

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

PROYECTO REPARCELACIÓN “UA-31 CASA BLANCA” POM BOLAÑOS DE CALATRAVA (CIUDAD REAL)

AGENTE URBANIZADOR: Antonio Medina Aranda



FECHA: noviembre 2021

REDACTOR: Francisco López Sánchez.

ARQUITECTO. N.º COLEGIDADO: 11.298 C.O.A.C.M. y 20.573 C.O.A.M

ÍNDICE

1. DOCUMENTO I: MEMORIA

1.1 ANTECEDENES

1.2 BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.3 CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1.3.1 Memoria Justificativa

1.3.2 Memoria Económica

1.3.3 Planos

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

1.4.1 Situación y delimitación de la UA-31 Casa Blanca

1.5 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE REPARCELACIÓN

1.5.1 Ficha de las determinaciones de la UA-31 Casa Blanca

1.5.2 Determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo.

2. CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACION

2.1 CRITERIOS GENERALES DE DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS AFECTADOS

2.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS APORTADOS

2.3 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS APORTADOS

2.3.1 Valoración del uso Industrial

2.4 CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LAS CARGAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS

2.5 ADJUDICACIÓN DE EXCESOS O DEFECTOS

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

3.1 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

3.2 VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

3.3 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:

4. CRITERIOS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES

5. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

5.1 ADJUDICACIONES A LOS PROPIETARIOS

5.2 ADJUDICACIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

5.3 ADJUDICACIONES AL AGENTE URBANIZADOR

DOCUMENTO II: RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS Y PROPUESTAS DE SEGREGACIÓN

1 RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS

1.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS

1.2 RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS

Arrendamientos

Hipotecas

Servidumbres

2 RELACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

2.1 PROPUESTAS DE SEGREGACIÓN DE FINCAS APORTADAS.

2.2 FICHAS DE SEGREGACIÓN DE PARCELAS DE APORTACIÓN

DOCUMENTO III PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

1 OBJETO

2 ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

3 Relación y descripción de las Parcelas resultantes Adjudicadas

A) ADJUDICACIONES A PROPIETARIOS PARTICULARES

B) ADJUDICACIONES AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

DOCUMENTO IV

1 TASACIONES

1.1 RELACION Y DESCRIPCIÓN DE LAS TASACIONES.

DOCUMENTO V

1 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

1.1 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

1.2 ANALISIS ECONOMICO- FINANCIERO

1.2.1 Costes de urbanización

1.2.2 Distribución de los costes de urbanización

1.2.3 Excesos y defectos de adjudicación

1.2.4 Adjudicación del 10% del aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento

2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

DOCUMENTO VI

PLANOS

ANEXO DOCUMENTACION

MEMORIA JUSTIFICATIVA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1. DOCUMENTO I: MEMORIA.

1.1 ANTECEDENTES.

El objeto del presente documento es la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación, integrante del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-31 "Casa Blanca" del P.O.M. de Bolaños de Calatrava.

La UA-31 "Casa Blanca" está clasificada como suelo urbanizable en el P.O.M. de Bolaños de Calatrava, susceptible de desarrollo mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) conforme a la Legislación al respecto prevista en el T.R.L.O.T.A.U; P.A.U del que este Proyecto de Reparcelación forma parte.

El proceso de caracterización y transformación del ámbito se inicia el **10 de noviembre de 2020**, fecha en la que D. Antonio Medina Aranda presentó ante el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava (Registro nº 30/4), en régimen de gestión indirecta y conforme el artículo 117 de la T.R.L.O.T.A.U, el Programa de Actuación Urbanizadora (en lo sucesivo P.A.U.) de la UA-31 Casa Blanca, el cual incluía una alternativa técnica compuesta por el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización para la ordenación de este ámbito de suelo urbanizable. A su vez, y acompañando la documentación de la alternativa técnica, se presentó la Proposición Jurídico – Económica y la propuesta de Convenio Urbanístico.

Una vez presentada esta documentación, se dio comienzo a la tramitación por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava del correspondiente expediente que, tramitado conforme a lo dispuesto en la Subsección 3ª: "Gestión indirecta: procedimiento ordinario" de la Sección 3ª del Título III (artículos 84 a 90) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística Reglamento de Actividad de Ejecución (en adelante R.A.E. TRLOTAU).

En cumplimiento del Artículo 85 del citado Reglamento, se inició el procedimiento ordinario, a instancias de D. Antonio Medina Aranda, aportando éste una propuesta de bases para la adjudicación del Programa, las cuales fueron aprobadas por el Ayuntamiento – Pleno de Bolaños de Calatrava en sesión celebrada el **22-03-2021** (Aprobación inicial) y otra posterior sesión el **10-06-2021** (Elevación a definitiva DOCM) , publicándose posteriormente el acuerdo de aprobación de las Bases y el contenido íntegro de éstas en el D.O.C.M., señalándose que dicha publicación conllevaba la apertura del trámite a que se refiere el número 1 del artículo 87 R.A.E. TRLOTAU para la formulación de alternativas técnicas. En nuestro caso, no se presentó ninguna alternativa técnica en competencia a la presentada por D. Antonio Medina Aranda.

En el trámite anterior, conforme al artículo 87 R.A.E. TRLOTAU y dado que la alternativa técnica presentada por D. Antonio Medina Aranda se ajustaba a las Bases aprobadas, ésta se sometió igualmente a información pública, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de ambos procedimientos.

Finalizado el período de información pública y presentación de alternativas, y según se establece en el artículo 89 R.A.E. ^{TRLOTAU}, Antonio Medina Aranda presenta su proposición jurídico-económica y la propuesta de convenio, no presentándose ninguna otra por cualquier persona física o jurídica.

Finalmente, y según el artículo 93 y ss. del R.A.E. ^{TRLOTAU}, se acuerda la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, en régimen de gestión indirecta, a D. Antonio Medina Aranda en sesión de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava celebrada con fecha **7 de octubre de 2021**.

Por último, y conforme al artículo 97 R.A.E. ^{TRLOTAU}, la adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizó mediante el convenio urbanístico que se suscribió con fecha **21 de octubre de 2021**, de una parte, por el urbanizador y, de otra, por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.

1.2 BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Para el desarrollo del presente proyecto de Reparcelación se han tenido en cuenta los criterios manifestados por el único propietario de los terrenos incluidos en la unidad a reparcelar, en la medida que éstos no resultan contrarios a la Ley o al Planeamiento, ni ocasionan perjuicio al interés público o a tercero.

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta de acuerdo al artículo 95 del T.R.L.O.T.A.U y el artículo 33 del Reglamento de Actividad de Ejecución.

El procedimiento para su aprobación es el estipulado en la Sección 2ª artículo 48 R.A.E. ^{TRLOTAU} "Elaboración y tramitación del proyecto de reparcelación", el cual dice:

"1. El proyecto de reparcelación podrá ser redactado por el Agente responsable de la ejecución o quien aspire a ser designado como tal y, en todo caso, por la Administración actuante.

2. El proyecto de reparcelación sólo podrá tramitarse en ausencia del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora o del Plan o Proyecto de Singular Interés cuando su objeto se circunscriba a la normalización de fincas prevista en el artículo 35 o sea subsumible en los supuestos contemplados en el artículo 125, ambos del presente Reglamento.

En todos los restantes casos el proyecto de reparcelación se tramitará junto con la correspondiente a la actuación de Singular Interés o el Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora de la unidad de actuación correspondiente con posterioridad y a consecuencia de la aprobación de éste y dentro de los plazos determinados en el convenio que formalice la persona adjudicataria del mismo.

3. Desde el momento en que la Administración lo autorice, en los supuestos de normalización de fincas y de obras públicas ordinarias, y desde que haya sido sometido a información pública, en los supuestos de Programas de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, podrá promoverse uno o varios proyectos de reparcelación para el ámbito de que se trate."

Así como el artículo 58 R.A.E. ^{TRLOTAU}, que establece lo siguiente:

"1. El procedimiento ordinario de tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Sin perjuicio del procedimiento específico establecido en el artículo 129 de este Reglamento para las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la propuesta de reparcelación voluntaria formalizada en escritura pública deberá formularse por las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del área objeto de reparcelación y demás titulares de derechos reales, en unión, en su caso, con el Agente responsable de la ejecución. Además, deberá ser otorgada por todas las personas titulares de bienes y derechos afectados.

2.ª Una vez presentada la propuesta de reparcelación voluntaria, la persona titular de la Alcaldía la someterá a información pública y a informe de los servicios técnicos municipales por plazo de un mes.

3.ª Concluidos los trámites a que se refiere el número anterior, el órgano municipal correspondiente procederá a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación voluntaria.

4.ª La aprobación podrá producirse en los mismos términos previstos en el número 2 del artículo 55 del presente Reglamento, siendo igualmente aplicable lo dispuesto en el número 3.

5.ª Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio, acreditando haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 57 precedente.

2. En el supuesto de aplicación del procedimiento simplificado de tramitación municipal, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la letra B) del número 1 del artículo 53 de este Reglamento."

Tratándose de la Unidad de Actuación "Casa Blanca" del P.O.M. de Bolaños de Calatrava, la existencia de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado cumplimenta la exigencia del artículo 91.1 del T.R.L.O.T.A.U y del artículo 80. 2.a del Reglamento de Gestión Urbanística como presupuestos para la reparcelación; todo ello en concordancia con el artículo 92 y ss. Del R.A.E. TRLOTAU.

Habida cuenta que nos encontramos en un régimen de Gestión Indirecta el Urbanizador es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la administración actuante y, por tanto, le corresponde impulsar todos los trámites necesarios hasta su completo desarrollo, lo cual incluye la redacción del actual Proyecto de Reparcelación, de conformidad el artículo art. 95, punto 1 del T.R.L.O.T.A.U y artículo 115 del R.A.E. TRLOTAU.

Consecuente con lo anterior y conforme a lo establecido en el artículo 93 del T.R.L.O.T.A.U la presente reparcelación tiene por objeto:

- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.**
- b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.**
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.**
- d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión, así como, en su caso, al urbanizador de los edificables, que legalmente correspondan.**
- e) La adjudicación de solares resultantes a la Administración actuante o, en su caso al urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.**
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.**

1.3 CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El contenido del presente Proyecto de Reparcelación se ajusta a lo establecido en los artículos 92 del T.R.L.O.T.A.U y 40 R.A.E. TRLOTAU. Se transcribe el contenido de este último artículo:

- 1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.*
- 2. El proyecto de reparcelación deberá constar como mínimo de los siguientes documentos: Memoria justificativa que incluirá la referencia al planeamiento para cuya ejecución se realiza, la relación de personas propietarias e interesadas afectadas por la reparcelación, la descripción de las fincas y derechos por ellas aportados, la determinación de las fincas resultantes y una propuesta de adjudicación de las mismas. Memoria económica expresiva de la valoración de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o demolerse para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, que deberá incluir la cuenta de liquidación provisional. Documentación gráfica compuesta, como mínimo, por los planos que se expresan en el artículo 47 del presente Reglamento.*
- 3. Del proyecto de reparcelación y sus sucesivas modificaciones, en su caso, se acompañarán una copia en soporte papel y otra en soporte informático, en formato que contenga georreferenciadas las fincas de resultado y sea compatible con los habitualmente utilizados por el Municipio, el Catastro y el Registro de la Propiedad. Una vez aprobado definitivamente, se aportarán tantas copias del documento final como exija la normativa hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad."*

El documento de la memoria justificativa exigido dentro del contenido del proyecto de reparcelación se encuentra desarrollado en el artículo 41 R.A.E. TRLOTAU, debiendo referirse como mínimo a los siguientes extremos:

- a) Antecedentes del planeamiento para cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren. En el caso de que sea promovida por particular, se expresará el título que le habilita para promoverlo y todos los datos que permitan su identificación.*
- b) Descripción del área objeto de reparcelación, con expresión de la delimitación de las fincas originarias que lo integren y demás datos que permitan su correcta identificación en los términos exigidos por la normativa hipotecaria.*
- c) Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación y criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas interesadas afectadas por la reparcelación. Tales derechos habrán de ser proporcionales a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en el área reparcelable.*
- d) En su caso, criterios de valoración de las superficies adjudicadas.*
- e) Criterios y propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.*
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.*
- g) Determinación de las cargas que gravan las fincas originarias y sean compatibles con la ordenación, las cuales deban ser objeto de traslado, por subrogación real, a las fincas de resultado, de conformidad con la normativa hipotecaria.*
- h) En su caso, determinación y justificación de los coeficientes de ponderación utilizados de conformidad a lo dispuesto en el número 3 del artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

i) *Criterios de valoración de la compensación que debe recibir la persona propietaria que declina participar en la actuación, renunciando a que se le adjudique el aprovechamiento que en otro caso le correspondería.*

j) *Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad a la normativa hipotecaria.*

k) *Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan"*

Por tanto, los documentos que integran el presente Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

Memoria Justificativa

• Documento I: Memoria

1. Introducción General

1.1. Antecedentes

1.2. Bases legales y justificación de la actuación

1.3. Contenido del Proyecto de Reparcelación

1.4. Descripción de la unidad reparcelable, con la superficie y linderos de la misma.

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

2. Criterios de definición y valoración de los derechos y cargas de los afectados, y valoración de las aportaciones a la reparcelación.

2.1. Criterios generales de definición de los derechos afectados

2.2. Criterios de valoración de los derechos de los propietarios de los terrenos aportados

2.3. Valoración de los terrenos aportados

2.4. Criterios de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados

2.5. Adjudicación de excesos o defectos

3. Criterios de valoración de las parcelas resultantes.

3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes

3.2. Valoración de las parcelas resultantes y criterios de adjudicación

4. Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.

4.1. Criterios generales de valoración de indemnizaciones.

4.2. Criterios específicos de valoración de indemnizaciones.

5. Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

5.1. Adjudicaciones a los propietarios

5.2. Adjudicaciones al Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava

5.3. Adjudicaciones al Agente Urbanizador

• Documento II: Relación de propietarios e interesados, situaciones de las fincas aportadas y propuestas de segregación

1. Relación nominal de propietarios y otros interesados

1.1 Relación de propietarios de las fincas aportadas

1.2 Relación de otros interesados

2. Relación e información de las fincas aportadas

2.1. Propuestas de segregación de fincas aportadas.

2.2. Fichas de segregación de parcelas de aportación

• Documento III: Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

1. Objeto

2. Adjudicación de las Parcelas Resultantes

- Adjudicación a los propietarios particulares
 - Adjudicación al Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava
3. Relación y descripción de las Parcelas resultantes Adjudicadas
- § Fichas de Replanteo

Memoria Económica

- Documento IV: Tasaciones.
 - Documento V:
 1. Cuenta de Liquidación Provisional
 - 1.1. Cuenta de liquidación provisional
 - 1.2. Análisis Económico-Financiero.
 - 1.2.1. Costes de Urbanización
 - 1.2.2. Distribución de los costes de urbanización
 - 1.2.3. Excesos y defectos de adjudicación
 - 1.2.4. Adjudicación del 10% de aprovechamiento lucrativo a favor del Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava.
 2. Relación de Propietarios y Fincas Afectadas en la cuenta de liquidación provisional
- Planos.
- Documento VI: Planos.

1.3.1 Memoria Justificativa.

I.- La Memoria contiene, formando parte de una introducción general y además de los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación y del presente contenido descriptivo del Proyecto, los siguientes aspectos:

- Descripción de la unidad reparcelable, con la superficie y linderos de la misma.
- 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.
- Criterios de valoración de las indemnizaciones por bienes o derechos que se han de extinguir como consecuencia de la ordenación.
- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

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

- La relación de titulares, conteniendo la enumeración de éstos (incluso los provenientes de terrenos exteriores adscritos a la UA 31 afectada por Sistemas Generales, si existieren) con relación a las fincas de que son propietarios 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, descripción) como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación de las fincas originarias de las que traen su derecho en la unidad reparcelable los propietarios adscritos a la misma, además de la indicación expresa de aquellos elementos que sean incompatibles con el planeamiento.

III.- Por su parte, la propuesta de la adjudicación de las parcelas resultantes consta de dos aspectos diferenciados:

- La propuesta propiamente dicha de adjudicación de las parcelas resultantes, conforme a los derechos de cada participante en la reparcelación. Se indican los titulares a los que se adjudica parcela la correspondencia con las fincas o derechos aportados en cumplimiento del principio de subrogación real.
- La descripción pormenorizada de las parcelas adjudicadas.

1.3.2 Memoria Económica.

I.- Las Tasaciones donde, de acuerdo con el artículo 93.g) del DL 1/2010 T.R.L.O.T.A.U, el artículo 44 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del T.R.L.O.T.A.U, se valoraran los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse para la materialización de la ejecución de la UA-31 Casa Blanca, con independencia del suelo, satisfaciéndose su importe a los propietarios y titulares interesados, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

II.- La cuenta de liquidación provisional determina la aportación financiera que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes de la actuación. Incluye las indemnizaciones como consecuencia de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse como consecuencia de la ejecución del planeamiento, y, a tenor del artículo 93.g) del precitado Decreto Legislativo 1/2010, artículo 45 del "Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del T.R.L.O.T.A.U.", y artículo 100 del "Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", las compensaciones que procedan por diferencias de adjudicación y que hayan de compensarse en metálico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 89 del mismo Real Decreto 3288/1978.

1.3.3 Planos.

Los planos quedan incluidos en el Proyecto de Reparcelación y contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación del Polígono, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, adjudicación de las parcelas y superpuesto de información y adjudicación.

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.

1.4.1 Situación y delimitación de la UA-31 “Casa Blanca”

La Unidad de Actuación UA-31 CASA BLANCA situada al suroeste de la población, está clasificada como Suelo Urbano No Consolidado, con uso global mayoritario de INDUSTRIAL. Siendo de aplicación las Normas Particulares para la Ordenanza Zonal Industria (IND) y las Ordenanzas de la edificación en Suelo Urbano recogidas en la MP3 del POM. Con una superficie total bruta de 16.118,00 m²s. Delimitada por el polideportivo municipal al Este, por el sector Urbanizable 11 El Barranco de uso Terciario. al Oeste, al Norte con naves agrícolas de la propia parcela catastral y al Sur con el camino de Casa Blanca.

Tal y como se especifica en el apartado de su ficha urbanística en la Modificación Puntual nº3 del POM los objetivos de la ordenación son definir la gestión de una zona ya consolidada y adecuarlo a la necesidad de la empresa propietaria de los terrenos.

La topografía del terreno es prácticamente plana en la zona donde se ubica el UA 31, con ligera pendiente hacia Suroeste.

Se proyecta un nuevo viario que es continuación de la calle Miguel de Unamuno, por donde se dará el acceso a la parcela resultante de la reparcelación y que comunicará con el camino de Casa Blanca en su encuentro con la calle Prado.

La superficie total de la UA-31 Casa Blanca según la ficha del P.O.M. es de 16.118,00 m²s, que se ve levemente alterada por la realidad física existente, una vez ha sido realizada una medición topográfica sobre el terreno, y cuyo resultado refleja que la superficie real es de **15.365,93** m²s.

1.5 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS OBJETO DE REPARCELACIÓN.

1.5.1 Ficha de las determinaciones del P.P.M. de la UA-31 Casa Blanca. Nueva Ficha Actualizada que viene a sustituir a la existente dentro del título V de las Normas Urbanísticas del POM.



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
D.1.- Objetivos de la ordenación:	Regularizar situación consolidada sin ordenación.
D.2.- Superficie total del ámbito:	16118 m2s
D.3.- Uso mayoritario:	Industrial IND
D.4.- Edificabilidad del Ámbito:	11283 m2c
D.5.- Densidad Poblacional:	0 hab/ha
D.6.- Aprovechamiento preexistente:	11283 m2c
D.7.- Incremento de aprovechamiento:	0 m2c
D.8.- Aprovechamiento atribuido por el plan:	11283 m2c
D.9.- "Cociente" de participación en la carga de suelo dotacional:	16118 m2s
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento (sobre incremento):	10%, es decir ,0
D.11.- Observaciones y condiciones de desarrollo:	
<p>Deberá solicitarse por el urbanizador acceso y conexión a la red de Unión Fenosa Distribución S.A. estando incluida tanto la gestión como los gastos de la modificación de la instalación eléctrica, en caso de ser necesaria, dentro de la urbanización del área o sector. El ámbito se desarrollará mediante Alternativa Técnica compuesta de PERI (Plan Especial de Reforma Interior), Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.</p>	

Además, para las nuevas edificaciones, con carácter previo al inicio de las obras, deberá disponerse de certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Dada la posible afección a los cauces naturales de escorrentía y la previsible reducción de las condiciones naturales de permeabilidad, se describirán detalladamente las soluciones técnicas adoptadas en los futuros proyectos de urbanización o edificación que se desarrollen en la UA-31 para paliar dichas afecciones, justificando su efectividad y garantizando la no producción de futuras inundaciones.

Se deberá verificar mediante informe elaborado por el personal técnico competente, que los futuros proyectos técnicos desarrollados en la UA-31 cumplirán y respetarán los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales, y Específicos) y en particular teniendo en cuenta que en el municipio de Bolaños de Calatrava, se presentan los riesgos de inundaciones, fenómenos meteorológicos adversos e incendios forestales. Todo ello conforme a lo estipulado en el informe de la Dirección General de Protección Ciudadana.

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento:	E.1.1. Zonas Verdes:	1611,80 m ² s
	E.1.2. Equipamientos:	805,90 m ² s
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	29 plazas
	E.1.4. Aparcamientos accesibles:	1 plazas
	E.1.5. Red viaria estimada:	A medir m ² s
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		A medir m ² s
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		IND
E.4.- Observaciones:		Primer cuatrienio
Las cesiones locales se podrán materializar en el ámbito de la Ciudad Deportiva (UAU-c.d.)		

1.5.2 Determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo.

A. Usos previstos.

Los usos previstos por este P.P.D. para los terrenos de lo que es objeto son los estrictamente fijados para el mismo por el P.O.M., siendo los siguientes:

- Industrial.
- Dotacional Público de Comunicaciones (red viaria)– Sistemas Generales.
- Dotacional Público de Comunicaciones (red viaria) – Sistemas Locales.
- Dotacional Público Zonas Verdes – Sistemas Locales.
- Dotacional Público Equipamientos –Sistemas Locales.

B. Área de Reparto, Aprovechamientos, Usos e Intensidades.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 70.2 del T.R.L.O.T.A.U, el Área de Reparto del Sector se ajusta a la prevista en el P.O.M. para la UA-31 Casa Blanca, ligeramente corregida en función de la medición topográfica practicada, siendo su superficie total **15.365,93 m2s**, desagregada en los siguientes usos del suelo:

- **Uso Industrial** (superficie = 13636,62m2s): como usos compatibles específicos se prevén los de instalaciones y el usoterciario - centro comercial (COM), con un máximo del 50% de la superficie total edificada. Del resto de usos pormenorizados de la edificación industrial se detallan en la Ordenanza Zonal Industrial.
- **Dotacional público Comunicaciones - Sistema local** (superficie = 1.729,31 m2s): conectará la red viaria de sistema local existente con la red viaria de sistema general.
- **Dotacional público Zonas Verdes - Sistema Local** (superficie = 1.536,59m2): destinado a complementar las zonas verdes de la población. Esta cesión será monetizada.
- **Dotacional Público Equipamientos – Sistema Local** (superficie = 768,30 m2s): destinados a equipamientos, cuyo uso se prevé genérico de forma que éste será concretado por el Ayuntamiento. Esta cesión será monetizada.

El resumen de los aprovechamientos resultantes, como consecuencia de las determinaciones que para este ámbito urbanístico han quedado establecidas, y con la corrección motivada por la adaptación a la realidad física existente, es el siguiente:

• Área de Reparto (AR):	13.636,62	m2s
• Aprovechamiento urbanístico objetivo (o real) - AO:	4.000,00	m2t
• Aprovechamiento urbanístico ponderado - AP:	4.000,00	uas
• Aprovechamiento tipo (At = AP/AR):	0,29	uas/m2s

Tal como viene reflejado en el Plan Parcial de Desarrollo – P.P.D. – perteneciente a la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-31 “Casa Blanca” del P.O.M. de Bolaños de Calatrava, la superficie total se ha establecido en **15.365,93 m2s**, de acuerdo con los datos obtenidos de la medición topográfica, siendo su desglose pormenorizado por usos el siguiente:

TABLA RESUMEN ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
Uso	Superficie P.P.D (m2s)	Superficie s/ medición topográfica (m2s)	Edificabilidad (m2t)
Industrial	A Medir	13.636,62	4.000
Dotacional Comunicaciones Red Viaria-SS.LL.	A Medir	1.729,31	-
Dotacional Zonas Verdes – SS.LL. (Cesión monetizada)	1611,8	1.536,59	-
Dotacional Equipamientos Genérico – SS.LL. (Cesión monetizada)	805,9	768,30	-
Total (Sin incluir cesiones)	16.118	15.365,93	4.000

Las condiciones de cada uno de los usos se registrarán según la NN.UU. del P.O.M de Bolaños de Calatrava, junto con las condiciones particulares que establezca la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Al existir un único propietario, y dado que se va a proceder a la monetización del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento en concepto de las plusvalías generadas por la actuación urbanística (10% At), **la superficie de uso industrial se agrupará en una única parcela.**

Dicha monetización se describirá en el apartado 1.2.4 del DOCUMENTO V.

La presente reparcelación tiene por objeto la justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión, partiendo de la regularización de las fincas existentes. El resultado último del mismo se materializa en la localización de aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento y la sustitución en el patrimonio de la propietaria de las fincas originarias por solares resultantes de la reparcelación.

El Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava resultará adjudicatario de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita que legalmente le corresponden en ejecución de las directrices contenidas en el P.P.D., P.O.M. y en el T.R.L.O.T.A.U, para la ubicación de las dotaciones públicas destinadas a comunicaciones – red viaria, zonas verdes y espacios libres, y equipamientos. Las cesiones Dotacional Equipamiento y Zonas verdes se harán de forma monetizada.

2 CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS Y CARGAS DE LOS AFECTADOS. SU VALORACION.

2.1 CRITERIOS GENERALES DE DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS AFECTADOS.

Los derechos de los afectados se definirán de acuerdo con los preceptos contenidos en el artículo 93 del T.R.L.O.T.A.U y los artículos 85 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978.

Cuando existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, se resolverán de acuerdo al artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978:

"En caso de discordancia entre los títulos y la realidad de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación".

Por tanto, los derechos de los afectados se definirán con base a la medición real de las fincas aportadas.

En caso de discrepancias relativas a la titularidad de los derechos, se atenderá a lo dispuesto en artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística:

"Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El Proyecto de Reparcelación se limitará en tal caso, a calificar la titularidad dudosa o litigiosa, según proceda. La administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputable a las titularidades referida podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago"

Cuando los problemas sean relativos a los linderos, el artículo 103.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, explicita:

"No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier forma fehaciente".

La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del Expediente de Reparcelación, conforme a lo preceptuado en el artículo 86.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978.

2.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS APORTADOS.

De acuerdo con lo establecido en el art. 93 a) del T.R.L.O.T.A.U y 85 y ss. Del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, el criterio de valoración de las fincas aportadas es el expresado

unitariamente por su único propietario, en los términos en que se exponen en los puntos siguientes.

2.3 VALORACIÓN DE LOS TERRENOS APORTADOS.

No existe derecho alguno de tercero que resulte lesionado por la valoración efectuada, siendo por lo tanto la voluntad de la propietaria suficiente para su establecimiento.

No existen en el ámbito urbanístico edificaciones o plantaciones que den lugar a derechos indemnizatorios. Igualmente, tampoco existen derechos reales o de otra clase generadores de compensaciones económicas.

2.3.1 Valoración del uso Industrial.

Como se explica en la Proposición Jurídico Económica, para la valoración de este suelo se ha utilizado el método de comparación.

Se han utilizado 13 solares en venta en el Polígono Industrial el Salobral, con la misma ordenanza zonal y uso que los terrenos en cuestión. Tienen un precio de mercado según la última valoración realizada el 30 de octubre de 2019 de V.u.r = 49,30 €/ m². Aplicando la técnica de homogeneización con los coeficientes correctores apropiados, se aplica un 5% de mejora por la localización y también se tiene en cuenta la diferencia de edificabilidad neta sobre parcela. Por la diferencia de la edificabilidad neta sobre la parcela: • **Edificabilidad Neta sobre parcela: 0.98738195 m²/m²**

Mientras que la edificabilidad de las parcelas industriales de la UA-31 'CASA BLANCA' es de 0,29 m²t/m², la de las parcelas comparadas en la ampliación del polígono industrial es de 0,98 m²t/m², lo que supone una depreciación de un 70%.

VALOR UNITARIO SUELO HOMOGENIZADO: 49,30 x 1,05 x 0,30 = 15,52 €/m²

2.4 CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LAS CARGAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Ninguna finca exterior al ámbito urbanístico delimitado se encuentra afectada por el contenido de este Proyecto de Reparcelación.

2.5 ADJUDICACIÓN DE EXCESOS O DEFECTOS:

Según lo establecido en el artículo 93.f) del T.R.L.O.T.A.U:

"Cuandola cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el exceso o el defecto podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en las que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución".

En nuestro caso, al existir un único propietario, que además ostenta la condición de agente urbanizador y habiendo propuesto monetizar el 10% de aprovechamiento de cesión al Ayto. en concepto de las plusvalías generadas por la actuación urbanística, éste es el único adjudicatario de la única parcela resultante capaz de materializar la totalidad del aprovechamiento lucrativo del área de reparto. Por lo tanto, y ante estas circunstancias, se concluye que no existen solares resultantes que cuenten con excesos o defectos de aprovechamiento urbanísticosobre el que les correspondería en función de su cuota de aportación.

3 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

3.1 CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La valoración de las parcelas resultantes se efectuará de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 93 del T.R.L.O.T.A.U y los artículos 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3268/1978.

Por lo tanto, la/s parcelas resultante/s serán el resultado de aplicar el coeficiente de participación de cada propietario en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas en proporción a la superficie de la finca comprendida en la UA-31 Casa Blanca al momento de iniciación del procedimiento de actuación, distribuyéndose el aprovechamiento susceptible de apropiación conforme a dicho coeficiente y asignándose una/s parcela/s resultante/s donde materializar dicho aprovechamiento. En nuestro caso todas las cesiones se van a monetizar.

En nuestro caso solo existe un único propietario, al cual se le asigna el coeficiente del 100% de participación en el proceso de equidistribución de beneficios y cargas, por lo que se le asigna la única parcela resultante donde materializar el 100% del aprovechamiento susceptible de apropiación del área de reparto.

3.2 VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 72.1 del T.R.L.O.T.A.U, y considerando que no existen en el presente caso discordancias entre los rendimientos económicos, el coeficiente de homogeneización otorgado ha sido, lógicamente, único:

PARCELA	USO Y TIPOLOGÍA	COEF.	SUPERF.	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (O REAL) = EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO PONDERADO
M-1	INDUSTRIAL	1	13.636,62 m2s	4.000 m2t	4.000 uas

Conforme se ha manifestado, al existir un único propietario, el derecho de éste es equivalente al 100% del aprovechamiento lucrativo del ámbito, toda vez que se ha expresado en el Convenio Urbanístico la voluntad de satisfacer en metálico el 10% del aprovechamiento tipo de cesión que correspondería al Ayto. en concepto de las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

El módulo unitario de valoración será el aprovechamiento ponderado en unidades de aprovechamiento (uas).

3.3 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Existe un único propietario dentro del área de reparto, por lo que todos los derechos serán adjudicados al mismo.

4 CRITERIOS DE VALORACION DE INDEMNIZACIONES.

No es de aplicación, puesto que la totalidad del terreno es de un único propietario, que a su vez ostenta la condición de agente urbanizador.

5 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

5.1 ADJUDICACIONES A LOS PROPIETARIOS.

Las adjudicaciones a los propietarios se llevarán a cabo conforme al artículo 93 del precitado Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, T.R.L.O.T.A.Uy el artículo 87 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978.

"c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas originarias o de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última.

Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

e) En ningún caso, podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas en cuanto a parcela mínima edificable."

En nuestro caso, sólo existe un propietario, siendo éste el adjudicatario del gran solar resultante. Dicho solar tiene la misma localización que la finca original, no siendo necesario corregir la adjudicación mediante la ponderación del valor de la localización de la finca original y el solar resultante.

5.2 ADJUDICACIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA.

Con motivo en la actuación urbanística en la UA-31 Casa Blanca del P.O.M. de Bolaños de Calatrava, el municipio de Bolaños de Calatrava resulta adjudicatario de terrenos destinados a dotaciones públicas: comunicaciones (red viaria); zonas verdes y espacios libres; y equipamientos, conforme a lo establecido en el artículo 69 del T.R.L.O.T.A.U.

Asimismo, corresponderían a la Administración actuante terrenos y solares que constituyen el 10% del aprovechamiento tipo de la UA-31 Casa Blanca en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística que se ejecuta.

La forma acordada y convenida de materialización del 10% del aprovechamiento tipo será a través de la monetización del mismo, según se indica en la Proposición Jurídico – Económica, donde se acuerda la forma de valoración del m² de aprovechamiento susceptible de apropiación. Las zonas verdes y equipamientos también se monetizarán. Se materializarán dentro del ámbito de la ciudad deportiva (UAU-c.d.) en los términos y al precio marcado en el POM, que es 11,74 €/m².

No se adjudica a favor del Ayuntamiento, además de los terrenos y solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, ningún solar resultante que proceda en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito de la unidad de actuación, coincidente con el Sector, con arreglo al artículo 93.d) del T.R.L.O.T.A.U. Igualmente, en el presente caso no existen terrenos de titularidad municipal aportados a la unidad reparcelable susceptibles de aprovechamientos urbanísticos, por lo que el Ayuntamiento no recibe solar ni superficie de reemplazo portal concepto.

Como se ha nombrado anteriormente en el punto 2.3.1, el valor del uso industrial es el siguiente:
VALOR UNITARIO SUELO HOMOGENIZADO: $49,30 \times 1,05 \times 0,30 = 15,52 \text{ €/m}^2$

Luego el valor del suelo correspondiente al 10% de la cesión será:

$1.363,66 \text{ m}^2 \times 15,52 \text{ €/m}^2 = 21.164,00 \text{ €}$

Las cesiones locales (un total de 2.304,89 m²) se materializarán dentro del ámbito de la ciudad deportiva (UAU-c.d.) en los términos y al precio marcado en el POM, que es 11,74€/m², lo que da un total de 27.055,88 €.

El pago al Ayuntamiento del importe de las monetizaciones correspondientes al aprovechamiento lucrativo municipal y a las cesiones de suelo para sistemas locales se hará efectivo tras la aprobación del proyecto de reparcelación, en los términos descritos en la normativa tributaria. Podrán realizarse las rectificaciones que fueran oportunas, derivadas de la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá obtenerse licencia urbanística hasta que no se hayan pagado los importes correspondientes a ambas monetizaciones.

Luego el Agente Urbanizador tendrá que pagar al ayuntamiento las cantidades descritas.

5.3 ADJUDICACIONES AL AGENTE URBANIZADOR

El artículo 119 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U) establece el abono de los gastos de urbanización en metálico cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

En el caso que nos ocupa, la figura de Agente Urbanizador es ostentada por el propietario del 100% de los terrenos, por lo que la totalidad de los gastos de urbanización son asumidos por el único propietario, D. Antonio Medina Aranda.

DOCUMENTO II: RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, SITUACIONES DE LAS FINCAS APORTADAS Y PROPUESTAS DE SEGREGACIÓN.

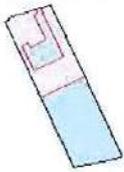
1 RELACIÓN NOMINAL DE PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS.

1.1 RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS

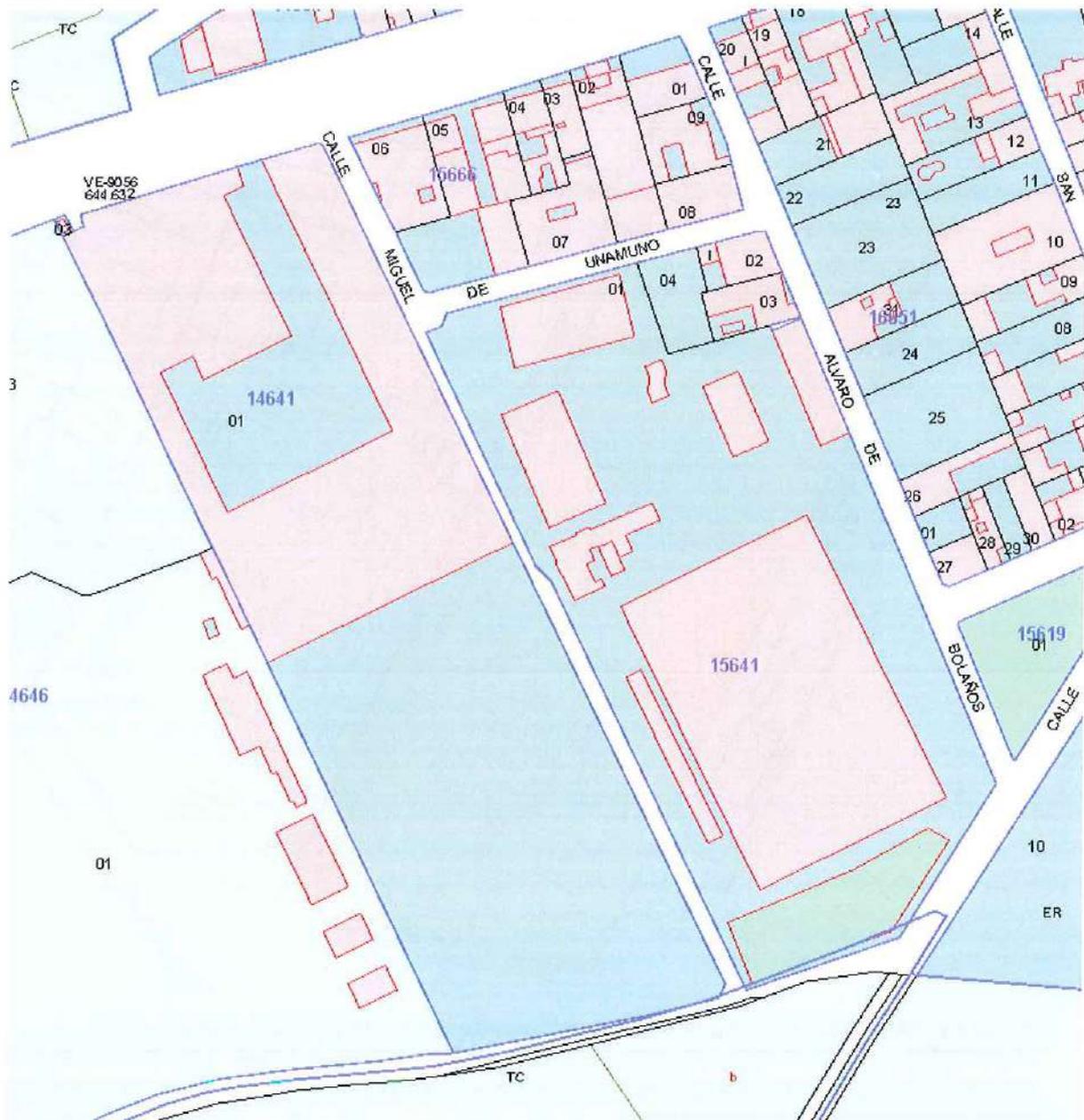
Puesto que la finca aportada es de un único titular, éste obtendrá todos los derechos de reparcelación a cargo del aprovechamiento susceptible de apropiación de la UA-31 Casa Blanca.

Los datos catastrales de la finca aportada son los siguientes:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE						
Referencia catastral	1464101VJ4016S0001KW  					
Localización	CL ALMAGRO 111 13260 BOLAÑOS DE CALATRAVA (CIUDAD REAL)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Industrial					
Superficie construida 	10.076 m ²					
Año construcción	1960					

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL ALMAGRO 111 BOLAÑOS DE CALATRAVA (CIUDAD REAL)
Superficie gráfica	27.301 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	6.603		
ALMACEN	1	00	02	3.473		



Fuente: Catastro

Contempla una superficie de 27.301m². Sin embargo, en estos datos se encuentran dos deficiencias. Por un lado, la superficie y por otro el contorno que delimita la parcela. Tras levantamiento topográfico, la realidad es que el área de la parcela perteneciente al único propietario Antonio Medina Aranda tiene una superficie de 28.977,51 m² ya que hay que contemplar el área donde se desarrollará el nuevo viario que conecta la calle Miguel de Unamuno con el camino Casa Blanca.

La delimitación, como refleja el plano 2.0 del presente Proyecto de Reparcelación es la siguiente:



Se ha de mencionar, que la parcela que comprende el campo de fútbol y las piscinas municipales, su delimitación en catastro no es correcta, ya que en el lado este de la unidad de actuación esta parcela debería de estar alineada a la alineación oficial. En cualquier caso, no es de competencia para este trabajo.

Por lo tanto, la única parcela aportada, propiedad de Antonio Medina tiene una superficie total de 28.977,51 m², quedando la UA-31 Casa Blanca inscrita en esta parcela.

1.2 RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS.

En la presente unidad reparcelable, además del propietario de la finca aportada, deben ser considerados como parte interesada en el expediente y Proyecto de Reparcelación los titulares de derechos reales, de arrendamiento u otros, siendo estos:

Arrendamientos

No consta la existencia de arrendamientos en ninguna de las fincas que constituyen propiamente el ámbito de la UA-31

Hipotecas

No consta la existencia de hipotecas constituidas sobre ninguna de las fincas que constituyen propiamente el ámbito de la UA-31.

Servidumbres

No constan servidumbres ni otros derechos.

2 RELACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

Además de la información mencionada anteriormente del Catastro, se adjunta en el presente proyecto (ANEXO DOCUMENTACIÓN en ANEXO VI) una Nota Simple de la única información registral de la que se dispone, conteniendo la siguiente descripción:

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Secano cereal
Paraje CERRILLO Paraje: CERRILLO
POLIGONO 37, PARCELA 17
Superficie: dos hectáreas, cincuenta y cinco áreas, sesenta y una centiáreas,
LINDEROS:
Norte, CARRETERA DE ALMAGRO A BOLAÑOS
SUR, CAMINO DE CASA BLANCA
Este, MARCIAL VERGARA, FRANCISCO NARANJO Y OTROS
Oeste, LORENZO ALMANSA Y DOLORES MARTIN

Tierra en término municipal de Bolaños de Calatrava, al sitio del Cerrillo, con una superficie de dos hectáreas, cincuenta y cinco áreas y sesenta y una centiáreas. Linda: Norte, Carretera de Almagro a Bolaños; Sur, Camino de Casa Blanca; Este, Marcial Vergara, Francisco Naranjo y otros; y Oeste, Lorenzo Almansa y Dolores Martín. Catastro: según consta en la inscripción segunda anterior es la parcela 17 del polígono 37.

Descripción de la Nota Simple adjunta en el presente Proyecto

Esta nota simple pertenece a los terrenos contiguos que también son del propietario y agente urbanizador del presente PAU. Por lo tanto, **no se ha encontrado ninguna información registral de la finca aportada.**

Se considerará la parcela medida realmente de 28.977,51 m² y con su delimitación correcta.

2.1 PROPUESTAS DE SEGREGACIÓN DE FINCAS APORTADAS.

Respecto de la única finca aportada que comprende el total de la UA-31 CasaBlanca se contempla una segregación, con expresión de la superficie de la porción de finca incluida en la unidad reparcelatoria y el resto de la finca matriz, al efecto de que el Proyecto de Reparcelación sirva, asimismo, de instrumento de segregación de conformidad con lo prevenido en el artículo 8-2º de las Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario, según el cual la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad reparcelable.

Contempla la segregación de las mismas, con expresión de la superficie de la porción de finca incluida en la unidad reparcelatoria y el resto de finca matriz, al efecto de que el Proyecto de Reparcelación sirva, asimismo, de instrumento de segregación de conformidad con lo prevenido en el artículo 8-2º de las Normas Complementarias del Reglamento Hipotecario, según el cual la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación será título suficiente para la realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad reparcelable.

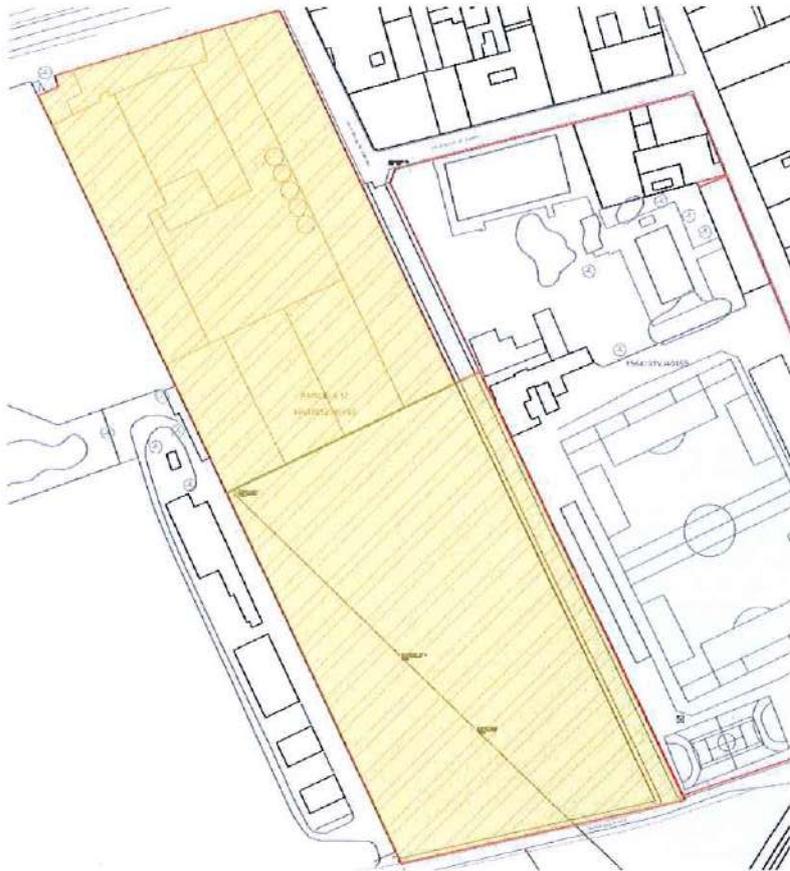
De conformidad con lo prevenido en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la porción restante, cuando esto fuera posible, y de no serlo, por lo menos, la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación.

La Propuesta de Segregación se efectúa con la adaptación al presente Proyecto de lo prevenido en el P.O.M. de Bolaños de Calatrava.

La segregación contemplada es la siguiente:

SUPERFICIE DE LA FINCA APORTADA	SUPERFICIE INCLUIDA EN LA UA-31	RESTO SUPERFICIE DE FINCA MATRIZ
28.977,51	15.365,93	13.611,58

FINCA DE APORTACIÓN



Superficie: 28977.5153 m²

Coordenadas:

X=441280.9327 Y=4306149.3976

X=441308.5034 Y=4306091.6170

X=441338.5224 Y=4306028.7060

X=441343.1922 Y=4306018.9105

X=441434.2188 Y=4306039.4388

X=441441.9383 Y=4306041.1787

X=441440.7201 Y=4306043.7243

X=441437.8790 Y=4306049.6610

X=441418.6520 Y=4306089.8380

X=441407.2760 Y=4306113.4950

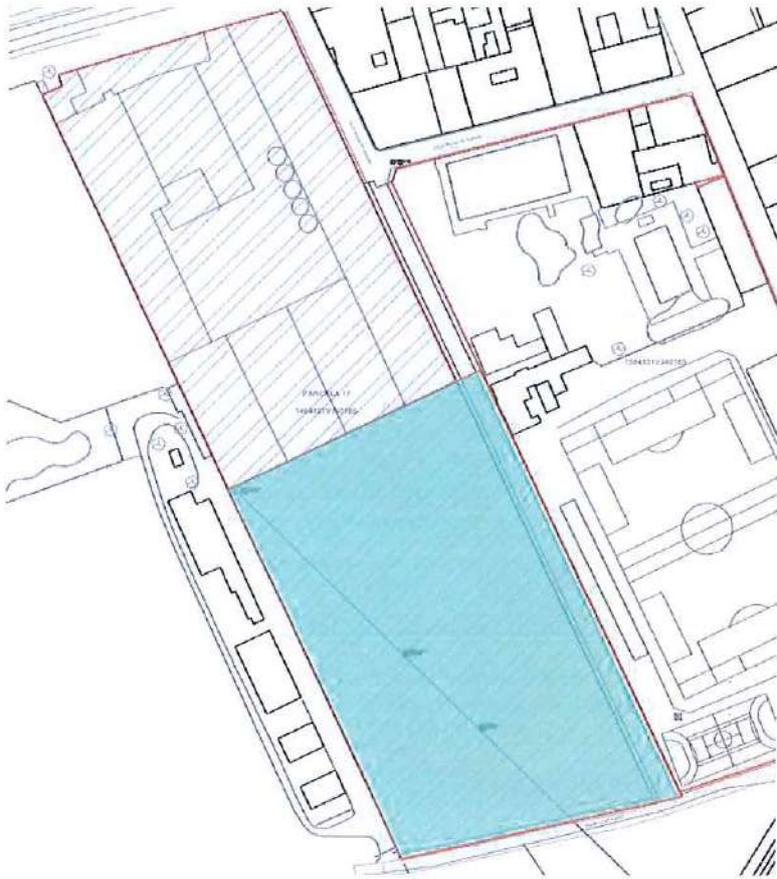
X=441397.5810 Y=4306133.8950

X=441387.5730 Y=4306154.9600

PROYECTO REPARCELACIÓN "UA-31 CASA BLANCA". POM BOLAÑOS DE CALATRAVA (CIUDAD REAL)

Francisco López Sánchez. Arquitecto

FINCA SEGREGADA



Superficie: 15365.93 m²

Coordenadas:

X=441343.1922 Y=4306018.9105

X=441338.5224 Y=4306028.7060

X=441308.5034 Y=4306091.6170

X=441280.9327 Y=4306149.3976

X=441369.9244 Y=4306191.8614

X=441383.1420 Y=4306164.3020

X=441387.5730 Y=4306154.9600

X=441397.5810 Y=4306133.8950

X=441407.2760 Y=4306113.4950

X=441418.6520 Y=4306089.8380

X=441437.8790 Y=4306049.6610

Por lo tanto, tras la segregación quedan las siguientes superficies:

SUPERFICIE DE LA FINCA APORTADA	PARCELA SEGREGADA	RESTO SUPERFICIE DE FINCA MATRIZ
28.977,51	15.365,93	13.611,58

La superficie de la finca matriz se ve reducida a 13.611,58m² habiéndose realizado la segregación en la intersección con la unidad de actuación en sentido este-oeste.

La finca se encuentra libre de cargas.

DOCUMENTO III

PROPUESTA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

1 OBJETO.

En el presente documento se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo integrante de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanística aprobado para el desarrollo del Sector 5: "Los Calares" del P.O.M. de Bolaños de Calatrava.

La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con el artículo 82.c del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978., la expresión del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, – por analogía a lo dispuesto en el artículo 172.b) de la misma norma –, además de los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación de los titulares 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 afectarse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.

2 ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La adjudicación se realizará con base a los criterios indicados en el apartado 5 de la Memoria (Documento I), al cual nos remitimos.

Habida cuenta que el Plan Parcial de Desarrollo establece la existencia de una única parcela con aprovechamiento lucrativo, de uso industrial, y puesto que existe un único propietario de los terrenos pertenecientes al área de reparto, coincidente en este caso con el área reparcelable, se ha procedido a adjudicar una única parcela, la cual recoge: el 100% del aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos, que se corresponde con el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto; y el restante 10% del provechamiento tipo, que correspondería como cesión al Ayto., y que en virtud de lo convenido, el propietario único y agente urbanizador abonará en metálico a la administración.

Conforme a lo preceptuado por el artículo 95.1 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, la parcela resultante adjudicada se encuentra situada sobre las antiguas propiedades del mismo titular.

Después de examinar las parcelas que ha resultado como consecuencia de la ordenación urbanística aprobada con el P.A.U., reflejada en el Plan Parcial de Desarrollo, en el presente Capítulo se formula una propuesta de adjudicación de una única parcela lucrativo para el único titular de los terrenos, así como las parcelas resultantes correspondientes a las cesiones gratuitas y libres de cargas a realizar a favor del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava con destino a red viaria (de sistema general y local). Las cesiones en concepto de zonas verdes y espacios libres, y equipamientos se monetizan.

A. ADJUDICACIONES AL ÚNICO PROPIETARIO.

B. ADJUDICACIONES AL AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

REPARCELACIÓN. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES ADJUDICADAS

A. ADJUDICACIONES AL ÚNICO PROPIETARIO

POLIGONO – 2:

Adjudicado a:

D^a ANTONIO MEDINA ARANDA D.N.I.: pleno dominio
PRIVATIVO, con domicilio en Carretera de Almagro en Bolaños de Calatrava (Ciudad Real).

Se configura según un polígono delimitado al Norte por la finca matriz restante que linda con la Carretera de Almagro, en la que se encuentran las fábricas existentes, al Este por la calle A (Polígono 3 de la reparcelación) prolongación de la calle Miguel de Unamuno y que conecta con el Camino Casa Blanca, al Sur por la calle B (Polígono 4 de la reparcelación) Camino Casa Blanca y al Oeste por el sector Urbanizable 11 El Barranco de uso Terciario.

Tiene las siguientes características:

- Superficie15365.93 m²

- Coordenadas:

X=441343.1922 Y=4306018.9105 X=441338.5224 Y=4306028.7060

X=441308.5034 Y=4306091.6170 X=441280.9327 Y=4306149.3976

X=441369.9244 Y=4306191.8614 X=441383.1420 Y=4306164.3020

X=441387.5730 Y=4306154.9600 X=441397.5810 Y=4306133.8950

X=441407.2760 Y=4306113.4950 X=441418.6520 Y=4306089.8380

X=441437.8790 Y=4306049.6610

- Fachada a Calle –A-..... 162,91 ml

- Fachada a Calle –B-..... 91,45 ml

- Techo de edificabilidad..... 4.000,00 m²t.

- Cargas urbanísticas..... 100 %

B. ADJUDICACIONES AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

POLIGONO – 3: CALLE –A-

Adjudicada

al Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Cva. el 100% en pleno dominio con carácter privativo.

- Superficie 1556.77m²

Consiste en la prolongación de la calle Miguel de Unamuno y que conectará con el camino Casa Blanca. Está configurada por una franja de terreno de 167 ml. de longitud delimitada al Norte por la Calle Miguel de Unamuno, al Sur por el camino Casa Blanca, al Este por el Equipamiento Municipal de piscinas y campo de fútbol, y al Oeste por el polígono 2 resultante de la reparcelación. Se materializará en viario público una vez que esté urbanizada.

- Coordenadas:

X=441431.5696 Y=4306040.7754

X=441432.3977 Y=4306039.0281

X=441434.2188 Y=4306039.4388

X=441441.9383 Y=4306041.1787

X=441440.7201 Y=4306043.7243

X=441437.8790 Y=4306049.6610

X=441418.6520 Y=4306089.8380

X=441407.2760 Y=4306113.4950

X=441387.5810 Y=4306133.8950

X=441387.5730 Y=4306154.9800

X=441383.1420 Y=4306164.3020

X=441389.9244 Y=4306191.8614

X=441361.4675 Y=4306187.8261

POLIGONO – 4: CALLE –B-

Adjudicada

al Excmo. Ayuntamiento de Bolaños de Cva. el 100% en pleno dominio
con carácter privativo.

- Superficie 172.53 m²

Consiste en la franja necesaria para dotar de acerado al polígono 2 en el camino Casa Blanca. Está configurada por una franja de terreno de 91,5 ml. de longitud delimitada al Norte por el polígono 2 resultante de la reparcelación, al Sur por el camino Casa Blanca, al Este por el polígono 3 resultante de la reparcelación, y al Oeste por el sector Urbanizable 11 El Barranco de uso Terciario. Se materializará en viario público una vez que esté urbanizada.

- Coordenadas:

at point X=441432.3977 Y=4306039.0281 Z= 0.0000

at point X=441431.5696 Y=4306040.7754 Z= 0.0000

at point X=441342.3597 Y=4306020.8568 Z= 0.0000

at point X=441343.1922 Y=4306018.9105 Z= 0.0000

at point X=441432.3977 Y=4306039.0281 Z= 0.0000

DOCUMENTO IV

1 TASACIONES.

1.1 RELACION Y DESCRIPCIÓN DE LAS TASACIONES.

El artículo 93 del precitado Decreto Legislativo 1/2010 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U) establece que para la valoración de los bienes y derechos en una reparcelación se aplicará los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo. Simultáneamente, en muchos de los casos, tanto el 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, como el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978 remiten a la hora de tasar los derechos indemnizables de los propietarios a la Ley, de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución (conforme al artículo 93.g del precitado Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, T.R.L.O.T.A.U). Se valorarán también las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que deban extinguirse (conforme al artículo 99 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978).

En nuestro caso NO existe dentro de las fincas aportadas ningún elemento, tal y como se indica en los párrafos anteriores, susceptibles de tasación.

MEMORIA ECONÓMICA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DOCUMENTO V

1 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

En la ejecución del planeamiento los propietarios tienen el deber de costear la urbanización de los terrenos en los que se desarrolla la actuación urbanística en función a sus respectivos derechos.

En la Cuenta de Liquidación Provisional se imputan a cada finca los gastos de urbanización que constituyen la base y fundamento de la afección real y que dan lugar a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

La Cuenta de Liquidación Provisional debe aparecer unida al Proyecto de Reparcelación debiendo contener tanto los gastos previstos para poner en marcha el sistema como los gastos de urbanización calculados según el Proyecto de Urbanización. Las fincas adjudicadas aparecen gravadas con un importe (excluido el I.V.A.) que tiene carácter provisional, a salvo de lo que resulte en la Cuenta de Liquidación Definitiva, ya que si los gastos estimados son superados por los efectivamente realizados se abonan los reales en función de la cuota que corresponde abonar a cada propietario de las fincas. También se hace constar en la Cuenta de Liquidación el porcentaje de participación de la finca de resultado en la Liquidación Definitiva, a la cual se extiende la correspondiente afección real.

El fundamento jurídico que la carga supone se encuentra en el principio de afección de las plusvalías generadas al coste de las obras de urbanización.

Constituye una carga finalista en cuanto quedan afectadas a un fin y concreto destino. Tienen carácter de obligatorio y no pueden ser considerados como ingresos tributarios y, por tanto, no pueden equiparse a las contribuciones especiales al ser su régimen jurídico distinto; por ello no caben exenciones ni bonificaciones ni límites cuantitativos como, por ejemplo, en el supuesto de las contribuciones especiales.

En los Programas de Actuación Urbanizadora, las cuotas de urbanización se instrumentan a través del Proyecto de Reparcelación y de las cuentas de liquidación provisional definitiva, según dispone la regla h) del artículo 93 del Decreto Legislativo 1/2010, T.R.L.O.T.A.U: "Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar este acreedor neto, su finca inicial solo podrá ser ocupada previo pago de indemnización que proceda ya reserva de la liquidación definitiva"

La Cuenta de Liquidación Provisional contiene una relación detallada e individualizada de las cuotas de urbanización a satisfacer por cada propietario, aunque, como se ha mencionado, tengan el carácter de provisionalidad, comportando una afección real de ellas sobre las fincas que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por su parte, la Cuenta de Liquidación Definitiva es el porcentaje que representa la carga que cada propietario mantiene sobre el total de gastos del Programa de Actuación Urbanizadora, de tal manera que para que pueda ser cancelada la carga anteriormente referida que grava las fincas requiere que esté pagada la cuota que finalmente resulte de la cuenta de liquidación definitiva de gastos, en función del porcentaje atribuido a la finca de participación en el total coste

de los gastos de urbanización. A estos efectos, el interesado deberá instarlo del Registro acompañando a su instancia certificación de la Administración actuante acreditativa de su pago (artículo 263 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978). Por tanto, la cuota de liquidación provisional es el resultado de multiplicar los gastos a priori previstos en el Proyecto de Urbanización, por la cuota definitiva que corresponde a cada propietario, mientras que la liquidación definitiva se obtendrá de multiplicar ese mismo porcentaje por el total de gastos que realmente se hayan satisfecho hasta el final de las obras de urbanización y hasta la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, como Administración actuante.

1.1 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

La Cuenta de Liquidación Provisional que corresponde a cada propietario contiene el resultado de multiplicar la cuota definitiva por el valor económico presupuestado resultante de los siguientes conceptos:

- Costes de las obras de urbanización, comprensivas de las obras de vialidad, saneamiento, instalación de servicios y ajardinamiento (letras a, b, c y d del apartado 1 del artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U y artículo 100.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978).
- Gastos de redacción técnica de Proyectos y anuncios (artículo 115.1.e del T.R.L.O.T.A.U y artículo 100.4 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978)
- Gastos de promoción y gestión, incluido el beneficio del urbanizador (artículo 115.1.f del T.R.L.O.T.A.U).
- Costes de obras de Sistemas Generales exteriores adscritos a la Unidad (artículo 115.1.h del T.R.L.O.T.A.U y artículo 100.4 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978), si existieran.
- Gastos de conservación de las obras hasta su recepción por el Ayuntamiento (artículo 115.1.f del T.R.L.O.T.A.U).
- Indemnizaciones (artículo 115.1.g del T.R.L.O.T.A.U y artículos 98 y 99 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978), si existieran.
- Compensaciones sustitutorias por cuantías de derecho inferiores al 15 % de la parcela mínima edificable (artículo 94.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978).
- Compensaciones en metálico por diferencia de aprovechamiento, –ya sean excesos o defectos–, (artículos 100 y 100.3 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978).

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.

1.2 ANALISIS ECONOMICO- 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, el cual en este caso viene definido por las previsiones contenidas en el

Proyecto de Urbanización, junto con la redacción de honorarios, coste de las indemnizaciones y beneficio del Urbanizador.

1.2.1 Costes de urbanización.

Los costes de urbanización se ajustan a los gastos previstos en la proposición jurídico-económica presentada por el Agente Urbanizador para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, que ascienden globalmente a la cantidad de 234.376,05 € más los impuestos establecidos por ley; suma sobre la que junto a la cuota de cada propietario se ha elaborado la cuenta de liquidación provisional, desglosándose en las siguientes partidas:

CONCEPTO	IMPORTE
a) Ejecución de la urbanización (por contrata)	204.549,57 €
b) Honorarios Técnicos y anuncios	13.000,00 €
c) Tasas, Notaría, Registro y otros	4.000,00 €
d) Gastos de Gestión	6.000,00 €

TOTAL, a+b+c+d= 227.549,57 Euros

CONCEPTO	IMPORTE
Beneficio del Urbanizador	0,00
Gastos Financieros	6.826,48 €

TOTAL, a+b+c+d+e+f= 234.376,05 Euros

Presupuesto para Indemnizaciones	0,00
---	-------------

La urbanización de ejecución de la contrata incluye el presupuesto de ejecución materia más gastos generales y beneficio industrial. Igualmente se han incorporado los gastos relativos a honorarios técnicos, notarias y registros, gastos de gestión y gastos de conservación de la urbanización, etc.

De acuerdo con lo preceptuado por los artículos 98 al 100 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, 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 de proyectos y otros que se hayan producido antes del acuerdo de Reparcelación, así como las indemnizaciones procedentes.

1.2.2 Distribución de los costes de urbanización

De acuerdo con el artículo 100.5 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las parcela que les sean adjudicadas en la reparcelación, quedando exento el Ayuntamiento en lo que se refiere a la adjudicación del 10% del aprovechamiento lucrativo conforme a lo establecido en el artículo 110.2 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (T.R.L.O.T.A.U).

En nuestro caso, al existir un único propietario, este se le asigna el 100% de aprovechamiento y por tanto tendrá que asumir el 100% de los costes de urbanización.

Respecto al 10% de aprovechamiento lucrativo, este será satisfecho según se expone en el convenio urbanístico.

1.2.3 Excesos y defectos de adjudicación.

En la presente reparcelación no se contemplan excesos ni defectos de adjudicación, manteniéndose el aprovechamiento original asignado por el P.O.M. a la UA-31 "Casa Blanca"

1.2.4 Adjudicación del 10% del aprovechamiento correspondiente al Excmo. Ayuntamiento.

En el presente proyecto de reparcelación no se le adjudica al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava ninguna parcela edificable, puesto que según acuerdo llevado a cabo en el Convenio Urbanístico, será satisfecho en metálico, de manera que el 10% de aprovechamiento tipo que le correspondería a la Administración, será adquirido por el único propietario y agente urbanizador, materializándose en la única parcela de uso industrial resultante de la ordenación urbanística aprobada.

El acuerdo alcanzado en el convenio urbanístico dice:

" el aprovechamiento de 400 ua equivalente a la superficie de 1.363,66 m de suelo lucrativo. Dicha cesión, será satisfecha en metálico, tomando como 15,52 €/ según la justificación del valor del suelo de esta Proposición Jurídico-económica, quedando obligado el agente urbanizador a su aceptación, mediante el presente convenio. Dicho valor se reflejará en el proyecto de reparcelación."

Luego el valor del suelo correspondiente al 10% de la cesión será:

$$1.363,66 \text{ m}^2 \times 15,52 \text{ €/m}^2 = \mathbf{21.164,00 \text{ €}}$$

2 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 93, h) T.R.L.O.T.A.U, 83.f y 100 del Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978, y puesto que solo existe un único propietario, este asumirá el 100% de los costes de urbanización.

A su vez el único propietario ostenta la figura de agente urbanizador, por lo que no es necesario la realización de ningún calendario de pagos, puesto que este se ajustará a las necesidades de las obras y los posteriores acuerdos con los contratistas.

DOCUMENTO VI

PLANOS.

1.0	SITUACIÓN
2.0	FINCAS APORTADAS
3.0	ZONIFICACIÓN
4.0	REPARCELACIÓN. PARCELAS RESULTANTES

ANEXO DOCUMENTACION.

- DOCUMENTACION REGISTRAL

En Bolaños de Calatrava, a 19 de noviembre de 2021.

El Redactor:

Fdo. Francisco López Sánchez
Arquitecto. COAM 20573. COACM 11298



Escala: 1:5000



Ortofoto de la zona de Calles de...

REPUBLICA DE COLOMBIA	
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA TERRITORIAL	
INSTITUTO DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA TERRITORIAL	
CALLE 100 N. OFICINA 100	
BOGOTÁ, D. C.	
TEL: (57) 1 261 1000	
FAX: (57) 1 261 1001	
WWW.IPP.TERRENO.CO	
E-MAIL: IPP@TERRENO.CO	
CÓDIGO DE BARRAS	
AUTORIZADO POR: <i>[Signature]</i>	
FECHA: 10/01/2011	
Escala: 1:5000	
1.0	





NOTA SIMPLE INFORMATIVA F 9977999

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMAGRO
MARIA EULALIA MARTINEZ MARTINO DNI/NIF:11.792.279-H

Almagro, TRES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL SEIS

DATOS DE INSCRIPCION

FINCA DE BOLAÑOS DE CALATRAVA N°: 2259

DESCRIPCION

RUSTICA: Secano cereal

Paraje CERRILLO Paraje: CERRILLO

POLIGONO 37, PARCELA 17

Superficie: dos hectáreas, cincuenta y cinco áreas, sesenta y una centiáreas,

LINDEROS:

Norte, CARRETERA DE ALMAGRO A BOLAÑOS

Sur, CAMINO DE CASA BLANCA

Este, MARCIAL VERGARA, FRANCISCO NARANJO Y OTROS

Oeste, LORENZO ALMANSA Y DOLORES MARTIN

Tierra en término municipal de Bolaños de Calatrava, al sitio del Cerrillo, con una superficie de dos hectáreas, cincuenta y cinco áreas y sesenta y una centiáreas. Linda: Norte, Carretera de Almagro a Bolaños; Sur, Camino de Casa Blanca; Este, Marcial Vergara, Francisco Naranjo y otros; y Oeste, Lorenzo Almansa y Dolores Martín. Catastro: según consta en la inscripción segunda anterior es la parcela 17 del polígono 37.

TITULARIDAD

BAÑOS FUENSANTA SL, en virtud de la escritura de ampliación de capital ante el Notario de Ciudad Real Don ANTONIO VELASCO CASAS el 22 de Diciembre de 2.005, según la inscripción 3ª, folio 81 del libro 129, tomo 663, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca.

SIN CARGAS

(Prescindiendo de afecciones fiscales)

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

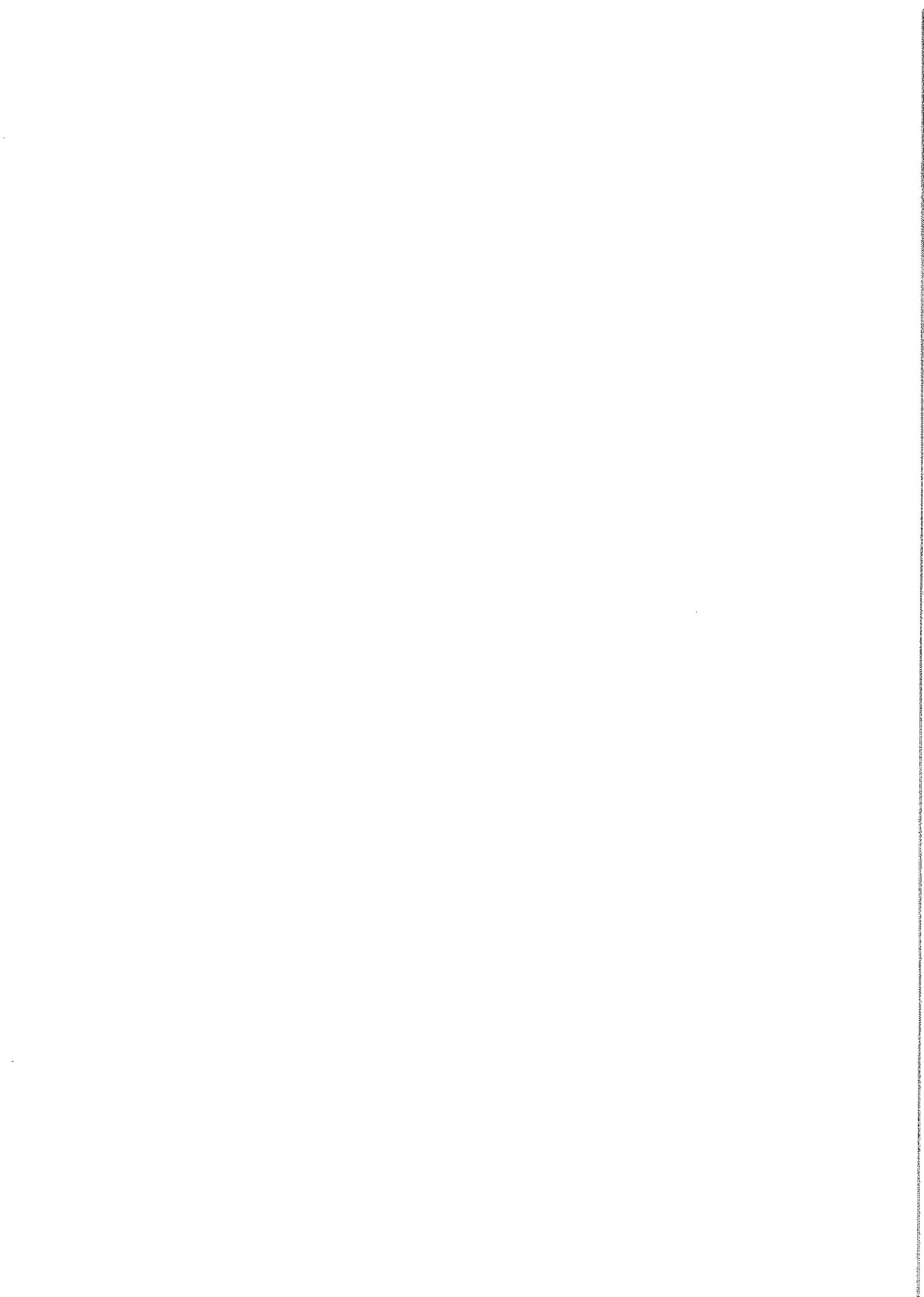
NO hay documentos pendientes de despacho

--FIN DE LA NOTA SIMPLE--

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al

día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.





5.- Conforme el artículo 52.2.f) de la Ley 2/2020, se incluirá un apartado específico que incluya la identificación, descripción, análisis y si procede, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores enumerados en la letra e), derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

6.- Certificado de Compatibilidad Urbanística a emitir por el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava y Almagro, por la almazara, tubería y balsa de evaporación respectivamente.

7.- El documento ambiental deberá presentarse firmado convenientemente por el técnico redactor.

8.- En el documento ambiental se hace mención a una serie de construcciones existentes, no obstante, se deberá determinar cual va a ser el uso de estas construcciones o si bien se pretenden desmantelar. En la zona delimitada en la fotografía aérea en la página 4 del documento ambiental no se observa construcción alguna, se deberá aclarar cuales son exactamente los terrenos afectados por la industria.

La documentación requerida podrá presentarse telemáticamente a través del FORMULARIO DE PROPÓSITO GENERAL DEL REGISTRO ELECTRÓNICO DEL CIUDADANO, al que se accede a través de este enlace:

<https://registrounicociudadanos.jccm.es/registrounicociudadanos/acceso.do?id=SJLZ>

y seleccionando en la pestaña "DESTINATARIO" el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial en Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

También puede remitirse a la siguiente dirección postal, en el caso de que no exista obligación de la presentación telemática, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, indicando el número de expediente **PRO-CR-21-1553**:

Consejería de Desarrollo Sostenible
SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE DE CIUDAD REAL
C/ Alarcos, 21 - 13071 Ciudad Real

La documentación solicitada deberá ser aportada en un **plazo máximo de diez días hábiles** contados desde el día siguiente a la recepción de esta notificación. También se le informa que hasta la recepción de dicha documentación, **la tramitación de este expediente queda interrumpida**.

Firmado por:	A día
JESUS MOTOS MARTINEZ-ESPARZA -	30/11/2021
Código de Verificación: 6a8236b07b Puede verificar la firma de este documento a través del enlace https://neva.jccm.es/neva/signValidation.do	



Consejería de Desarrollo Sostenible
SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE DE
CIUDAD REAL
C/ Alarcos, 21 - 13071 Ciudad Real



Asimismo, se le advierte que si transcurre dicho plazo máximo sin que se reciba la documentación requerida, se le tendrá por **desistido de su petición mediante resolución y se pondrá fin al procedimiento administrativo**, de acuerdo con la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común.

EL JEFE DEL SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE DE CIUDAD REAL.
Fdo.: Jesús Motos Martínez-Esparza



Para cualquier consulta sobre este expediente puede dirigirse a:
Ana Gómez Cabrera teléfono 926 27 91 96, correo electrónico: eambiental-cr@jccm.es.
El estado de tramitación de los expedientes de Evaluación Ambiental puede consultarse en la Web <https://neva.jccm.es/nevia>

Firmado por:	A día
JESUS MOTOS MARTINEZ-ESPARZA -	30/11/2021
Código de Verificación: 6a8236b07b Puede verificar la firma de este documento a través del enlace https://neva.jccm.es/neva/signValidation.do	