproximada de 54,35 m².

Vrf = 611,56 €

Finca aportada VII, VIII, IX.

Construcción 9: Edificación de planta irregular de 28,90 x 12,80 x 4,40 m de altura, con 2 pequeñas construcciones adosadas a la nave principal, una de 5,13 x 9,83 x 3,50 m al suroeste, otra de planta irregular de 39,50 m² de superficie y 2,80 m de altura al este; y otro cuerpo adyacente de 23,12 x 5,20 x 3,50 al sur separado de la nave principal por un patio interior.

Vrf = 41.1120,88 €

Finca aportada X.

Construcción 10: Edificación de planta rectangular de 15,55 m x 11,75 m y 4,05 m de altura

Vrf = 7.399,11€

Finca aportada XI.

Construcción 11: Edificio de una altura con una superficie aproximada de 70,80 m².

Esta edificación ha sido demolida consecuencia de su deficiente estado de conservación, si bien esta circunstancia no afecta a los efectos de la valoración que procede por su extinción.

Presentaba un estado de conservación acorde con la antigüedad de la construcción, la precariedad de los materiales y el abandono de las labores de mantenimiento en los últimos años. A pesar de la robustez de los paramentos verticales exteriores, se apreciaban evidentes síntomas de cesión en la cubierta.

Vrf = 0,00



A continuación se resumen los valores de reposición final de las construcciones existentes que deben extinguirse:

FINCA APORTADA		VALOR DE REPOSICIÓN FINAL (Vrf)	SUMA DE LOS VALORES DE REPOSICIÓN FINAL POR FINCA APORTADA (Vrf)
I	CONSTRUCCIÓN 1	900,56	900,56
	CONSTRUCCIÓN 2	0,00	
	CONSTRUCCIÓN 3	0,00	
III	CONSTRUCCIÓN 4	10813,01	13063,33
	CONSTRUCCIÓN 5	73,14	
	CONSTRUCCIÓN 6	2177,18	
IV	CONSTRUCCIÓN 7	0,00	0,00
V	CONSTRUCCIÓN 8	611,56	611,56
VII		41120,88	41120,88
VIII			
IX		CONSTRUCCIÓN 9	
X	CONSTRUCCIÓN 10	7399,11	7399,11
XI	CONSTRUCCIÓN 11	0,00	0,00
		63095,45	63095,45

El reparto de las indemnizaciones se refleja en el siguiente cuadro.

CUADRO Nº5								
FINCA APORTADA		COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	PARCELA ADJUDICADA	COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN	REPARTO DE LA INDEMNIZACIÓN POR LOS BIENES A EXTINGUIR	REPARTO DE LA INDEMNIZACIÓN POR LOS BIENES A EXTINGUIR POR PROPIETARIO	ABONO INDEMNIZACION	APORTACIÓN FINANCIERA EN LA INDEMNIZACIÓN POR LOS BIENES A EXTINGUIR
I	D. ALFREDO SANZ BLAS Dª. BASA GONZALEZ MAGDALENO	1,00	UA.AOS10-6C	32,09374148	20249,69	20249,69	-900,56	19349,13
VII	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ	1,00	UA.AOS10-6A	19,91502821	12565,48	12565,48	-41120,88	-28555,40
VIII								
IX								
X	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE Dª. Mª del CARMEN PASCUAL MAGDALENO	1,00	UA.AOS10-6B	6,29143537	3969,61	3969,61	-7399,11	-3429,50
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO	19,99123672	UA.AOS10-6D	8,16358759	5150,85	1029,72		1029,72
IV	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	23,97403527				1234,87		1234,87
V	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE Dª. PIEDAD HERRERO MATARRANZ	24,40294087				1256,96	-611,56	645,40
XI	D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ Dª MAURICIA GÓMEZ DEL CAZ Dª DOLORES GÓMEZ DEL CAZ	31,63178714				1629,31		1629,31
VI	D. JOSÉ MARÍA VELASCO FERNÁNDEZ	1,00	UA.AOS10-7	20,32365190	12823,30	12823,30		12823,30
II	COMUNIDAD VILLA Y TIERRA DE CUELLAR	1,00	UA.AOS10-8	13,21255545	8336,52	8336,52	-13063,33	-4726,81
III								
				100,00000000	63095,45	63095,45	-63095,45	0,00



DOCUMENTO VI. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

VI.1. Preámbulo.

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas y de acuerdo con lo previsto en el artículo 249.2.b) del RUCyL, las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- 1º Costes de las obras de urbanización.
- 2º Coste previsto de conservación y mantenimiento de a urbanización hasta su recepción por el ayuntamiento.
- 3º Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (proyectos y otros).
- 4º Indemnizaciones positivas o negativas
- 5º Compensaciones en metálico, por diferencias de aprovechamiento, ya sean excesos o defectos.

La Cuenta de Liquidación Provisional será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos contables que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística (incluyendo los datos del Proyecto de Urbanización en cuanto al importe de las obras, los honorarios profesionales y demás gastos y entre los que se deberán incluir las indemnizaciones procedentes).

En los párrafos siguientes se procederá a la evaluación -o explicitación, en su caso- de las diversas partidas, para concluir con los sucesivos repartos que patenten, como resultado, la Cuenta de Liquidación Provisional.

VI.2. Costes de urbanización.

En función de las consideraciones reiteradamente expuestas en el presente Proyecto Modificado, se debe hacer constar la presente cuenta de liquidación posee un especial carácter provisional, derivado de la confluencia de determinados factores, como son el tiempo transcurrido desde la redacción del Proyecto original - que alcanzó la aprobación definitiva mediante Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio-, la ausencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización - y, por lo tanto, de datos económicos fiables-, y, por último, la incertidumbre que genera el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral del Ayuntamiento de Cuéllar contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco. Estas circunstancias obligan a que se convierta la liquidación definitiva de las obras en el momento procedimental donde se sustancie, de modo determinante, la definición económica de los derechos afectados.

Los datos aproximados que servirán para el estudio económico provisional son los siguientes:

PEM TOTAL (euros)	PEM OBRA CIVIL	PEM OBRA ELÉCTRICA	19% GG+ BI	PRESUPUESTO DE CONTRATATA
113.974.61	96.878,42	17.096,19	21.655,18	135.629,79

**VI.3. Otros costes.**

De acuerdo con lo preceptuado por el artículo 249.2.b) del RUCyL, se cargarán, como gastos repartibles a prorrata entre los adjudicatarios de las parcelas resultantes, los gastos de urbanización en sentido estricto (obras de urbanización), los gastos derivados de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y otros que se hayan producido antes del acuerdo de reparcelación y las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido según lo reflejado en el Documento IV (señalar que esta indemnización se abona a los propietarios afectados como un reajuste interno).

Por tanto, como gastos complementarios, se contemplarán los siguientes:

Honorarios Proyecto Obra Civil	Honorarios Proyecto Obra Eléctrica y Dirección de Obra	Honorarios Estudio Seguridad y Salud	coordinación seguridad y salud	Honorarios Dirección Obra Arquitecto	Honorarios Dirección Obra Arquitecto Técnico	Gastos de Registro y Otros (2,5%)	topografía	Honorarios Proyecto de Actuación	Otros Gastos Gestión Urbanística (2%)	Gastos de Mantenimiento (1,00%)	INDEMNIZACIÓN POR LOS BIENES A EXTINGUIR	TOTAL € GASTOS
4747,04	1025,77	270,29	765,82	2034,45	2034,45	2849,37	3000,00	6177,20	2279,49	1139,75	63095,45	89419,08

La obtención del importe de los gastos reflejados en el cuadro anterior es la siguiente:

- Obtención de los Honorarios Profesionales de Arquitecto y Arquitecto Técnico:

Para calcular los Honorarios Profesionales del Arquitecto por la Obra Civil de Urbanización, se tienen en cuenta los Baremos de Honorarios profesionales del COACYLE, de fecha 07-07-97, que como se sabe tienen carácter orientativo, según los cuales los Honorarios Totales para Proyectos de Urbanización suponen el 6% del Presupuesto de Ejecución Material de la Obra Civil a realizar. Estos honorarios se reparten en un 70% por la Redacción del Proyecto y un 30% por la Dirección de Obra.

Los honorarios por la Dirección de Obra del Arquitecto Técnico son los mismos que los del Arquitecto. Los honorarios por la Redacción del Estudio de Seguridad y Salud y por la Coordinación de Seguridad y Salud se estiman en función de la superficie y complejidad de las obras a realizar.

Los honorarios por la Redacción del Proyecto de Actuación se valoran, partiendo de un valor mínimo dependiente de la superficie del ámbito, teniendo en cuenta el porcentaje de espacio libre público con respecto al total de la superficie, el uso u ordenanza predominante, el número de propietarios y fincas aportadas implicadas en la reparcelación incluida en el proyecto de actuación, la existencia y cuantía de valoraciones por los bienes o derechos a extinguir con motivo de la reparcelación, y un índice en función de la complejidad interna de desarrollo que se estime para la unidad de actuación concreta.

- Obtención de los gastos de Gestión Urbanística:

Entre ellos se incluyen: los gastos de registro, que suponen un 2.5% del Presupuesto de Ejecución Material de la Obra a realizar; los gastos de topografía, que se estiman en relación con los estudios realizados; y otros gastos de gestión, que contemplan los gastos derivados de la redacción del Estudio de Detalle, aprobado definitivamente, y los gastos de publicación en los boletines oficiales correspondientes y en los diarios locales.

- Gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización:

Se estiman en un 1.00% sobre el presupuesto de ejecución material total.



VI.4. Distribución de los costes de urbanización.

De acuerdo con el artículo 249 del RUCyL, los gastos de urbanización y de proyectos y las indemnizaciones por los bienes a extinguir se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las parcelas que les sean adjudicadas en la Reparcelación, siempre teniendo en cuenta que el Ayuntamiento no participa de los gastos de urbanización.

PEM	1,19 GG + BI	PRESUPUESTO DE CONTRATA	TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN	INDEMNIZACIÓN POR LOS DERECHOS A EXTINGUIR	TOTAL INVERSION PREVISTA
113.974,61	21.655,18	135.629,79	26.323,63	63.095,45	225.048,86

En consecuencia, el importe total de euros - conjunto de partidas indicativas imputables a gastos de reparcelación - se distribuirán entre las parcelas resultantes en función de sus aprovechamientos respectivos, indicándose en el CUADRO RESUMEN adjunto los siguientes conceptos:

Adjudicatario, número de parcela adjudicada, superficie adjudicada, edificabilidad adjudicada, unidades de valor de parcela adjudicada, coeficiente de adjudicación, aportación financiera bruta en función de los coeficientes de adjudicación, exceso o defecto de unidades de valor adjudicadas, capitalización del exceso o defecto de unidades de valor adjudicadas, aportación financiera incluida la indemnización por exceso o defecto de adjudicación, aportación financiera total y porcentaje de aportación en la financiación.

VI.5. Cuenta de Liquidación Provisional.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.2.c) del RUCyL, la aportación financiera que ha de implantarse a cada parcela resultante, con indicación de su titular es la contenida en el CUADRO RESUMEN. Los valores de dicho cuadro, obtenidos como consecuencia de la Liquidación Provisional de cada parcela se llevan a las fichas B del Documento III de la presente reparcelación, para completar las mismas a efectos económicos, registrales y otros que pudieran producirse.

De acuerdo con lo establecido en el art. 249.1.f) del Reglamento, se advierte que la determinación de la cuota y del importe que se atribuye en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación, tienen carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la reparcelación.



CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL																														
Nº PARCELA ADJUDICADA	ADJUDICATARIO	COEF. DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE ADJUDICADA	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA	COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN	APORTACIÓN FINANCIERA BRUTA EN FUNCIÓN DE LOS COEFICIENTES DE ADJUDICACIÓN	UNIDADES DE VALOR ADJUDICADAS	EXCESO (+) O DEFECTO (-) DE UNIDADES DE VALOR ADJUDICADAS	VALOR UNITARIO DE LA UNIDAD DE VALOR	CAPITALIZACIÓN DEL EXCESO O DEFECTO DE UNIDADES DE VALOR ADJUDICADAS	APORTACIÓN FINANCIERA INCLUIDA LA INDEMNIZACIÓN POR EXCESO O DEFECTO DE ADJUDICACIÓN	APORTACIÓN FINANCIERA INCLUIDA LA INDEMNIZACIÓN POR EXCESO O DEFECTO DE ADJUDICACIÓN (POR PROPIETARIO)	INDEMNIZACIÓN POR LOS BIENES A EXTINGUIR	CAPITALIZACIÓN DE LOS BIENES A EXTINGUIR POR PROPIETARIO	CAPITALIZACIÓN DE LOS BIENES A EXTINGUIR POR PARCELA	APORTACIÓN FINANCIERA TOTAL POR PARCELA	APORTACIÓN FINANCIERA TOTAL POR PROPIETARIO	PORCENTAJE DE APORTACIÓN EN LA FINANCIACIÓN por propietario	PORCENTAJE DE APORTACIÓN EN LA FINANCIACIÓN										
UA.AOS10-5	D. ALFREDO SANZ BLAS	48,28755658		333,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187,15	0,00	0,00	0,00	63095,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000000	0,000000										
	Dª. BASA GONZALEZ MAGDALENO	29,96372523																												
	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ																													
	D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ																													
	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE	9,46595901																												
	Dª. Mª del CARMEN PASCUAL MAGDALENO																													
	D. JOSÉ MARÍA VELASCO	12,28275918	2.45547546																											
	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR		2.94467302																											
	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE		2.99735446																											
	Dª. PIEDAD HERRERO MATARRANZ																													
D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ		3.88525624																												
Dª MAURICIA GÓMEZ DEL CAZ																														
Dª DOLORES GÓMEZ DEL CAZ																														
UA.AOS10-6C	D. ALFREDO SANZ BLAS	1,00		364,35	1225,07	32,09374148	72226,60	1311,915125	-41,423510		-7752,25	64474,35	64474,35		19349,13	19349,13	83823,47	83823,47	37,25	37,25										
	Dª. BASA GONZALEZ MAGDALENO																													
UA.AOS10-6A	D. ANDRÉS MATESANZ MUÑOZ	1,00		259,28	841,90	19,91502821	44818,54	814,078556	-36,089540		-6754,02	38064,52	38064,52		-28555,40	-28555,40	9509,12	9509,12	4,23	4,23										
	D. FRANCISCO MATESANZ MUÑOZ																													
UA.AOS10-6B	D. JOSÉ LUIS GARCÍA CALLE	1,00		89,94	269,49	6,29143537	14158,80	257,178778	-0,236679		-44,29	14114,51	14114,51		-3429,50	-3429,50	10685,01	10685,01	4,75	4,75										
	Dª. Mª del CARMEN PASCUAL MAGDALENO																													
UA.AOS10-6D	D. JOSÉ MARÍA VELASCO	1,00		161,66	411,56	8,16358759	18372,06	333,707868	50,024270	9361,85	27733,92	8772,73	8772,73	63095,45	1029,72	4539,29	32273,20	6574,07	2,92	14,34										
	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR		19,99123672												23,97403527															
	D. FRANCISCO FERREIRO FRAILE		24,40294087																											
	Dª. PIEDAD HERRERO MATARRANZ																													
	D. ALFONSO GÓMEZ DEL CAZ		31,63178714																											
	Dª MAURICIA GÓMEZ DEL CAZ																													
	Dª DOLORES GÓMEZ DEL CAZ																													
UA.AOS10-7	D. JOSÉ MARÍA VELASCO	1,00		264,6	830,78	20,32365190	45738,15	830,782112	0,000000		0,00	45738,15	45738,15		12823,30	12823,30	58561,45	58561,45	26,021659	26,021659										
UA.AOS10-8	COMUNIDAD DE LA VILLA Y TIERRA DE CUELLAR	1,00		188,42	565,26	13,21255545	29734,71	540,097556	27,725460		5188,72	34923,42	34923,42		-4726,81	-4726,81	30196,61	30196,61	13,417803	13,417803										
TOTAL				1662,00	4144,06		225048,86	4087,759994	0,000000		0,00	225048,86	225048,86		0,00	0,00	225048,86	225048,86	100,000000	100,000000										

UA.AOS10-1	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	1,00		584,65	0
UA.AOS10-2	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	1,00		37,49	0
UA.AOS10-3	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	1,00		749,5	0
UA.AOS10-4	AYUNTAMIENTO DE CUELLAR	1,00		601,5	0
				3635,14	

225048,86



VI.6. Liquidación Definitiva.

Procede la liquidación definitiva de la reparcelación una vez recibida la urbanización por el Ayuntamiento y transcurrido el plazo de garantía. La cuenta de liquidación debe ser elaborada por el urbanizador y aprobada por el Ayuntamiento, conforme a las siguientes reglas:

- a) La liquidación definitiva tiene efectos exclusivamente económicos y no puede alterar las titularidades de las parcelas adjudicadas ni su aprovechamiento.
- b) En la liquidación definitiva deben tenerse en cuenta todas las modificaciones posteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión urbanística aplicables, tales como gastos de urbanización imprevistos, rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales, o errores y omisiones advertidos.

Como ya ha sido advertido con anterioridad en el presente Documento, son varios los factores que pueden obligar a la presentación de la liquidación definitiva, como pudieran ser el tiempo transcurrido y la falta de vigencia de los valores considerados desde la redacción del Proyecto original – que alcanzó la aprobación definitiva mediante Decreto de Alcaldía nº 563/2006, de 17 de julio–, así como la ausencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, con lo que esto implica en relación al conocimiento de la inversión real a realizar.

Asimismo, existe otra circunstancia que deberá tenerse en cuenta si es que se produce. Efectivamente, en virtud del Decreto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 1 de Cuéllar de fecha 24 de febrero de 2016 – por el que se admite a trámite la demanda y la documentación presentada por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con el Procedimiento Ordinario nº 71/2016 referente a la demanda de juicio ordinario de acción declarativa de dominio y de nulidad de inscripción registral contra Dª María del Carmen Fernández Velasco y contra la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco –, en función de artículo 246.b) del RUCyL, la presente Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, además de constatar la condición litigiosa de la finca aportada XIII y de la mitad de la finca XIV, incluye el relato de las consecuencias de la resolución judicial en función de su sentido que se transcriben a continuación:

Si recayera sentencia definitiva favorable a Dª María del Carmen Fernández Velasco y la comunidad hereditaria de D. Santiago Fernández Velasco, en la liquidación definitiva de la reparcelación se incluiría la valoración a su favor de los derechos aportados en los términos que se recogen en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Evidentemente, en el supuesto de que recayera sentencia definitiva favorable al Ayuntamiento de Cuéllar, la reparcelación se mantendría en los términos recogidos en la Modificación del Proyecto de Actuación del AOS-10, sin incluir valoración alguna de derechos de los hermanos Fernández Velasco y sin que tuviera, por tanto, efectos lo previsto en el supuesto anterior para la liquidación definitiva.



DOCUMENTO VII. PLANOS.

VII.1. Preámbulo.

De acuerdo con lo explicitado en los apartados anteriores - artículos 241.e) y 249.2.a) del reglamento - se acompañan los planos, cuyo número, denominación y escala, se indican a continuación:

1. Información: Situación en las NN. SS. y normativa urbanística vigente (PEPRIMUC).
Escala 1:500, 1:1000
2. Información: Catastro de Rústica. Catastro de Urbana.
Escala 1:400.
3. Información: Estructura de la propiedad. Levantamiento topográfico. Delimitación de la Unidad de Actuación AOS10 en el PEPRIMUC.
Escala 1:400.
4. Información: Construcciones existentes.
Escala 1:400.
5. Información: Construcciones existentes.
Escala 1:400.
6. Información: Anexo Fotográfico.
7. Información: Infraestructuras existentes.
Escala 1:400.
8. Proyecto: Ordenación que se ejecuta. Zonificación (Estudio de Detalle). Clasificación y valoración de las fincas aportadas
Escala 1:400.
9. Proyecto: Identificación y Valoración de parcelas resultantes. Adjudicación de parcelas.
Escala 1:400.
10. Proyecto: Valoración de las parcelas adjudicadas.
Escala 1:400.
11. Proyecto: Superpuesto de información y parcelas resultantes. Localización de cesiones.
Escala 1:400.

En Cuéllar, diciembre de 2017

El Alcalde-Presidente

El Arquitecto

Fdo.: Jesús García Pastor

Fdo.: Gonzalo Bobillo de Lamo