

**PROYECTO DE ACTUACIÓN. ZONA 7 COOPERATIVA GANADERA.  
BERLANGA DE DUERO (SORIA)**

SITUACIÓN: CALLE FUENMAYOR – CALLE POSTIGO. 42.362 BERLANGA DE DUERO (SORIA)  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO  
ARQUITECTO REDACTOR: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA

---

**PROYECTO DE ACTUACIÓN. ZONA 7 COOPERATIVA GANADERA.  
BERLANGA DE DUERO (SORIA)**

SITUACIÓN: CALLE FUENMAYOR – CALLE POSTIGO. 42.362 BERLANGA DE DUERO (SORIA)  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO  
ARQUITECTO REDACTOR: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA

---

MEMORIA

---

**PROYECTO DE ACTUACIÓN. ZONA 7 COOPERATIVA GANADERA.  
BERLANGA DE DUERO (SORIA)**

SITUACIÓN: CALLE FUENMAYOR – CALLE POSTIGO. 42.362 BERLANGA DE DUERO (SORIA)  
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO  
ARQUITECTO REDACTOR: FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA

---

**ÍNDICE**

- 1.- OBJETO DEL PROYECTO.
- 2.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA.
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD OBJETO DEL PROYECTO.
- 4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.
- 5.- OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIOS.
- 6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.
- 7.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.
- 8.- ANTECEDENTES Y DATOS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO SOBRE LA UNIDAD A EFECTOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.
- 9.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN DE LAS MISMAS.
- 10.- SEGREGACIONES Y OPERACIONES JURÍDICAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN POR EL PROYECTO DE ACTUACIÓN.
- 11.- URBANIZACIÓN.
- 12.- URBANIZADOR PROPUESTO.
- 13.- EXENCIONES FISCALES.
- 14.- CONSIDERACIÓN FINAL. CONCLUSIONES.
- 15.- DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LAS OBRAS.

ANEXO 1. CERTIFICACIÓN ACREDITATIVA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

ANEXO 2. FICHAS DE LAS FINCAS APORTADAS

ANEXO 3. FICHAS DE LAS FINCAS RESULTANTES

ANEXO 4. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

## 1.- OBJETO DEL PROYECTO

Este Proyecto de Actuación se redacta en cumplimiento de lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berlanga de Duero, aprobados definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y publicándose con fecha de 4 de Octubre del año 1999 en el B.O.P, tiene por objeto establecer, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, las bases técnicas y económicas, concretando, de acuerdo con lo dispuesto el artículo 240 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la equidistribución interna y la adjudicación de las parcelas resultantes del proceso de urbanización, así como la cesión de los suelos calificados de Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas al Ayuntamiento de Berlanga de Duero, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.

El procedimiento de concierto ha sido estimado en la normativa y planeamiento urbanísticos del municipio como el sistema idóneo para el desarrollo urbanístico de la Unidad, a fin de lograr la finalidad establecida en la legislación del suelo vigente, Ley 4/08 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y por el Decreto 22/04, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

## 2.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

### 2.1.- ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berlanga de Duero, aprobados definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y publicándose con fecha de 4 de Octubre del año 1999 en el B.O.P y la Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berlanga de Duero.

### 2.2.- MODIFICACION PUNTUAL Nº 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

#### INTRODUCCIÓN

La redacción del trabajo de Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berlanga de Duero se realiza por encargo del Ayuntamiento de Berlanga de Duero, con C.I.F. P-4205600B y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Mayor nº1, 42362 Berlanga de Duero (Soria).

El objeto de la Modificación Puntual es la ordenación detallada del sector de suelo situado entre la Avenida Fuenmayor y la Calle Postigo dentro del núcleo urbano de Berlanga de Duero con una superficie de trece mil setecientos setenta y un metros cuadrados (13.771,00 m<sup>2</sup>) según medición realizada por un topógrafo.

La delimitación de la unidad queda como sigue:

Norte: Parcela colindante en línea recta de 119,15 ml.

Sur: Línea recta de 45,41 ml.

Este: Calle Postigo en línea mixtilínea de tres tramos, uno línea recta de 100,97 ml, otro línea recta de 1,20 ml y otro línea recta de 72,15 ml.

Oeste: Avenida Fuenmayor en línea recta de 172,36 ml.

La topografía del ámbito objeto de la Modificación Puntual viene determinada por las rasantes de la Avenida Fuenmayor y Calle Postigo, el terreno tiene una suave pendiente del 3% en sentido este-oeste.

#### ENCUADRE LEGAL

Las Modificaciones se determinan como instrumentos que introducen cambios justificados, que no implican la Revisión de los mismos, dentro de los planeamientos urbanísticos tanto para los de carácter general como para los planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido por el art. 58 *Modificaciones* de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre -Urbanismo de Castilla y León, y en

virtud del Decreto 45/2009, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en virtud de dicho reglamento, en su texto modificado.

Conforme al *Capítulo V.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, Sección 5ª.- Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico*

Artículo.169.- *Objeto*

1-. *Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dichos instrumentos.*

2-. *Todos los cambios que se introduzcan en Estudios de Detalle, Planes Parciales o Planes Especiales se consideran como modificación de dichos instrumentos.*

3-. *Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*

a) *Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*

b) *Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*

1º. *La justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público.*

2º. *La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*

3º. *El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos citados en el artículo 21.2 vigentes y sobre la ordenación general vigente.*

Por lo tanto, en aplicación del art. 169 del RU/09 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general aprobado definitivamente y modifica la ordenación general establecida por este.

#### CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Con el derribo de las naves ganaderas que ocupaban la Zona 7 Cooperativa Ganadera de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berlanga de Duero y una vez liberado el suelo de construcciones el presente documento desarrolla el ordenamiento del citado sector.

Para ello utilizamos como soporte urbano las calles de su situación Avenida de Fuenmayor y la Calle Postigo introduciendo como elemento de apoyo una calle de nueva apertura paralela a la primera articulando con ella los espacios resultantes con la intención de organizarlos manteniendo las referencias explícitas a las áreas del casco histórico, sin apartarse de los esquemas funcionales propios de las viviendas adosadas, pareadas y aisladas.

#### APROVECHAMIENTO Y DENSIDADES

- Superficie del ámbito según medición.....13.771,00 m<sup>2</sup>

- Superficie edificable (Sup. del ámbito x 0.5 m<sup>2</sup> suelo / m<sup>2</sup> techo)..... 6.885,00 m<sup>2</sup>

- Densidad máxima 30 viviendas/Ha (1,37 Ha x 30) ..... 41 viviendas

PROPIETARIO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS
Cooperativa Comarcal Ganadera Berlanguesa (GABER)	11.304,00 m <sup>2</sup>	5.652,00 m <sup>2</sup>	34
AYUNTAMIENTO DE	2.467,00 m <sup>2</sup>	1.233,00 m <sup>2</sup>	7

BERLANGA DE DUERO			
	13.771,00 m <sup>2</sup>	6.885,00 m <sup>2</sup>	41

## ORDENACIÓN PROPUESTA - SUPERFICIES

Las superficies y volúmenes de los diferentes espacios tras la ordenación planteada es la siguiente:

USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
RESIDENCIAL	6.594,33 m <sup>2</sup>	6.885,50 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE PÚBLICO PREVISTO NN.SS.	915,06 m <sup>2</sup>	-
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	1.186,04 m <sup>2</sup>	-
EQUIPAMIENTO	688,75 m <sup>2</sup>	688,55 m <sup>2</sup>
VIARIO	4.386,82 m <sup>2</sup>	-
	13.771,00 m <sup>2</sup>	7.574,05 m <sup>2</sup>

USO RESIDENCIAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS
PARCELA 1	947,80 m <sup>2</sup>	1.007,58 m <sup>2</sup>	6 VIVIENDAS LIBRES
PARCELA 2	900,00 m <sup>2</sup>	1.007,58 m <sup>2</sup>	6 VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA
PARCELA 3	992,67 m <sup>2</sup>	671,72 m <sup>2</sup>	4 VIVIENDAS LIBRES
PARCELA 4	1.053,86 m <sup>2</sup>	1.175,88 m <sup>2</sup>	7 VIVIENDAS LIBRES
PARCELA 5	900,00 m <sup>2</sup>	1.007,58 m <sup>2</sup>	6 VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA
PARCELA 6	1.800,00 m <sup>2</sup>	2.015,16 m <sup>2</sup>	12 VIVIENDAS LIBRES
	6.594,33 m <sup>2</sup>	6.885,50 m <sup>2</sup>	41 VIVIENDAS

Conforme el artículo 122.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se destinarán a la construcción de viviendas de protección pública 2.065,65 m<sup>2</sup> (12 viviendas) que corresponden al 30% de la edificabilidad residencial.

En aplicación del artículo 86 apartado 2 d) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el 10% de la edificabilidad del sector es de cesión obligatoria al Ayuntamiento, excluidas las viviendas de protección pública, que corresponden a 688,50 m<sup>2</sup> (4 viviendas).

La diferencia de 50,49 m<sup>2</sup> se debe a que el cálculo de viviendas máximo es de 41,3 , esta diferencia corresponde al resto de la división.

Las parcelas dedicadas a vivienda de protección pública, dadas las características de las mismas, en ningún caso se va a materializar el aprovechamiento máximo calculado, con una pérdida en torno a 731 m<sup>2</sup>.

No obstante en la parcela nº 3 con superficie asignada edificable 671,72 m<sup>2</sup> podrán edificarse viviendas de protección pública en régimen para jóvenes si el Ayuntamiento en su momento lo considera necesario, en este caso se aplicará el artículo 86 bis apartado 4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; "Exclusivamente a efectos del cálculo de las densidades máxima y mínima de población, el planeamiento que establezca la ordenación detallada puede computar como una vivienda, dos de superficie útil entre 50 y 70 metros cuadrados y declaradas "vivienda joven" por la Consejería de Fomento, no pudiendo superar el número de las éstas el límite del 40 por ciento del total de las viviendas resultantes en el sector."

#### CONCLUSIÓN

Las determinaciones contenidas en la modificación puntual no suponen modificaciones en el planeamiento general del municipio.

La ordenación se desarrolla con arreglo a las características y variables de aprovechamiento y usos recogido en las Normas Subsidiarias Municipales, no se modifica la clasificación del suelo urbano no consolidado ni las intensidades edificatorias previstas en las normas urbanísticas, ni los usos, tampoco se reducen las dotaciones previstas ni se aumenta el porcentaje de ocupación de suelo.

El ordenamiento propuesto no ocasiona alteraciones de las parcelas colindantes, la red viaria que se proyecta se incluye toda ella dentro del ámbito de la unidad. Así mismo se incluye la distribución general de las áreas libres y edificadas con indicación expresa de los usos a que se destinan y sus tratamientos específicos.

#### 3.- DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD OBJETO DEL PROYECTO

La Unidad se encuentra delimitada por la Avenida Fuenmayor y Calle Postigo.

##### PROPIETARIOS TITULARES

PROPIETARIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% DE PARTICIPACIÓN
GABER	11.304,00 m <sup>2</sup>	82,08 %
AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO	2.467,00 m <sup>2</sup>	17,92 %
	13.771,00 m <sup>2</sup>	100%

##### DESCRIPCIÓN DE LINDEROS FINCA AGRUPADA

Norte: Parcela colindante en línea recta de 119,12 ml.

Sur: Línea recta de 45,41 ml.

Este: Calle Postigo en línea mixtilínea de tres tramos, uno línea recta de 100,97 ml, otro línea recta de 1,20 ml y otro línea recta de 72,15 ml.

Oeste: Avenida Fuenmayor en línea recta de 172,36 ml.

Tiene una superficie de trece mil setecientos setenta y un metros cuadrados (13.771,00 m<sup>2</sup>).

#### 4.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Los art. 255 a 258 del Decreto 45/2009, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen las determinaciones que ha de contener el Proyecto de Actuación por Concierto:

Artículo 255

*Sistema de concierto*

*El sistema de concierto tiene por objeto la gestión urbanística de una actuación integrada actuando como urbanizador:*

*a) El propietario único o la comunidad en pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público.*

*b) El conjunto de los propietarios de los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante alguna de las siguientes posibilidades:*

*1º. Suscribiendo un convenio por todos ellos.*

*2º. Suscribiendo un convenio urbanístico con el Ayuntamiento.*

*3º. Constituyendo una sociedad mercantil participada por todos ellos.*

*4º. Constituyendo una Asociación de Propietarios.*

#### Artículo 256

##### **Propuesta del sistema**

*1. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, la propuesta para desarrollar una actuación integrada por el sistema de concierto puede realizarse por los propietarios citados en el artículo anterior, presentando el Proyecto de Actuación en el Ayuntamiento. En particular:*

*a) Cuando se pretenda suscribir un convenio con el Ayuntamiento, debe presentarse previa o simultáneamente la propuesta de convenio con el contenido señalado en el artículo 438. En el primer caso el convenio se tramita conforme al artículo 439, y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la suscripción del convenio. En el segundo caso el convenio se tramita conjuntamente con el Proyecto de Actuación.*

*b) Cuando se pretenda constituir una Asociación de Propietarios, debe presentarse previa o simultáneamente la propuesta de estatutos de la Asociación, con el contenido señalado en el artículo 192. En el primer caso los estatutos se tramitan conforme al artículo 193, y el Proyecto de Actuación debe presentarse antes de seis meses desde la aprobación de los estatutos. En el segundo caso los estatutos se tramitan conjuntamente con el Proyecto de Actuación.*

*2. Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior, presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y en su caso la propuesta de convenio o de estatutos de la Asociación de Propietarios, para su tramitación conjunta.*

#### Artículo 257

##### **Contenido del Proyecto de Actuación**

*En el sistema de concierto, el Proyecto de Actuación debe cumplir lo establecido en los artículos 240 a 249, con las siguientes particularidades:*

*a) Entre las determinaciones generales deben constar las certificaciones registrales, o en su defecto catastrales, que acrediten que todos los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público son propiedad de quienes presentan el Proyecto.*

*b) Entre las determinaciones sobre urbanización, es necesario incluir la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados, pero no su justificación ni el método de cálculo.*

*c) Las determinaciones sobre reparcelación pueden limitarse a identificar los terrenos que deban ser objeto de cesión a las Administraciones públicas y a determinar la cuota y el importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación.*

#### Artículo 258

##### **Aprobación y efectos del Proyecto de Actuación**

*1. En el sistema de concierto el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251, con las siguientes especialidades:*

*a) En caso de tramitación independiente del Proyecto de Actuación:*

*1º. El periodo de información pública tiene una duración de un mes en todo caso.*

*2º. Cuando durante el periodo de información pública no se hayan presentado alegaciones ni se hayan formulado informes contrarios a la aprobación del Proyecto, el mismo puede*

*entenderse aprobado definitivamente sin necesidad de resolución expresa. En tal caso las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.*

*b) Cuando se pretenda actuar mediante la constitución de una Asociación de Propietarios, el procedimiento debe completarse con lo dispuesto en el artículo 193.*

*2. Además de los efectos citados en el artículo 252, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de concierto y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien se proponga a tal efecto en el Proyecto. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, el mismo debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe mínimo del 4 por ciento de los gastos de urbanización previstos.*

Los art. 78 y 79 de la Ley 4/08 de Urbanismo de Castilla y León, establecen las determinaciones que ha de contener el Proyecto de Actuación por Concierto, así como los artículos 75 a 77:

Artículo 78:

**Características del sistema**

*1. El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación.*

*2. En el sistema de concierto asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.*

Artículo 79

**Especialidades del Proyecto de Actuación**

*En el sistema de concierto, además de lo establecido en los artículos 75 a 77, se aplicarán las siguientes reglas:*

*a) El Proyecto de Actuación deberá acreditar que los terrenos de la unidad, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores; cuando existan varios propietarios, se incluirá el convenio en el que garanticen solidariamente la actuación y designen un representante.*

*b) No serán de obligado cumplimiento las reglas sobre reparcelación del artículo 75.*

*c) El período de información pública tendrá una duración de un mes, y no será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentasen alegaciones durante dicho período.*

Artículo 75

**Proyectos de Actuación**

*1. Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.*

*2. No podrán aprobarse Proyectos de Actuación en ausencia de planeamiento urbanístico, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, salvo la delimitación de las unidades de actuación, y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos.*

*3. Sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación contendrán:*

*a) Identificación de los propietarios y del urbanizador propuesto.*

*b) Reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:*

*1ª. Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos, y en lo posible sobre sus fincas originales.*

*2ª. Cuando el aprovechamiento que corresponda a los propietarios no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas, los restos se satisfarán en metálico o bien mediante la adjudicación de parcelas en pro indiviso.*

3ª. No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conformes con el planeamiento, ni tampoco aquéllos con construcciones o instalaciones disconformes, cuando su uso si sea conforme, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.

4ª. No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no sean adecuadas para su uso conforme al planeamiento.

c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de entre los citados en el artículo 68, de forma que pueda estimarse su coste, y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente.

d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.

e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador, en la forma que se determine reglamentariamente.

f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

4. Las determinaciones sobre reparcelación y urbanización citadas en los apartados b) y c) del número anterior podrán limitarse a sus bases, lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95.

#### Artículo 76

##### **Elaboración y aprobación de los Proyectos de Actuación**

1. Los Proyectos de Actuación podrán ser elaborados por el Ayuntamiento, por cualquier otra Administración pública o por los particulares. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal de terrenos para obtener información, conforme a la legislación expropiatoria.

2. Los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos; en tal caso, durante la tramitación procederá la notificación a los propietarios.

3. Asimismo los Proyectos de Actuación podrán aprobarse y modificarse por separado, siguiendo las siguientes reglas, con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación:

a) Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a los propietarios.

b) Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a los propietarios y a quienes hayan presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León. No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial, en cuyo caso quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal.

c) Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial antes de tres meses desde su presentación, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública y notificación a propietarios por iniciativa privada. Asimismo, siempre que se hubiera realizado la información pública, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva antes de seis meses desde la aprobación inicial, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado el Proyecto, conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

d) Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación, en un plazo de tres meses el urbanizador depositará el Proyecto en el Registro de la Propiedad, para su publicidad y la práctica de los asientos que correspondan. No obstante, cuando el Proyecto no contenga la reparcelación, este trámite se realizará tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 77****Efectos de los Proyectos de Actuación**

1. La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero.

2. Además de lo establecido en la legislación del Estado en cuanto a extinción de derechos reales y cargas constituidos sobre las fincas originales y exenciones fiscales para la adjudicación de nuevas fincas, la aprobación del Proyecto de Actuación, cuando contenga la reparcelación, producirá los siguientes efectos inmediatos, que en caso contrario se derivarán de la ulterior aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

La parcela de propiedad privada se describe según título y planos levantados al efecto, e igualmente se describen todos los datos que permiten conocer la situación física y jurídica de la finca, con linderos, superficie, titular actual y anterior, datos de inscripción en el Registro de la Propiedad o falta de inscripción en su caso, así como su estado de cargas y gravámenes.

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

El título en cuya virtud se inscribe el Proyecto de Actuación será apto y suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, inmatriculaciones de fincas o excesos de cabida, rectificaciones de descripciones registrales, reanudación del tracto sucesivo y para la cancelación de derechos reales incompatibles, todo ello siempre que reúna a juicio del Sr. Registrador los requisitos legales necesarios y suficientes con arreglo a la Ley y Planeamiento, y por tanto se solicita del Sr. Registrador que realice todas las operaciones registrales que sean consecuencia necesaria de este Proyecto, de acuerdo con la disposición anteriormente citada y a los art. 6 y sig. del RD 1093/97 en relación con los art. 75 y sig. de la Ley 4/08 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo todas estas operaciones realizadas a favor de los propietarios de las parcelas que resulten del Proyecto de Actuación.

En este Proyecto de Actuación se modifica físicamente la distribución parcelaria de la Unidad, mediante la agrupación de las parcelas existentes y posterior división en las parcelas "de reemplazo", que sustituirán a todas las efectos a las anteriores, adjudicándose a quien correspondan conforme al planeamiento.

Quedan localizados los terrenos de cesión obligatoria y las reservas que establece el Reglamento de Urbanismo, segregándose las parcelas e inscribiéndose a favor del Ayuntamiento de Berlanga de Duero, con el destino de uso público que se establece en cada caso, con arreglo a las determinaciones del planeamiento.

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

Igualmente, se determinan las bases técnicas y económicas de las actuaciones precisas para la urbanización, en los términos del art. 68 de la Ley 4/04, adjuntándose relación de obras precisas, gastos de urbanización y repercusión a cada propietario y parcela, plazos de ejecución, garantías y designación de urbanizador.

La definición de los elementos técnicos y económicos de las obras precisas para la urbanización de la Unidad se concretan en sus aspectos básicos, y se han complementado con la presentación del proyecto de urbanización, en cumplimiento de lo establecido en la ley 4/08.

#### 5.- OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS

Se realizará todas las operaciones complementarias que sean necesarias o convenientes a los fines de este Proyecto de Actuación, que se formalizará por escritura pública o documento administrativo protocolizado notarialmente, y en cualquier caso se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conforme al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, si fueran considerados conformes por el Sr. Registrador.

Como operaciones jurídicas complementarias se señala que por el Ayuntamiento de Berlanga de Duero, habrá de llevarse a cabo la baja de las parcelas aportadas y su sustitución por las parcelas resultantes a efectos de contribución urbana, recogiendo esta variación con las nuevas delimitaciones, extensión y demás circunstancias, según la distribución llevada a cabo en este Proyecto, sin perjuicio de que puedan realizarse algunas otras para el mejor y más adecuado cumplimiento del planeamiento.

#### 6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

Las adjudicaciones y demás determinaciones de este Proyecto de Actuación cumplimentan lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Berlanga de Duero, apoyando su realización y ejecución en las mayores determinaciones y dotaciones que se prevén para aumentar la calidad de vida y la integridad de la actuación y su proyección al futuro.

#### 7.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

Desde el punto de vista de titularidad de los terrenos incluidos dentro del interior del ámbito destaca la presencia de un titular privado y el Ayuntamiento de Berlanga de Duero.. En este sentido los 13.771,00 m<sup>2</sup> de suelo que componen la unidad se reparten entre los dos propietarios del mismo y su participación es la que a continuación se cita:

##### PARCELA Nº 1

PROPIETARIO TITULAR : Cooperativa Comarcal Ganadera Berlanguesa (GABER)  
DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIONES : AVDA. DE VALLADOLID Nº 105. 42005 SORIA

##### LINDEROS:

Norte: Parcela colindante en línea recta de 104,35 ml.  
Sur: Calle Postigo en línea recta de 38,06 ml.  
Este: Calle Postigo en línea recta de 162,19 ml.  
Oeste: Avenida Fuenmayor en línea recta de 160,89 ml.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de once mil trescientos cuatro metros cuadrados (11.304,00 m<sup>2</sup>) según medición realizada por un topógrafo.

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN.- 82,08%

##### DATOS INSCRIPCIÓN REGISTRAL: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: Berlanga de Duero.  
Finca: 3597  
Naturaleza de la finca: Solar. Calle Estación nº 28  
Referencia Catastral: 1711101WL1911S0001AG  
Superficie: Terreno (8.149,00 m<sup>2</sup>)  
LINDEROS:  
Norte - finca rústica de Teodoro Gallego.

Sur - Egido de la Ermita de la Soledad.  
 Este - camino de San Francisco.  
 Oeste - carretera de Puente Ullán a la cuesta de Paredes

**DATOS TÍTULO DE PROPIEDAD**

Superficie.- Ocho mil ciento cuarenta y nueve metros cuadrados (8.149,00m<sup>2</sup>).

Cargas y gravámenes.-

La finca aparece gravada con las siguientes:

I).- Con una hipoteca a favor de CAJA RURAL PROVINCIAL DE SORIA, en garantía de NOVENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS (90.151,82 Euros) de capital, de DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON VEINTIDOS CENTIMOS (10.818,22 Euros) de dos años de intereses, y de DIECIOCHO MIL TREINTA EUROS CON TREINTA Y SEIS CENTIMOS (18.030,36 Euros) para costas y gastos. El préstamo garantizado con la hipoteca tendrá una duración de quince años. Se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo de subasta en la cantidad de CIENTO TREINTA Y SIETE MIL TREINTA EUROS CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS (137.030,76 Euros). Dicha hipoteca fue constituida en Soria y ante el que fue Notario de dicha Capital Don Alberto Ibáñez del Cerro el día veinte de noviembre de mil novecientos setenta y seis, y que causó la inscripción sexta de la finca de fecha dos de marzo de mil novecientos setenta y siete, obrante al folio 29 del tomo 828 del Archivo, libro 37 del Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

II) . - Con una hipoteca a favor de CAJA RURAL PROVINCIAL DE SORIA, en garantía de CIENTO TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS (132.222,66 Euros) de Capital, de VEINTINUEVE MIL OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS (29.088,99 Euros) de dos años de intereses, y VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CENTIMOS (26.444,53 Euros) de un crédito para costas en su caso, y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CENTIMOS (2.644,45 Euros) de comisión. El préstamo garantizado con la hipoteca tendrá una duración de quince años. Se tasa la finca hipotecada para que sirva de tipo de subasta en la cantidad de CIENTO NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS CON SESENTA Y TRES CENTIMOS (190.400,63 Euros). Dicha hipoteca fue constituida en Soria y ante el que fue Notario de dicha Capital Don Alberto Ibáñez del Cerro el día veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta, y que causó la inscripción séptima de la finca de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y uno, obrante al folio 54 del tomo 1.279 del Archivo, libro 39 del Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

**PARCELA Nº 2**

PROPIETARIO TITULAR : AYUNTAMIENTO DE BERLANGA DE DUERO  
 DIRECCIÓN A EFECTOS : PLAZA MAYOR Nº 1. 42360 BERLANGA DE DUERO  
 DE NOTIFICACIONES

**LINDEROS:**

Norte: Línea mixtilínea de cinco tramos de 8,54 ml, 162,19 ml, 38,06 ml, 160,89 ml y 6,26 ml con Parcela nº1 y parcela calle Estación nº 26.

Sur: Línea recta de 45,41 ml con Calle Postigo

Este: Línea mixtilínea de tres tramos de 100,97 ml, 1,20 ml y 72,19 ml con la Calle Postigo.

Oeste: Avenida Fuenmayor en línea recta de 172,36 ml.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de dos mil cuatrocientos sesenta y siete metros cuadrados (2.467,00 m<sup>2</sup>).

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN.- 17,92%

**8.- ANTECEDENTES Y DATOS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO SOBRE LA UNIDAD A EFECTOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Berlanga de Duero asignan al sector a que se refiere este Proyecto de Actuación las siguientes características:

SECTOR	Zona 7. Cooperativa Ganadera
USO PREVISTO	Residencial Unifamiliar
SUPERFICIE	13.771,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
OBJETIVOS	Apertura de viario y ordenación de las parcelas
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Concierto

Con el contenido de la modificación puntual se dota a la Unidad de una ordenación más acorde con sus características físicas y topográficas, manteniendo la zona libre pública existente entre las parcelas y la avenida Fuenmayor y creando nuevos viales para dar acceso a las parcelas.

Respecto al porcentaje de cesión obligatoria de edificabilidad que corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Soria se ha adjudicado mediante convenio urbanístico en los términos establecidos en el mismo y que se adjunta en documento anexo.

Se ha solicitado que se proceda por parte del Sr. Registrador de la Propiedad a expedir las notas marginales de afección previstas en la ley del Suelo, así como a lo demás procedente en Derecho a fin de lograr la completa inscripción en el Registro de Propiedad de este Proyecto de Actuación.

A continuación se incluye un cuadro de cifras explicativo de la situación en la Unidad objeto del presente proyecto:

Propietario: Incluye a los miembros aportantes de fincas.

Superficie aportada: La superficie correspondiente a la finca de cada propietario.

Fincas adjudicadas: Parcelas que se adjudican a cada propietario.

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	PARCELAS ADJUDICADAS
Cooperativa Comarcal Ganadera Berlanguesa (GABER)	11.304,00 m <sup>2</sup>	3.801,59 m <sup>2</sup>
Ayuntamiento de Berlanga de Duero	2.467,00 m <sup>2</sup>	2.792,67 m <sup>2</sup> , 688,75 m <sup>2</sup> (Equipamiento) y 1.186,04 m <sup>2</sup> (Espacio Libre Público)

**9.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN DE LAS MISMAS**

**PARCELA Nº 1.**

ADJUDICACIÓN: Cooperativa Comarcal Ganadera Berlanguesa (GABER).

DESCRIPCIÓN: parcela sita en Calle de Nueva Apertura (A-C) s/n en Berlanga de Duero.

LINDEROS:

NORTE.- Línea recta de 25,20 ml con la parcela calle Estación nº 26.

SUR.- Línea recta de 25,00 ml con la parcela nº 2.

ESTE.- Línea recta de 36,78 ml dividida en dos tramos de 35,18 ml con la parcela nº 7 (Espacio Libre Público) y otro de 1,60 ml con la parcela nº 8 (Equipamiento).

OESTE.- Línea mixtilínea de 3 tramos de 1,08 ml, 9,91 ml (tramo curvo) y 30,10 ml Calle de Nueva Apertura (A-C).

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de novecientos cuarenta y siete metros cuadrados y ochenta decímetros cuadrados (947,80 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- 1.007,58 m<sup>2</sup>

Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO.- 6 viviendas

VALORACIÓN.- 51.386,58 € (Cincuenta y un mil trescientos ochenta y seis euros y cincuenta y ocho céntimos).

**PARCELA Nº 2.**

**ADJUDICACIÓN:** Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

**DESCRIPCIÓN:** parcela sita en Calle de Nueva Apertura (A-C) s/n en Berlanga de Duero.

**LINDEROS:**

NORTE.- Línea recta de 25,00 ml con la parcela nº 1.

SUR.- Línea recta de 25,00 ml con Calle de Nueva Apertura (D-E).

ESTE.- Línea recta de 36,00 ml con la parcela nº 8 (Equipamiento).

OESTE.- Línea recta 36,00 ml Calle de Nueva Apertura (A-C).

**SUPERFICIE.-** Tiene una superficie de parcela de novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>).

**EDIFICABILIDAD.-** 1.007,58 m<sup>2</sup>

**Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO.-** 6 viviendas de protección oficial

**VALORACIÓN.-** 51386,58 € (Cincuenta y un mil tres cientos ochenta y seis euros y cincuenta y ocho céntimos).

### **PARCELA Nº 3.**

**ADJUDICACIÓN:** Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

**DESCRIPCIÓN:** parcela sita en Calle de Nueva Apertura (A-C) s/n en Berlanga de Duero.

**LINDEROS:**

NORTE.- Línea recta de 25,00 ml con Calle de Nueva Apertura (D-E).

SUR.- Línea curva de 2,17 ml con Calle Postigo.

ESTE.- Línea mixtilínea de cinco tramos de 13,49 ml, 11,54 ml, 5,22 ml, 11,26 ml y 32,55 ml con Calle Postigo.

OESTE.- Línea recta 64,79 ml Calle de Nueva Apertura (A-C).

**SUPERFICIE.-** Tiene una superficie de parcela de novecientos noventa y dos metros cuadrados y sesenta y siete decímetros cuadrados (992,67 m<sup>2</sup>).

**EDIFICABILIDAD.-** 671,72 m<sup>2</sup>

**Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO.-** 4 viviendas

**VALORACIÓN.-** 34.257,72 € (Treinta y cuatro mil dos cientos cincuenta y siete euros y setenta y dos céntimos).

### **PARCELA Nº 4.**

**ADJUDICACIÓN:** Cooperativa Comarcal Ganadera Berlanguesa (GABER).

**DESCRIPCIÓN:** parcela sita en Calle de Nueva Apertura (A-C) s/n en Berlanga de Duero.

**LINDEROS:**

NORTE.- Línea recta de 25,20 ml con Calle de Nueva Apertura (D-E).

SUR.- Línea recta de 25,00 ml con la parcela nº 5.

ESTE.- Línea mixtilínea de 3 tramos de 2,10 ml, 9,91 ml (tramo curvo) y 30,10 ml Calle de Nueva Apertura (A-C).

OESTE.- Línea recta 44,23 ml con Espacio Libre Público y Avenida Fuenmayor.

**SUPERFICIE.-** Tiene una superficie de parcela de mil cincuenta y tres metros cuadrados y setenta y nueve decímetros cuadrados (1.053,79 m<sup>2</sup>).

**EDIFICABILIDAD.-** 1.175,88 m<sup>2</sup>

**Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO.-** 7 viviendas

**VALORACIÓN.-** 59.969,88 € (Cincuenta y nueve mil novecientos sesenta y nueve euros y ochenta y ocho céntimos).

### **PARCELA Nº 5.**

**ADJUDICACIÓN:** Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

**DESCRIPCIÓN:** parcela sita en Calle de Nueva Apertura (A-C) s/n en Berlanga de Duero.

**LINDEROS:**

NORTE.- Línea recta de 25,00 ml con la parcela nº 4.

SUR.- Línea recta de 25,00 ml con Calle de Nueva Apertura (D-E).

ESTE.- Línea recta 36,00 ml Calle de Nueva Apertura (A-C).

OESTE.- Línea recta 36,00 ml con Espacio Libre Público y Avenida Fuenmayor.

**SUPERFICIE.-** Tiene una superficie de parcela de novecientos metros cuadrados (900,00 m<sup>2</sup>).

**EDIFICABILIDAD.-** 1.007,58 m<sup>2</sup>

**Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO.-** 6 viviendas de protección oficial

VALORACIÓN.- 51.386,58 € (Cincuenta y un mil trescientos ochenta y seis euros y cincuenta y ocho céntimos).

**PARCELA Nº 6.**

ADJUDICACIÓN: Cooperativa Comarcal Ganadera Berlanguesa (GABER).

DESCRIPCIÓN: parcela sita en Calle de Nueva Apertura (A-C) s/n en Berlanga de Duero.

LINDEROS:

NORTE.- Línea recta de 25,00 ml con Calle de Nueva Apertura (D-E).

SUR.- Línea recta de 25,00 ml con Calle Postigo.

ESTE.- Línea recta 72,00 ml Calle de Nueva Apertura (A-C).

OESTE.- Línea recta 72,00 ml con Espacio Libre Público y Avenida Fuenmayor.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de mil ochocientos metros cuadrados (1.800,00 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- 2.015,16 m<sup>2</sup>

Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO.- 12 viviendas

VALORACIÓN.- 102.773,16 € (Ciento dos mil setecientos setenta y tres euros y dieciséis céntimos).

**PARCELA Nº 7.**

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

DESCRIPCIÓN: parcela sita en Calle Postigo s/n en Berlanga de Duero, destinada a Espacio Libre Público.

LINDEROS:

NORTE.- Línea recta de 40,82 ml con la parcela calle Estación nº 26.

SUR.- Línea recta de 26,86 ml con la parcela nº 8 (Equipamiento).

ESTE.- Línea recta 32,90 ml Calle Postigo.

OESTE.- Línea recta 35,18 ml con la parcela nº1.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de mil ciento quince metros cuadrados (1.115,00 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- Sin edificabilidad.

VALORACIÓN.- Sin valoración.

**PARCELA Nº 8.**

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

DESCRIPCIÓN: parcela sita en Calle Postigo s/n en Berlanga de Duero, destinada a Equipamiento.

LINDEROS:

NORTE.- Línea recta de 26,86 ml con la parcela nº 7 (Espacio Libre Público).

SUR.- Línea recta de 9,77 ml Calle de Nueva Apertura (D-E).

ESTE.- Línea recta de 41,30 ml Calle Postigo.

OESTE.- Línea recta de 37,60 ml dividida en dos tramos de 1,60 ml con la parcela nº 1 y otro de 36,00 ml con la parcela nº 2.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de seiscientos ochenta y ocho metros cuadrados y setenta y cinco decímetros cuadrados (688,75 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- 688,75 m<sup>2</sup> (1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

VALORACIÓN.- Sin valoración.

**PARCELA Nº 9.**

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

DESCRIPCIÓN: parcela sita en Calle Postigo s/n en Berlanga de Duero, destinada a Espacio Libre Público.

LINDEROS:

NORTE.- Línea mixtilínea de dos tramos de 4,89 ml y 1,59 ml (tramo curvo) con Calle de Nueva Apertura (D-E).

ESTE.- Línea recta de 13,58 ml Calle Postigo.

OESTE.- Línea recta de 13,49 ml con la parcela nº3.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de cuarenta y un metros cuadrados y tres decímetros cuadrados (41,03 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- Sin edificabilidad

VALORACIÓN.- Sin valoración.

**PARCELA Nº 10.**

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

DESCRIPCIÓN: parcela sita en Calle Postigo s/n en Berlanga de Duero, destinada a Espacio Libre Público.

LINDEROS:

NORTE.- Línea recta de 5,22 ml con la parcela nº 3.

ESTE.- Línea recta 12,62 ml Calle Postigo.

OESTE.- Línea recta 11,49 ml con la parcela nº3.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de treinta metros cuadrados y un decímetro cuadrado (30,01 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- Sin edificabilidad

VALORACIÓN.- Sin valoración.

**PARCELA Nº 11.**

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

DESCRIPCIÓN: parcela sita en Avenida Fuenmayor s/n en Berlanga de Duero, destinada a Espacio Libre Público.

LINDEROS:

NORTE.- Línea recta de 6,05 ml con la parcela calle Estación nº 26.

SUR.- Línea recta de 5,00 ml Calle de Nueva Apertura (D-E).

ESTE.- Línea recta de 80,23 ml dividida en dos tramos de 44,23 ml con la parcela nº 4 y otro de 36,00 ml con la parcela nº 5.

OESTE.- Línea mixtilínea de 2 tramos de 80,01 ml y 1,57 ml (tramo curvo) con la Avenida Fuenmayor.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de cuatrocientos ochenta y tres metros cuadrados y cuarenta y nueve decímetros cuadrados (483,49 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- Sin edificabilidad

VALORACIÓN.- Sin valoración.

**PARCELA Nº 12.**

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

DESCRIPCIÓN: parcela sita en Avenida Fuenmayor s/n en Berlanga de Duero, destinada a Espacio Libre Público.

LINDEROS:

NORTE.- Línea recta de 5,00 ml con Calle de Nueva Apertura (D-E).

SUR.- Línea recta de 5,00 ml Calle Postigo.

ESTE.- Línea recta de 72,00 ml con la parcela nº 6.

OESTE.- Línea mixtilínea de 3 tramos de 1,57 ml (tramo curvo), 70,00 ml y 1,57 ml (tramo curvo) con la Avenida Fuenmayor.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de cuatrocientos treinta y un metros cuadrados y cincuenta y siete decímetros cuadrados (431,57 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- Sin edificabilidad

VALORACIÓN.- Sin valoración.

**VIALES.**

ADJUDICACIÓN: Ayuntamiento de Berlanga de Duero.

DESCRIPCIÓN: viales situados en Avenida Fuenmayor y Calle Postigo en Berlanga de Duero.

SUPERFICIE.- Tiene una superficie de parcela de cuatro mil trescientos ochenta y seis metros cuadrados y ochenta y nueve decímetros cuadrados (4.386,89 m<sup>2</sup>).

EDIFICABILIDAD.- Sin edificabilidad

**10.- SEGREGACIONES Y OPERACIONES JURÍDICAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN POR EL PROYECTO DE ACTUACIÓN**

Todas las operaciones jurídicas incluidas en esta actuación urbanística habrán de inscribirse en el Registro cuando su naturaleza lo requiera, y en general han de ser admitidas y eficaces de

acuerdo con el ordenamiento jurídico, por ser todas ellas consecuencia y derivación de las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente, que se integran, necesariamente, con la normativa vigente en cada caso.

Se realiza mediante este Proyecto de Actuación la agrupación de todas las parcelas y posteriormente su división para crear las parcelas resultantes, por lo que se solicita la práctica de tales operaciones registrales.

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

Dicha inscripción se verificará por imperativo legal una vez apreciada por el Sr. Registrador el cumplimiento de todas las exigencias legales, aunque no estén inscritas previamente las fincas aportadas, por ser título de inscripción, y en aquellos casos en que proceda, título de inmatriculación. Por estas razones, la inscripción no debe demorarse una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el Proyecto, siendo título hábil para la inscripción de la reorganización de la propiedad con todas las variaciones y alteraciones de las entidades registrales que sean precisas, la certificación de la administración actuante acreditativa de tal aprobación definitiva, protocolizada en su caso, o la escritura pública a la que se incorpore tal certificación, en los términos establecidos en el art. 6 del Real Decreto 1093/1997.

## **11.- URBANIZACIÓN**

De conformidad con lo previsto en la Ley 4/08 (art. 75), se han de definirse las bases técnicas y económicas de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos a ejecutar en concepto de obras de urbanización de entre los citados en el art. 68, así como los plazos de ejecución, garantías y designación del urbanizador.

Las obras que se realizaron son las que a continuación se citan con carácter general y que se concretan en el correspondiente Proyecto de Urbanización:

- Realización y ejecución de obras conforme al contenido del Proyecto de Urbanización de las Calles de Nueva Apertura, y reajustar la Calle Postigo en las áreas afectadas por el nuevo ordenamiento.
- Ejecución de los servicios urbanos contemplados en el proyecto de urbanización, exigibles por el planeamiento urbanístico y que al menos serán los siguientes:
  - Red de abastecimiento y distribución de agua potable instalaciones de riego e hidrantes.
  - Red de saneamiento, incluyendo conducciones y sumideros para la evacuación de aguas pluviales.
  - Instalaciones para el suministro y distribución de energía eléctrica incluyendo conducciones y red de alumbrado público en viales y zonas verdes.
  - Canalización e instalación de los demás servicios exigidos por el planeamiento.
- Ejecución de acuerdo con el proyecto de urbanización de los espacios libres públicos, incluido mobiliario urbano, jardinería y plantación de arbolado y de otras especies vegetales.

## **12.- URBANIZADOR PROPUESTO**

Se ha redactado un proyecto de urbanización correspondiendo al Ayuntamiento de Berlanga de Duero la urbanización del conjunto, en este sentido el Ayuntamiento ha contratado las obras (urbanizador) mediante tramitación ordinaria asumiendo los costes y ajustándose a las prescripciones establecidas en el Convenio Urbanístico.

**13.-EXENCIONES FISCALES**

El presente apartado hace mención al hecho, innegable conforme a la legalidad, de la petición de las exenciones fiscales que corresponden por tratarse de una actuación reparcelatoria, realizada por concierto.

Es por ello que se solicita la declaración de que todos los actos y operaciones jurídicas, consecuencia directa de la ejecución y cumplimiento de este Proyecto de Actuación, y a las que este proyecto se refiere, se encuentre exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme a lo establecido en el art. 45.1 - B-7 y concordantes del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/ 1993, de 24 de septiembre y art. 59.1 - B-7 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 3494/1981, de 29 de diciembre además se solicita que se declare la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido a todas las operaciones y actos sujetos a ese impuesto, que sean consecuencia directa de la ejecución y cumplimiento de este Proyecto de Actuación, y a las que este Proyecto se refiere, en los términos del art. 20.1.21 de la Ley 37/1992 de 27 de diciembre y art. 8 del Real Decreto 1624/92 de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido. Estas exenciones se solicitan en los términos que establece y determina el art. 159.4 del R.D. Leg. 1/1992.

Supletoria y subsidiariamente ha de reconocerse la exención en la contribución urbana, de acuerdo con la legislación del suelo, Ley 39/88, reguladora de las Haciendas Locales y Decreto 1744/1966, de 30 de junio.

**14.- CONSIDERACIÓN FINAL. CONCLUSIONES**

Por último, es necesario señalar que el presente Proyecto de Actuación lleva consigo, por su aprobación definitiva conforme a la legislación reguladora, la aceptación municipal de todas las operaciones jurídicas de las parcelas integrantes y resultantes, sin que se precise para ello nueva autorización municipal del Ayuntamiento de Berlanga de Duero como administración actuante, y del Registro de la Propiedad, para estas operaciones jurídicas y demás actos jurídicos con eficacia registral y que sean precisos para la ejecución y cumplimiento de este Proyecto, así como de la ordenación urbanística del sector.

Asimismo la aprobación del presente Proyecto de Actuación conlleva, por ministerio de la ley, la transmisión y adquisición de la propiedad con las exenciones fiscales que se han indicado, y la obligación de cumplir las obligaciones de urbanización y edificación en los plazos que señalen en cada supuesto, por lo que la no incorporación al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas determina la posibilidad de ocupación directa, previa audiencia, de los terrenos necesarios, sin perjuicio del expediente de expropiación que se haya de tramitar, en los términos establecidos en la Ley 4/08 y demás legislación vigente.

Por último, solo resta señalar que se solicita que por parte del Ayuntamiento se expida la pertinente certificación de la apropiación definitiva del presente Proyecto para proceder a la inscripción registral, en los términos del RD 1093/97, se efectuarán los trámites precisos para que se lleve a efecto la inscripción registral de la nueva ordenación parcelaria de la Unidad, tanto en lo referente a las parcelas adjudicadas al propietario privado, como a las que pasan a propiedad municipal.

**15.- DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las determinaciones sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas en cuanto a la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas previstas han sido valoradas por el Ayuntamiento de Berlanga de Duero mediante acuerdos urbanísticos con el otro propietario de la parcela (GABER) por lo tanto la distribución de gastos para la obtención de las citadas dotaciones, en este momento en ejecución queda de la siguiente manera:

- Intervención 1  
Fondo Estatal de Inversión Local año 2010 ..... 37.539,17 €

- Intervención 2

Plan Provincial Bidual de Cooperación 2009-2010 (Obra nº 13).....	104.000,00 €
- Intervención 3	
Plan Provincial de Cooperación de las obras y servicios municipales (Obra nº 14) .....	47.000,00 €
- Intervención 4	
Fondo de Cooperación Local año 2010 (Obra nº 61) .....	8.994,00 €
<hr/>	
	197.533,17 €

SORIA, JULIO DE 2012

EL ARQUITECTO AUTOR DEL PROYECTO



FRANCISCO JAVIER CEÑA JODRA