

PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN

**SECTOR SSUNC Nº 12
UNIDAD DE ACTUACIÓN - UA 12-A**

**ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS UA12-A
Cl. Fueros de León, 1 – 4º
24400- Ponferrada (León)**

En Ponferrada a 18 de Junio de 2008.

El Arquitecto Redactor,

Fdo. Alberto Iglesias Pérez.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO UNO: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1).- INTRODUCCIÓN.

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Antecedentes.
- 1.3. Bases legales de la actuación.
- 1.4. Contenido del Proyecto de Actuación.
- 1.5. Sistema de actuación propuesto.
- 1.6. Urbanizador propuesto y persona física que actúa como su representante.
- 1.7. Descripción de la unidad reparcelable.
- 1.8. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación.
- 1.9. Plazos para la ejecución de la actuación.
- 1.10. Garantías que aseguren la ejecución de la actuación.

2).- CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS AFECTADOS.

- 2.1. Criterios generales de definición y valoración de los derechos de los titulares de terrenos.
- 2.2. Criterios generales de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

3).- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y SU VALORACIÓN.

- 3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.
- 3.2. Valoración de las parcelas resultantes.

4).- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

- 4.1. Criterios generales.
- 4.2. Criterios complementarios.

DOCUMENTO DOS: RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS POR LA REPARCELACIÓN, SUS PROPIETARIOS Y OTROS INTERESADOS.

- 1).- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
- 2).- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS.
- 3).- RELACIÓN DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS.
- 4).- RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS.
- 5).- RESUMEN SISTEMATIZADO DE LA INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

DOCUMENTO TRES: PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y CESIONES AL MUNICIPIO.

- 1).- ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
- 2).- RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
 - 2.1. Parcelas con aprovechamiento lucrativo.
 - 2.2. Parcelas sin aprovechamiento lucrativo.

DOCUMENTO CUATRO: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

- 1).- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
- 2).- ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO.
 - 2.1. Coste previsto de la ejecución material de la urbanización.
 - 2.2. Coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
 - 2.3. Gastos de elaboración del Proyecto de Actuación, de Reparcelación, Urbanización y demás gastos de gestión urbanística y complementarios de la ejecución material de la actuación.
 - 2.4. Distribución de los gastos anteriores entre los propietarios afectados.
 - 2.5. Compensaciones indemnizatorias.
- 3).- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

CUADROS.

- .- Cuadro nº 1 Parcelas estado inicial.
- .- Cuadro nº 2 Parcelas estado final.
- .- Cuadro nº 3 Datos de Parcelas.
- .- Cuadro nº 4 Valoración de Parcelas Resultantes.
- Cuadro nº 5 Parcelas resultantes, participación y aportación financiera.

FICHAS “A” y “B”.

- .- Fichas “A” Información de las fincas aportadas.
- .- Fichas “B” Información de las parcelas resultantes.

ANEXOS.

Anexo I).- Certificado Caja España.

Anexo II).- Certificado de titularidad y cargas expedido por el Registro de la Propiedad nº 1 de Ponferrada.

Anexo III).- Propuesta de Estatutos de la Asociación de Propietarios de la UA12-A, SSUNC12 del PGOU de Ponferrada

PLANOS DE REPARCELACION

A. PLANOS DE INFORMACIÓN.

B. PLANOS DE ADJUDICACION.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

A).- Memoria.

B).- Planos.

C).- Pliego de Condiciones.

D).- Mediciones, Cuadros de Precios y Presupuesto.

NOTA: EL PROYECTO DE URBANIZACION SE PRESENTA EN CAJA DIFERENCIADA.

DOCUMENTO UNO: MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1).- INTRODUCCIÓN.

1.1.- Objeto

El Proyecto de Actuación de la UA12-A del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (en adelante PGOU) tiene por objeto establecer, de acuerdo con lo previsto en los artículos 75-1 de Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), y 240-1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), las bases técnicas y económicas de la ejecución de las actuaciones integradas cuyo ámbito abarca completa la UA12-A prevista en el PGOU.

Dichas bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas para el desarrollo completo de la UA12-A incluida en el Sector SSUNC 12, se plantean ajustándose a las determinaciones contenidas en el PGOU, y en la Ficha del Sector SSUNC 12.

En el presente caso y dado que el sistema de actuación elegido es el de concierto, en el Proyecto de Actuación se incluyen las parcelas resultantes, con señalamiento de las que son de cesión al Ayuntamiento.

1.2. Antecedentes.

El PGOU fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de 22 de mayo de 2.007, publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del día 29 de mayo de 2.007 (BOCyL n.º 103), y publicándose el Documento Refundido de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de León el día 14 de agosto de 2007 (BOP nº 157).

La nueva conceptualización que introduce para el suelo urbano la LUCyL y perfila en sus condiciones RUCyL, supone la inclusión en el PGOU la categoría de Suelo Urbano No Consolidado (en adelante SUNC). Esta nueva categoría introduce numerosas determinaciones y exigencias para su desarrollo mediante sectores, ámbitos de ordenación que podrán ejecutarse o gestionarse mediante una o varias Unidades de Actuación.

Conforme a la LUCyL y al RUCyL la urbanización del SUNC se llevará a cabo mediante Actuaciones Integradas que se desarrollarán sobre Unidades de Actuación, utilizando como instrumento de gestión el Proyecto de Actuación.

En el PGOU se incorporan varios Sectores de SUNC con determinaciones de ordenación detallada cuyos parámetros urbanísticos se desarrollan y concretan en las Fichas de Características.

Uno de esos Sectores de SUNC es el Sector 12, que coincide básicamente con la antigua Unidad de Actuación 23 del PGOU de 1989 no desarrollada, y que se encuentra en el barrio de Cuatrovientos y por tanto inserto en la trama urbana de Ponferrada, sobre espacios de suelo urbano sujetos a procesos de transformación y reordenación interior.

En la Ficha del SSUNC 12 se establecen los datos básicos del Sector, las Condiciones de Ordenación General; las Condiciones de Ordenación Detallada; y las Condiciones Específicas, previéndose expresamente la posibilidad de su gestión mediante dos Unidades de Actuación, denominadas: UA12-A y UA12-B.

En nuestro caso, mediante el presente Proyecto de Actuación se va a desarrollar la UA12-A, y dado que todos los propietarios de los terrenos incluidos en la misma han convenido en garantizar solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante la constitución de una Asociación de Propietarios, se propone como sistema de actuación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 78 de la LUCyL, el de CONCIERTO.

1.3. Bases legales de la actuación.

El presente Proyecto de Actuación, a desarrollar por el sistema de concierto, se redacta de acuerdo con la normativa contenida en los artículos: 65-3 y 72 al 79 de la LUCyL, y en los artículos 233 al 258; y demás preceptos concordantes del RUCyL.

En el PGOU, concretamente en la Ficha del Sector SSUNC12, se establecen las condiciones de ordenación detallada del SSUNC12 y de las dos Unidades de Actuación: UA12-A y UA12-B, de modo que se cumplen los requisitos del artículo 74-2 de la LUCyL para la presentación del Proyecto de Actuación, correspondiendo la iniciativa a todos los propietarios de los terrenos que integran la superficie del ámbito de la actuación, quienes asumen el papel de urbanizador, garantizando solidariamente la actuación.

El artículo 78-1 de la LUCyL, prevé que 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 de actuación garanticen solidariamente la actuación, lo que en nuestro caso, y con arreglo a lo previsto en el artículo 255-b)-4º y preceptos concordantes del RUCyL, se consigue constituyendo una Asociación de Propietarios, cuyos Estatutos, con el contenido señalado en el artículo 192 del RUCyL, se presentan simultáneamente con el Proyecto de Actuación, para su tramitación conjunta, conforme permite el artículo 256-1-b) del RUCyL.

El Proyecto de Actuación, como instrumento de gestión urbanística que tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, se redacta con el fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización del ámbito afectado por la delimitación de la UA12-A, que inciden sobre los propietarios afectados, a cuyo efecto, la reparcelación supone, según lo dispuesto en el artículo 244-1 del RUCyL, *“... la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación, sin exclusión alguna, para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al Municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas, al Ayuntamiento y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos”*.

1.4. Contenido del Proyecto de Actuación.

El presente Proyecto de Actuación se ajusta en sus documentos y contenido a las prescripciones de los artículos 75 de la LUCyL y 240 al 249 del RUCyL, con las especialidades propias del sistema de concierto que se establecen en los artículos 79 de la LUCyL y 257 del RUCyL.

El Proyecto de Actuación que se presenta incluye las determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización, si bien éstas últimas, para su mejor definición y seguimiento, se acompañan en un documento aparte, el PROYECTO DE URBANIZACIÓN, para su tramitación y aprobación simultánea.

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

.- DOCUMENTO UNO: (Memoria Justificativa). Contiene, además de una Introducción General en la que se trata del objeto, los antecedentes, las bases legales de la actuación, y el contenido descriptivo del Proyecto, los siguientes apartados:

- Sistema de actuación propuesto.
- Urbanizador propuesto y persona física que actúa como su representante.
- 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.
- Plazos para la ejecución de la actuación.
- Garantías que aseguren la ejecución de la actuación.
- Criterios de definición y valoración de los derechos de los afectados.
- Criterios de valoración de las parcelas resultantes y su valoración.
- Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.

.- DOCUMENTO DOS: (Relación de fincas afectadas por la reparcelación, sus propietarios y otros interesados), contiene:

- La relación de los propietarios de las fincas incluidas en la unidad, según las titularidades que constan en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, indicando sus domicilios a efectos de notificaciones.
- La descripción de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad de hecho, naturaleza, superficie, linderos y descripción, como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, inscripción, derechos y cargas, así como la indicación expresa de aquellos elementos que sean incompatibles con el planeamiento.

.- DOCUMENTO TRES: (Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes y cesiones al Municipio), contiene:

- La propuesta 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 cada parcela y la correspondencia con las fincas o derechos aportados.
- La descripción de las parcelas adjudicadas.
- Las cesiones al Municipio.

.- DOCUMENTO CUATRO: (Cuenta de liquidación provisional).

Se determina la aportación económica que ha de imponerse sobre las diferentes parcelas resultantes como consecuencia de los costes de la actuación, en la que debe constar el coste previsto de la ejecución material de la urbanización, el de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y los demás gastos complementarios de la ejecución material de la actuación.

.- CUADROS. Contienen información sobre las parcelas en su estado inicial y en su estado final.

.- FICHAS. Las denominadas "A" contienen información de las fincas aportadas, y las Fichas denominadas "B" contienen información de las parcelas resultantes.

.- ANEXOS. Documentación que se acompaña.

.- PLANOS DE REPARCELACION: Contienen las determinaciones gráficas indispensables de apoyo al texto, referidas, entre otros aspectos, a la situación, delimitación de la unidad de actuación, fincas aportadas, ordenación que se ejecuta, clasificación y valoración de las fincas aportadas y parcelas resultantes, cesiones al Municipio, adjudicación de las parcelas y superpuesto de información y adjudicación.

.- EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN: que contiene las determinaciones completas sobre urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 243-c) del RUCyL, y que se reflejan en los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
- Planos de Urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Mediciones, cuadro de precios, y presupuesto.

NOTA: EL PROYECTO DE URBANIZACION SE PRESENTA EN CAJA DIFERENCIADA.

1.5. Sistema de actuación propuesto.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la LUCyL, y habida cuenta que todos los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la UA12-A han convenido en garantizar solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante la constitución de una Asociación de Propietarios, se propone como sistema de actuación el de CONCIERTO.

1.6. Urbanizador propuesto, y persona física que actuará como su representante.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 78-2 de la LUCyL, asumirá el papel de urbanizador de la UA12-A el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación, garantizando solidariamente su actuación ante el Ayuntamiento mediante la constitución de una Asociación de Propietarios, cuya propuesta de Estatutos se presenta simultáneamente al presente Proyecto de Actuación.

La representación ante el Ayuntamiento corresponderá al Presidente de la Asociación de Propietarios, según lo estipulado en el artículo 17 de la propuesta de Estatutos que se acompaña.

1.7. Descripción de la unidad reparcelable.

La unidad reparcelable está constituida por la UA12-A, que presenta forma irregular y una topografía sensiblemente plana, con una superficie total de veintiséis mil seiscientos ocho metros cuadrados (26.608m²), según reciente medición topográfica.

Sus linderos son los siguientes:

.- Norte, con espacio antiguamente ocupado por la vía del ferrocarril Ponferrada-Villablino, hoy calle Camilo José Cela.

.- Sur, con la Avda. de Galicia, antigua Carretera Nacional Madrid-Coruña.

.- Este, con terrenos incluidos en el Sector SSUNC11.

.- Oeste, con terrenos incluidos en la UA12-B.

Esta descripción literal se recoge gráficamente en la delimitación de la unidad reparcelable, representada en el PLANO 1.5.

1.8. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación.

1. El PGOU vigente dentro de la categoría de SUNC, configura como uno de los sectores a desarrollar el Sector 12, que a su vez se divide en dos Unidades de Actuación (UA12-A y UA12-B), estableciendo en la Ficha de Características del SSUNC12 las condiciones de ordenación general (índice de edificabilidad; uso predominante; ordenanzas de edificación; cesiones; plazos; sistemas generales; etc...), las condiciones de ordenación detallada (alineaciones, densidades y aprovechamientos, cesiones, plazas de aparcamientos; gestión; etc...) y las condiciones de ordenación específicas.

2. Las características de los terrenos objeto de la reparcelación están integradas por la situación actual de los mismos y el planeamiento vigente, analizándose a continuación:

A) La situación actual de los terrenos. Descripción.

Los terrenos que conforman la UA12-A totalizan una superficie de veintiséis mil seiscientos ocho metros cuadrados (26.608m²).

Están compuestos por dos fincas: la N^o 1); y la N^o 2-a). En este punto se hace necesario precisar que la parcela N^o 2 se segregará para subdividirla en dos fincas: la N^o 2)-a) que tiene una superficie de 12.090 m² y sí se integra en la UA12-A; y la N^o 2)-b) que tiene una superficie de 1.616,10 m² y que no forma parte de la UA12-A, sino que se integra en el SSUNC11.

La descripción esquemática de las fincas que se integran en la UA12-A es la siguiente:

Finca Nº 1).

- De forma trapezoidal, con una superficie de 14.518m² según medición topográfica reciente.
- No existen su interior ninguna construcción, habida cuenta que las edificaciones referidas en la Certificación Gráfica y Descriptiva del Catastro están demolidas desde hace ya varios años.
- No contiene ningún tipo de plantación ni sembrado.
- Es de propiedad en pleno dominio y en proindiviso, a razón, respectivamente, de un 65% y de un 35%, de las entidades mercantiles: GESOUPAR, S.L. y PROBIER, S.L.

Finca Nº 2)-a):

- De forma irregular, tiene una superficie de 12.090 m² según medición topográfica reciente.
- En esta parcela existen actualmente dos edificaciones: dos naves industriales, una de 1.548 m²; y otra de 1.012 m². Respecto a la tercera edificación que aparece en la descripción registral (edificación de planta baja de 139m² destinada a dos viviendas) ya fue demolida por sus propietarios habiéndose tramitado el correspondiente Proyecto de Demolición. Dado que la conservación de tales naves es incompatible con el planeamiento urbanístico vigente, y será necesario demolerlas, los propietarios de la UA-12-A han acordado que la demolición se lleve a cabo por sus actuales propietarios, es decir, don Lorenzo Lago Alba y esposa, a quienes como consecuencia de ello se les compensará, adjudicándoles un porcentaje de participación en los beneficios y cargas de la UA-12-A ligeramente superior a la que les correspondería por la superficie aportada, concretándose esta participación en un porcentaje del 51,50%.
- No contiene ningún tipo de plantación ni sembrado.
- Es de propiedad en pleno dominio y con carácter ganancial de don Lorenzo Lago Alba y su esposa, doña Delia López Lago.

La representación gráfica de la situación actual está contenida en los PLANOS del Proyecto de Reparcelación: 1.5; y 3.1.

B) Las características del planeamiento que se ejecuta.

La ordenación urbanística correspondiente a la UA12-A se contiene en el PLANO 1.4, de acuerdo con las determinaciones de ordenación general y ordenación detallada establecidas en la Ficha de Características del PGOU.

C) La relación entre ambas situaciones: existente/planificado.

La relación entre la situación actual y la que se deriva de las determinaciones del planeamiento vigente se recoge gráficamente en el PLANO 3.1.

1.9. Plazos para la ejecución de la actuación.

La ejecución de la actuación se desarrollará en el plazo de cuatro años desde su aprobación definitiva, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 de la LUCyL.

1.10. Garantías que aseguren la ejecución de la actuación.

En cumplimiento del artículo 258.2 del RUCyL, dentro del mes siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, se constituirá la garantía de la urbanización que asegure la ejecución de la actuación.

2).- CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.

En este apartado se indican los criterios generales de definición de los derechos de los titulares de los terrenos afectados por la reparcelación, a efectos de determinar su participación en el resultado de la misma, en función, básicamente, de sus aportaciones a la unidad reparcelable y, de los acuerdos alcanzados entre ellos.

2.1. Criterios generales de definición y valoración de los derechos de los titulares de terrenos.

Los derechos de los propietarios de los terrenos afectados se definirán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 246 del RUCyL, y con los pactos alcanzados entre ellos:

1ª. Para calcular los derechos que corresponden a cada propietario se tendrá en cuenta, como criterio fundamental, la superficie de sus respectivas fincas de origen.

2ª.- También se tendrán en cuenta los pactos alcanzados entre los propietarios, especialmente: el acuerdo para la previa demolición de las dos naves existentes en la finca Nº 2)-a) por cuenta y cargo de sus actuales propietarios y su compensación, lo que determinará una participación en los derechos y obligaciones derivados de la reparcelación en proporción ligeramente superior a la que les correspondería por la superficie aportada, concretándose esta participación en el 51,50%; el acuerdo para la indemnización económica por la existencia de unas obras de urbanización en la finca nº 1, con independencia de si dichas obras pueden ser conservadas o no por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación. Tal indemnización será por cuenta y cargo de los propietarios, distribuyéndose los gastos a prorrata según los pactos alcanzados entre ellos.

3ª.- Ello determinará la asignación a cada una de las fincas de origen de un coeficiente de participación en el total de la unidad de actuación. De esa forma a todas las fincas aportadas participantes en la reparcelación se les ha de reconocer su derecho en la edificabilidad y suelo de disposición privada resultante, teniendo en cuenta, como criterio fundamental, la superficie afectada, y el acuerdo entre los propietarios.

4ª. Las superficies de las fincas aportadas por cada propietario y el nombre de éste y el coeficiente de reconocimiento de derechos para la adjudicación de las parcelas resultantes, teniendo en cuenta los acuerdos alcanzados entre los propietarios, se expresan en el DOCUMENTO DOS, y se recogen gráficamente en el PLANO 1.5.

5ª. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, prevalecerá esta última.

6ª. Los gastos de redacción del Proyecto de Actuación, de Reparcelación y de Urbanización, de la Dirección de Obra y de la Coordinación de Seguridad, y los demás gastos de gestión urbanística y complementarios de la ejecución material de la actuación, se distribuirán a prorrata entre los diversos propietarios, según los acuerdos alcanzados entre ellos, conforme consta en el apartado 2.4 del DOCUMENTO CUATRO.

2.2. Criterios generales de definición y valoración de las cargas de los terrenos afectados.

1. Las cargas que pudieran existir sobre los bienes y derechos incluidos en la unidad de reparcelable podrán ser dos tipos: las que se extinguen con la ejecución del planeamiento y las que no se extinguen.

2. Los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico, según el artículo 246-e) del RUCyL, serán indemnizados conforme a lo dispuesto para su valoración en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación sectorial aplicable, y de forma subsidiaria según las normas de Derecho Administrativo, Civil y Fiscal aplicables, y con independencia del valor del suelo. Por así haberlo acordado los propietarios de la UA-12-A, los costes de las indemnizaciones, a que, en su caso hubiere lugar por tal motivo, correrán de cuenta y cargo de los propietarios de las fincas iniciales aportadas que resultaren gravadas.

3. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, conforme a lo dispuesto en el artículo 246-f) del RUCyL, mantendrán sus derechos y resultarán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

4. En el presente Proyecto de Actuación los terrenos afectados son dos fincas, de las cuales la Finca Nº 2)-a) está libre de cualquier carga o gravamen, y solamente la Finca Nº 1) tiene una carga que es una hipoteca a favor de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, en garantía de un préstamo de 1.203.000.-€ de capital; de hasta 150.375.-€ en concepto de intereses remuneratorios; de hasta 445.110.-€ en concepto de intereses moratorios; de hasta 120.310.-€ en concepto de gastos extrajudiciales, y de hasta 168.420.-€ para costas y gastos judiciales, estando tasada a efectos de subasta en la cantidad de 2.290.343, 87.-€. Dicha Hipoteca fue constituida en escritura pública autorizada en Ponferrada, el día 13-7-2005, por el Notario de dicha residencia, don Rogelio Pacios Yáñez, al número 1.661 de su protocolo.

El capital pendiente de amortizar, según Certificación expedida por la entidad hipotecante (**ANEXO I**), asciende a un millón doscientos tres mil euros (1.203.000.-€).

En dicha carga hipotecaria, con consentimiento de la entidad hipotecante, se subrogarán dos de las parcelas de resultado, concretamente, a las parcelas B y C1, quienes la soportarán proporcionalmente a su aprovechamiento.

El resto de las fincas de resultado están libres de cualquier carga o gravamen.

3).- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y SU VALORACIÓN.

En este apartado se indican los criterios generales que rigen la valoración de las parcelas resultantes, de acuerdo con lo dispuesto en el RUCyL, y posteriormente se aplican esos criterios en la valoración de este caso.

3.1. Criterios generales de valoración de las parcelas resultantes.

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

2. También se tendrá en cuenta los pactos alcanzados entre los propietarios, especialmente la compensación a los propietarios de la Finca Nº 2-a) por la previa demolición a su costa de las naves existentes no compatibles con el planeamiento urbanístico, y la compensación a los propietarios de la Finca Nº 1 por las obras de urbanización existentes en la misma, tanto las que puedan ser conservadas como las que no.

3. En nuestro caso, dado que los valores de la Ponencia Catastral son manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante.

3.2. Valoración de las parcelas resultantes.

1.- Las parcelas a adjudicar, a tenor de lo dispuesto en el artículo 247-b) del RUCyL, y los acuerdos alcanzados entre los propietarios, se valoran aplicando el aprovechamiento correspondiente a cada parcela.

2.- La distribución de la edificabilidad total que el PGOU otorga entre los diferentes propietarios afectados por la reparcelación, se realiza en base a lo dispuesto en el art. 17-2-b-2º de la LUCyL, y a los acuerdos alcanzados entre ellos.

4).- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

4.1. Criterios generales.

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en los artículos 75-3-b) de la LUCyL y 248 del RUCyL:

1. Los propietarios, y el Ayuntamiento, deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos y a los acuerdos alcanzados entre ellos.
2. Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50% de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.
3. No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.
4. Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procederá la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25% de la parcela mínima edificable.

Los propietarios en régimen de comunidad de bienes, deben recibir parcelas en régimen de comunidad de bienes, con participaciones en proporción a sus derechos originales.

4.2. Criterios complementarios.

Aparte de los criterios anteriores, serán también de aplicación los siguientes:

1. La adjudicación de las parcelas de resultado se efectuará con un criterio de concentración del aprovechamiento urbanístico, evitando la fragmentación innecesaria del parcelario, lo que facilitará la gestión urbanística y posterior edificación de las parcelas de resultado.
2. Para la adjudicación de la parcela de resultado correspondiente al Ayuntamiento para la materialización del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación privada, se ha tomado en consideración el mismo criterio, posibilitando la formación de parcelas homogéneas y de configuración regular, fácilmente aprovechables.

DOCUMENTO DOS: RELACIÓN DE FINCAS AFECTADAS POR LA REPARCELACIÓN, SUS PROPIETARIOS, Y OTROS INTERESADOS.

El presente Documento DOS, denominado relación de fincas afectadas por la reparcelación, sus propietarios, y otros interesados, contiene:

- La identificación registral y catastral de las fincas incluidas en el ámbito de la UA12-A, con sus respectivas superficies, linderos y resto de datos descriptivos, que permiten su completa identificación.
- La relación de los propietarios de las fincas incluidas en la UA12-A, con los datos correspondientes.
- La relación de representantes de los propietarios, en el caso de entidades mercantiles, con expresión de su nombre y apellidos o razón social y de su domicilio, a efectos de notificaciones.
- La relación, en su caso, de otros interesados en la reparcelación, con sus datos personales.
- El resumen sistematizado de la información relativa a las fincas aportadas (fichas de las parcelas).

1).- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UA12-A.

La UA12-A afecta únicamente a dos fincas, cuya descripción y demás datos, según los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, es la siguiente:

FINCA Nº 1):

PROPIETARIOS.- Los propietarios de esta finca son, en proindiviso, y a razón de un 65% y un 35%, respectivamente, las entidades mercantiles: GESOUPAR, S.L. y PROBIER, S.L.

DESCRIPCIÓN.- URBANA: RESTO DE FINCA MATRIZ: PARCELA NÚMERO DOS, en término y Ayuntamiento de Ponferrada, al sitio de Cuatrovientos o "El Francés", en la Avda. de Galicia, donde tiene señalado el número 26 de policía urbana. Tiene una extensión superficial aproximada de trece mil novecientos cuarenta y tres metros y veintiún decímetros cuadrados (13.943,21m²), y según reciente medición tipográfica de catorce mil quinientos dieciocho metros cuadrados (14.518 m²), y linda: Norte, parcela número tres segregada y cedida al Ayuntamiento para viario, hoy calle Camilo José Cela; Sur, Avda. de Galicia; Este, terrenos de Serafín Alba González, hoy Lorenzo Lago Alba y esposa (que es la Finca número 2 que a continuación se describirá); Oeste, tierras de Hilario Fernández y otros, hoy terrenos que pertenecen a la UA12-B.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene. A pesar de que en la descripción catastral aparece una construcción con una superficie construida de 236m², lo cierto es que esta construcción ya no existe desde hace varios años al haber sido demolida por sus propietarios.

PLANTACIONES.- No tiene.

TÍTULO.- Pertenece a ambas mercantiles en proindiviso y en las proporciones descritas, por compraventa y posterior segregación y cesión gratuita al Ayuntamiento, en escritura pública autorizada por el Notario de Ponferrada, don Jorge Sánchez Carballo, el día 17 de mayo de 2.005, al número 1.516 de su protocolo.

REGISTRO.- Figura inscrita, después de practicada la segregación, en el Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, en el Tomo 2.070, Libro 409, Sección 3ª; Folio 61 vuelto, Finca número 30.875.

CARGAS: Hipoteca a favor de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, en garantía de un préstamo de 1.203.000.-€ de capital; de hasta 150.375.-€ en concepto de intereses remuneratorios; de hasta 445.110.-€ en concepto de intereses moratorios; de hasta 120.310.-€ en concepto de gastos extrajudiciales, y de hasta 168.420.-€ para costas y gastos judiciales, estando tasada a efectos de subasta en la cantidad de 2.290.343, 87.-€. Dicha Hipoteca fue constituida en escritura pública autorizada en Ponferrada, el día 13-7-2005, por el Notario de dicha residencia, don Rogelio Pacios Yáñez, al número 1.661 de su protocolo.

El capital pendiente de amortizar, según Certificación expedida por Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, asciende a un millón doscientos tres mil euros (1.203.000.-€).

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

REFERENCIA CATASTRAL.- 5547507PH9154N0001IW.

COEFICIENTE.- de reconocimiento de derechos para la adjudicación de las parcelas resultantes, teniendo en cuenta los acuerdos alcanzados entre los propietarios, es el 48,50%

Se acompaña señalado como parte del **ANEXO II**, Certificación de Titularidad y Cargas expedida el día 7 de noviembre de 2.007 por don Oscar María Roa Nonide, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, para así dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 79-a) de la LUCyL, y 257-a) del RUCyL.

FINCA Nº 2):

PROPIETARIOS.- Son propietarios de esta finca, don Lorenzo Lago Alba y su esposa, doña Delia López Lago, con carácter ganancial.

DESCRIPCIÓN.- URBANA: SOLAR en el barrio de Cuatrovientos, Ayuntamiento de Ponferrada, al sitio denominado "El Francés", tiene una superficie según el título de unos doce mil seiscientos veintidós metros cuadrados (12.622m²), y según reciente medición topográfica de trece mil setecientos seis metros cuadrados con diez decímetros cuadrados (13.706,10m²) linda: Frente, que es el Sur, con Carretera de Madrid a La Coruña; Derecha, que es el Este, Ferrocarril de Ponferrada a Villablino, ramal lavaderos y terreno de MSP; Izquierda, que es el Oeste, con don José Martínez Núñez, don Víctor Simón Ricart y herederos de Manuel García, hoy con las entidades mercantiles Gesoupar, S.L. y Prohier, S.L. (Finca número 1 antes descrita); Fondo, que es el Norte, con ferrocarril de Ponferrada a Villablino, hoy calle Camilo José Cela.

Esta parcela está incluida dentro de dos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Por una parte, 12.090m² están dentro del Sector SSUNC12, y por tanto incluidos dentro del ámbito de actuación de la UA12-A, es lo que se denomina FINCA Nº 2)-a), y son los que, previa segregación, se tienen en cuenta en el presente Proyecto de Actuación. Y por otra parte, los restantes 1.616,10m², que se denominan FINCA Nº 2)-b), y que están incluidos dentro del SSUNC11.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- Sobre el solar descrito se han construido las siguientes edificaciones: 1).- edificio en planta baja de 139m² destinada a dos viviendas; 2).- nave industrial de planta baja de 1.548 m²; 3).- nave industrial de planta baja de 1.012 m².

El edificio de planta baja de 139 m² destinado a dos viviendas fue demolido ya hace tiempo por sus propietarios habiéndose tramitado el correspondiente Proyecto de Demolición. En cuanto a las naves dos existentes a las que se alude en la descripción del título de propiedad, serán demolidas en su totalidad a su costa por el propietario actual, razón por la cual se presentará un Proyecto de Demolición simultáneamente al presente Proyecto de Actuación. La demolición llevará a cabo por el propietario actual antes del inicio de las obras de urbanización y en el plazo máximo de los treinta días naturales siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, estableciéndose una penalización, para el caso de retraso en la demolición, a favor de los propietarios de la otra finca aportada, de 250.-€ diarios por cada día de retraso en la demolición.

PLANTACIONES.- No tiene.

TÍTULO.- Pertenece a los esposos don Lorenzo Lago Alba y su esposa, doña Delia López Lago, con carácter ganancial, en virtud de escritura pública de agrupación, declaración de obra nueva y compraventa, autorizada por el Notario de Villafranca del Bierzo, don Francisco Barrios Fernández, al número 1.283 de su protocolo.

REGISTRO.- Figura inscrita en el Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada en el Tomo 1.385, Libro 387, Folio 60, Finca número 41.728.

CARGAS Y SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, según resulta del título de propiedad y la información registral obtenida.

REFERENCIA CATASTRAL.-5547508PH9154N0002KE.

COEFICIENTE.- de reconocimiento de derechos para la adjudicación de las parcelas resultantes, teniendo en cuenta los acuerdos alcanzados entre los propietarios, 51,50%

Se acompaña señalado como parte del **ANEXO II**, Certificación de Titularidad y Cargas expedida el día 7 de noviembre de 2.007 por don Oscar María Roa Nonide, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, para así dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 79-a) de la LUCyL, y 257-a) del RUCyL.

2).- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS.

Los propietarios de las fincas afectadas por la unidad reparcelable son los siguientes:

- **FINCA Nº 1):**

Son propietarias en pleno dominio, en proindiviso, y a razón de un 65% y un 35%, respectivamente, las entidades mercantiles GESOUPAR, S.L. con domicilio en Ponferrada, calle Fueros de León, número 1 – 4º D y con C.I.F. B-24376543; y PROBIER, S.L. con domicilio en Ponferrada, Plaza Julio Lazúrtegui, número 8– 3º H, y con C.I.F. B-24099138.

- **FINCA Nº 2)-a):**

Es propietario en pleno dominio, don Lorenzo Lago Alba, casado en régimen de gananciales con doña Delia López Lago, con domicilio en Ponferrada, en la Avda. de España, 40 - 2º Izquierda, y con D.N.I. 9.932.816-J.

3).- RELACIÓN DE REPRESENTANTES DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS.

.- En relación a la Finca nº 1), actuarán como representantes de las mercantiles propietarias GESOUPAR, S.L. y PROBIER, S.L.:

De la entidad mercantil GESOUPAR, S.L., mancomunados:

- Don JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ SOUTO, mayor de edad, casado, vecino de Ponferrada, con domicilio en calle Fueros de León, 1 – 4º y con DNI/NIF 10.057.510-R.
- Don MIGUEL ANGEL PARBOLE SOUTO, mayor de edad, soltero, vecino de Ponferrada, con domicilio en calle Camino de Santiago, 30-4º C, y con DNI/NIF 47.022.301-C.

De la entidad mercantil PROBIER, S.L.

- Don OSCAR GARCÍA FRANCO, mayor de edad, soltero, vecino de Ponferrada, con domicilio en la Avda. de Compostilla, 6 - 4º B y con DNI/NIF 10.086.583-W.

.- En relación a la Finca nº 2)-a) actuará como representante su propietario, don LORENZO LAGO ALBA, mayor de edad, casado, vecino de Ponferrada, con domicilio en la Avda. de España, 40 - 2º Izquierda y con DNI/NIF 9.932.816-J.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 192-3-c)3ª del RUCyL, actuará como representante de la Asociación de Propietarios ante el Ayuntamiento, el Presidente de dicha Asociación de Propietarios, que se nombrará en el momento de su constitución.

4).- RELACIÓN DE OTROS INTERESADOS.

En la presente unidad reparcelable no existe en la actualidad ningún otro interesado.

5).- RESUMEN SISTEMATIZADO DE LA INFORMACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.

La relación circunstanciada de las características de cada una de las fincas afectadas por la reparcelación se ha realizado por medio de la cumplimentación de las **FICHAS "A"**, que se acompañan a partir de la página 37, representándose gráficamente en el PLANO 1.5.

DOCUMENTO TRES: PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES Y CESIONES AL MUNICIPIO.

En el presente Documento TRES se procede a relacionar, adjudicar y describir las parcelas resultantes de la actuación conforme a las determinaciones del PGOU y del Proyecto de Actuación.

La descripción de cada una de dichas parcelas contiene, de acuerdo con el artículo 249-1-e) del RUCyL, la causa de la adjudicación, además de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la indicación de los titulares a quienes se adjudican, con referencia a las fincas aportadas y, en su caso, las compensaciones en metálico correspondientes.

1).- ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

La edificabilidad resultante que el PGOU otorga, se distribuirá entre los propietarios afectados, teniendo en cuenta la superficie aportada por cada uno y los acuerdos alcanzados entre ellos.

En este punto se hace necesario explicar que la edificabilidad que les corresponde a los propietarios de las fincas aportadas no es exactamente proporcional a las superficies de las fincas iniciales aportadas, sino que hay una pequeña desviación favorable a don Lorenzo Lago y esposa, por haberlo así acordado los propietarios, y ello como compensación a la demolición que deberá realizar de las naves existentes en la parcela inicial y que son incompatibles con el planeamiento urbanístico vigente.

En consecuencia, la asignación individual que corresponde a cada uno de los adjudicatarios, incluido el Municipio, con expresión de la superficie de suelo y edificabilidad, será la indicada en el CUADRO Nº 2 PARCELAS ESTADO FINAL.

La adjudicación propuesta se concreta en las cuatro parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo —identificadas como parcelas: A; B; C1; y C2—, incluida la correspondiente al Municipio de Ponferrada, y las seis parcelas de uso y dominio público —identificadas como parcelas: M1; M2; M3; M4, M5; y M6- que también corresponden al Municipio de Ponferrada, que son las correspondientes a viales y equipamiento comunitario, según se refleja en el CUADRO Nº 2 PARCELAS ESTADO FINAL.

La definición gráfica de las parcelas resultantes se acompaña en el PLANO 2.1

La adjudicación se realiza con base en los criterios indicados en el apartado 4 (Criterios de Adjudicación) del DOCUMENTO UNO.

2).- RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

De acuerdo con las determinaciones del PGOU y del Proyecto de Actuación, se describen en el presente epígrafe las parcelas resultantes de la actuación, tanto las fincas con aprovechamiento lucrativo, como las destinadas al uso y dominio público.

La descripción de las parcelas adjudicadas se hace conforme a lo dispuesto en el artículo 249-1-e) y preceptos concordantes del RUCyL.

Las FICHAS que se denominan "B" (para diferenciarlas de las "A", que son las de las fincas originales), incluyen: titular al que se adjudica; descripción de la parcela; título de adjudicación, con expresión de la finca o fincas aportadas de las que se deriva; su uso; edificabilidad; construcciones y vuelo que, en su caso, existan; cargas y situación arrendaticia; cuota de participación en la financiación y aportación de financiación. A partir de la página 38 se adjuntan las FICHAS "B" de las parcelas resultantes.

2.1. Parcelas con aprovechamiento lucrativo.

.- PARCELA RESULTANTE A):

ADJUDICATARIOS.- Don Lorenzo Lago Alba y su esposa doña Delia López Lago en régimen de gananciales.

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie de cuatro mil trescientos sesenta y siete metros cuadrados (4.367m²), en forma irregular, que linda: Frente, que es el Sur, Avda. de Galicia; Derecha, que es el Este, terrenos del SSUNC-11; Izquierda, que es el Oeste, con vial público de nueva apertura; Fondo, que es el Norte, con calle Ferrocarril Minero.

TÍTULO.- Adjudicada don Lorenzo Lago Alba y doña Delia López Lago en pleno dominio en el Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento, por subrogación real en virtud de la aportación de la Finca N° 2)-a).

USO.- Residencial colectiva, 82 viviendas sin protección.

EDIFICABILIDAD.- Tiene una edificabilidad, según la Ordenanza en bloque del PGOU, de once mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados (11.693m²), con una altura de edificación sobre rasante de cinco (5) plantas.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al desarrollo y gestión urbanística de la unidad de actuación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- 51,50%.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- Del 51,50% del total de los gastos.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

VALOR.- Un millón doscientos sesenta y dos mil ochocientos cuarenta y cuatro euros (1.262.844.-€).

.- PARCELA RESULTANTE B):

ADJUDICATARIAS.- Las entidades mercantiles GESOUPAR, S.L. y PROBIER, S.L. en régimen de proindiviso, y a razón de un 65% y 35%, respectivamente.

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie de dos mil cuatro metros cuadrados (2.004m²), en forma rectangular, que linda: Frente, que es el Sur, Avda. de Galicia; Derecha, que es el Este, con vial público de nueva apertura; Izquierda, que es el Oeste, con vial público de nueva apertura; Fondo, que es el Norte, con parcela M5 destinada a espacios libres públicos.

TÍTULO.- Adjudicada a las entidades mercantiles GESOUPAR, S.L. y PROBIER, S.L. en régimen de proindiviso, y a razón de un 65% y 35%, respectivamente, en virtud del Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento, por subrogación real en virtud de la aportación de la Finca N^o 1).

USO.- Residencial colectiva, 60 viviendas sin protección.

EDIFICABILIDAD.- Tiene una edificabilidad, según la Ordenanza manzana cerrada del PGOU vigente, de ocho mil seiscientos metros cuadrados (8.600m²), con una altura de edificación sobre rasante de cinco (5) plantas.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- La finca descrita estará gravada con hipoteca a favor de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, en garantía de un préstamo de 1.203.000.-€ de capital; de hasta 150.375.-€ en concepto de intereses remuneratorios; de hasta 445.110.-€ en concepto de intereses moratorios; de hasta 120.310.-€ en concepto de gastos extrajudiciales, y de hasta 168.420.-€ para costas y gastos judiciales, estando tasada a efectos de subasta en la cantidad de 2.290.343, 87.-€.

Además está afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al desarrollo y gestión urbanística de la unidad de actuación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho os mencionados gastos.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- 35,56%.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- Del 35,56% del total de los gastos.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

VALOR.- Novecientos veintiocho mil ochocientos euros (928.800.-€).

.- PARCELA RESULTANTE C1):

ADJUDICATARIAS.- Las entidades mercantiles GESOUPAR, S.L. y PROBIER, S.L. en régimen de proindiviso, y a razón de un 65% y 35%, respectivamente.

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie de seiscientos ochenta metros cuadrados (680m²), en forma rectangular, que linda: Frente, que es el Sur, Parcela M5 destinada a espacios libres públicos; Derecha, que es el Este, con vial público de nueva apertura; Izquierda, que es el Oeste, con vial público de nueva apertura; Fondo, que es el Norte, con parcela C2 de cesión municipal para aprovechamiento lucrativo.

TÍTULO.- Adjudicada a las entidades mercantiles GESOUPAR, S.L. y PROBIER, S.L. en régimen de proindiviso, y a razón de un 65% y 35%, respectivamente, en virtud del Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento, por subrogación real en virtud de la aportación de parte de la Finca Nº 1).

USO.- Residencial colectiva, 21 viviendas sin protección.

EDIFICABILIDAD.- Tiene una edificabilidad, según la Ordenanza manzana cerrada del PGOU vigente, de tres mil ciento treinta metros cuadrados (3.130m²), con una altura de edificación sobre rasante de cinco (5) plantas.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- La finca descrita estará gravada con hipoteca a favor de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, en garantía de un préstamo de 1.203.000.-€ de capital; de hasta 150.375.-€ en concepto de intereses remuneratorios; de hasta 445.110.-€ en concepto de intereses moratorios; de hasta 120.310.-€ en concepto de gastos extrajudiciales, y de hasta 168.420.-€ para costas y gastos judiciales, estando tasada a efectos de subasta en la cantidad de 2.290.343, 87.-€. Dicha Hipoteca fue constituida en escritura pública autorizada en Ponferrada, el día 13-7-2005, por el Notario de dicha residencia, don Rogelio Pacios Yáñez, al número 1.661 de su protocolo.

Además está afecta al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al desarrollo y gestión urbanística de la unidad de actuación, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho os mencionados gastos.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- 12,94%.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- Del 12,94% del total de los gastos.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

VALOR.- Trescientos treinta y ocho mil cuarenta euros (338.040.-€).

.- PARCELA RESULTANTE C2):

ADJUDICATARIO.- Ayuntamiento de Ponferrada.

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie de quinientos cuarenta y un metros cuadrados (541m²), en forma irregular, que linda: Frente, que es el Sur, Parcela C1; Derecha, que es el Este, con vial público de nueva apertura; Izquierda, que es el Oeste, con vial público de nueva apertura; Fondo, que es el Norte, con vial público de nueva apertura.

TÍTULO.- Adquisición originaria por cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Ponferrada, en virtud del Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento.

USO.- Residencial, 24 viviendas de protección oficial.

EDIFICABILIDAD.- Tiene una edificabilidad, según la Ordenanza manzana cerrada del PGOU vigente, de dos mil seiscientos tres metros cuadrados (2.603m²), que se corresponde con 10% de cesión municipal del UA12-A, con una altura de edificación sobre rasante de cinco (5) plantas.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- No participa

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

VALOR.- Doscientos ochenta y un mil ciento veinticuatro euros (281.124.-€).

2.2. Parcelas sin aprovechamiento lucrativo.

.- PARCELA RESULTANTE M1) RED VIARIA, SISTEMAS GENERALES:

ADJUDICATARIO.- Ayuntamiento de Ponferrada.

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie setecientos treinta metros cuadrados (730m²), en forma irregular, que linda: Frente, que es el Sur, Avda. de Galicia; Derecha, que es el Este, con parcela A; Izquierda, que es el Oeste, con parcela M4 destinada a espacios libres públicos; Fondo, que es el Norte, con vial público de nueva apertura.

TÍTULO.- Adquisición originaria por cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Ponferrada, en virtud del Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento.

USO.- Viario público, sistemas generales.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- No participa

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

.- PARCELA RESULTANTE M2): RED VIARIA:

ADJUDICATARIO.- Ayuntamiento de Ponferrada.

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie nueve mil quinientos siete metros cuadrados (9.507m²), en forma irregular, y cuyos linderos vienen delimitados por los previstos para viales en la Ficha del Sector, y que se corresponde con el resto del terreno de la UA12-A una vez deducidas las parcelas de aprovechamiento lucrativo, no lucrativo y sistemas generales.

TÍTULO.- Adquisición originaria por cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Ponferrada, en virtud del Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento.

USO.- Viario público.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- No participa

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

.- PARCELA RESULTANTE M3). EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

ADJUDICATARIO.- Municipio de Ponferrada (León).

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie de cuatro mil novecientos cuatro metros cuadrados (4.904m²), en forma trapezoidal, que linda: Frente, que es el Sur, Parcela M4 destinada a espacios libres públicos; Derecha, que es el Este, con vial público de nueva apertura; Izquierda, que es el Oeste, con vial público de nueva apertura; Fondo, que es el Norte, con vial público de nueva apertura.

TÍTULO.- Adquisición originaria por cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Ponferrada en el Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento.

USO.- Equipamientos públicos.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

.- PARCELA RESULTANTE M4). ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

ADJUDICATARIO.- Ayuntamiento de Ponferrada (León).

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie de dos mil ciento siete metros cuadrados (2.107m²), en forma irregular, que linda: Frente, que es el Sur, Avda. de Galicia; Derecha, que es el Este, con vial público de nueva apertura; Izquierda, que es el Oeste, con vial público de nueva apertura; Fondo, que es el Norte, con parcela M3 destinada a equipamientos públicos.

TÍTULO.- Adquisición originaria por cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Ponferrada en el Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento.

USO.- Espacios libres públicos.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

.- PARCELA RESULTANTE M5). ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

ADJUDICATARIO.- Ayuntamiento de Ponferrada (León).

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie de seiscientos ochenta metros cuadrados (680m²), en forma rectangular, que linda: Frente, que es el Sur, parcela B; Derecha, que es el Este, con vial público de nueva apertura; Izquierda, que es el Oeste, con vial público de nueva apertura; Fondo, que es el Norte, con parcela C1 de cesión municipal para aprovechamiento lucrativo.

TÍTULO.- Adquisición originaria por cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Ponferrada en el Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento.

USO.- Espacios libres públicos.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

.- PARCELA RESULTANTE M6). ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

ADJUDICATARIO.- Ayuntamiento de Ponferrada (León).

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA12-A del PGOU de Ponferrada, en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, con una superficie de mil ochenta y ocho metros cuadrados (1.088m²), en forma rectangular, que linda: Frente, que es el Sur, Avda. de Galicia; Derecha, que es el Este, con vial público de nueva apertura; Izquierda, que es el Oeste, con terrenos de la UA12-B; Fondo, que es el Norte, con vial público de nueva apertura.

TÍTULO.- Adquisición originaria por cesión gratuita y obligatoria al Municipio de Ponferrada en el Proyecto de Actuación de la UA12-A del PGOU de Ponferrada, que será aprobado por dicho Ayuntamiento.

USO.- Espacios libres públicos.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número Uno de Ponferrada, se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

DOCUMENTO CUATRO: CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

1).- CONCEPTO DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Conforme a lo previsto en el art. 249-2-b) del RUCyL, la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación contiene, junto con la enumeración de todas las parcelas adjudicadas (con exclusión de los terrenos destinados a viales y equipamiento comunitario), las cantidades de signo positivo o negativo resultantes de los siguientes conceptos:

- Coste previsto de la ejecución material de las obras de urbanización.
- Coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.
- Gastos de elaboración y redacción del Proyecto de Actuación, de Reparcelación, Urbanización, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad, y demás gastos de gestión urbanística y complementarios de la ejecución material de la actuación.
- Compensaciones indemnizatorias (positivas o negativas).

La cuenta de liquidación provisional será, por tanto, el resumen de un conjunto de cálculos que podrán englobarse dentro de lo que se denomina análisis económico-financiero.

2).- ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO.

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas resultantes adjudicadas, es preciso realizar un cálculo previo que permita conocer con suficiente aproximación el coste de la actuación urbanística, incluyendo el coste previsto de la ejecución material de la urbanización, el coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, los gastos de elaboración del Proyecto de Actuación, de Reparcelación, Urbanización, los gastos de Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad, y demás gastos de gestión urbanística y complementarios de la ejecución material de la actuación, así como las compensaciones de signo positivo o negativo que, en su caso, correspondan.

En los siguientes apartados se procederá a la evaluación de las diversas partidas de gastos, para concluir con los repartos porcentuales que, tras las oportunas indemnizaciones y compensaciones, patenten, como resultado, la cuenta de liquidación provisional.

2.1. Coste previsto de la ejecución material de la urbanización.

De acuerdo con el Proyecto de Urbanización de la UA12-A, el coste previsto de la ejecución material de la urbanización correspondiente al ámbito de la unidad reparcelable, asciende a la cantidad total, I.V.A. incluido, de NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (953.293,57.-€). según presupuesto de ejecución por contrata.

Ha de tenerse en cuenta, sin embargo, que, conforme al artículo 18-3-a) de la LUCyL, en suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación, como es nuestro caso, los propietarios deberán costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes. Así se establece, también, en el artículo 199-a) del RUCyL, según el cual, el Ayuntamiento no está obligado a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtenga por cesión gratuita, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales.

Los propietarios de terrenos han de ceder al Municipio de Ponferrada los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento no susceptible de apropiación privada, ya urbanizados, tal y como previene el artículo 18-3-b) de la LUCyL.

2.2. Coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

La valoración del coste previsto de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento se estima en la cantidad TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS (3.386,00.-€), repercutibles en su integridad sobre los propietarios de los terrenos afectados.

2.3. Gastos de elaboración del Proyecto de Actuación, de Reparcelación y Urbanización y demás gastos de gestión urbanística y complementarios de la ejecución material de la actuación.

Los gastos de elaboración y redacción del Proyecto de Actuación, de Reparcelación y de Urbanización, los gastos de Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad, los de la constitución, gestión y seguimiento de la Asociación de Propietarios hasta su disolución y liquidación, así como los demás gastos de gestión urbanística y complementarios de la ejecución material de la actuación, se estiman en ochenta mil euros (80.000,00.-€) repercutibles en su integridad sobre los propietarios de los terrenos afectados.

2.4. Distribución de los gastos anteriores entre los propietarios afectados.

En conformidad con el artículo 243-a) del RUCyL, los costes de urbanización, los costes de conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, los gastos de elaboración del Proyecto de Actuación, de Reparcelación y Urbanización, y demás gastos de gestión urbanística y complementarios de la ejecución material de la actuación, se distribuirán entre los propietarios de los terrenos afectados en función de las cuotas de participación fijadas de común acuerdo entre ellos, es decir:

.- Las entidades mercantiles Gesoupar, S.L y Probier, S.L., en proindiviso, el 48,50%;

.- Don Lorenzo Lago Alba y esposa el 51,50% .

2.5. Compensaciones indemnizatorias.

Hay dos compensaciones económicas:

A).- La que corresponde a don Lorenzo Alba y esposa como consecuencia del acuerdo alcanzado con los otros propietarios respecto al reparto del aprovechamiento lucrativo, puesto que los 11.693m² de edificabilidad de la parcela de resultado "A" que se les adjudica, son ligeramente inferiores (en 370m²) a los que les correspondería por aplicación del porcentaje del 51,50%, y con el fin de evitar constituir un proindiviso sobre la parcela C-1, se ha acordado que los 370m² de edificabilidad de menos, se compensen económicamente con la cantidad de 55.600.-€ más los impuestos indirectos que correspondan. Dicha cantidad se pagará por parte de Gesoupar, S.L. y Probier, S.L. a razón del 65% y 35% respectivamente, en el curso de los treinta días naturales siguientes a la notificación de la resolución de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

B).- La que corresponde a Gesoupar, S.L. y Probier, S.L. como consecuencia de la conservación de las obras de urbanización ejecutadas por ellos en la parcela nº 1 aportada. Dichas obras, incluso si no resultaren conformes con el planeamiento urbanístico, se valoran atendiendo a su medición y coste total en 20.961,01 €, más los impuestos indirectos que correspondan. Esta cantidad se pagará por los propietarios a prorrata entre ellos según los porcentajes fijados en el punto anterior, en el curso de los treinta días naturales siguientes a la notificación de la resolución de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

3).- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

El importe total estimado de los gastos de urbanización y gestión urbanística de la Unidad de UN MILLÓN TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.036.679,57.-€), se distribuirá entre las parcelas resultantes según su cuota de participación, indicándose en el CUADRO Nº 5 DE PARCELAS DE RESULTADO CON PARTICIPACIÓN Y APORTACIÓN FINANCIERA, los números de parcela, la edificabilidad de cada una, su porcentaje de participación en la adjudicación y, finalmente, la aportación financiera.

CUADROS

- .- Cuadro nº 1 Parcelas estado inicial.
- .- Cuadro nº 2 Parcelas estado final.
- .- Cuadro nº 3 Datos de Parcelas.
- .- Cuadro nº 4 Valoración de Parcelas Resultantes.
- Cuadro nº 5 Parcelas resultantes, participación y aportación financiera.

FICHAS “A” y “B”.

- .- Fichas “A” Información de las fincas aportadas.
- .- Fichas “B” Información de las parcelas resultantes.

Fichas “A” Información de las fincas aportadas.

Fichas “B” Información de las parcelas resultantes.

ANEXOS

Anexo I).- Certificado Caja España.

Anexo II).- Certificado de titularidad y cargas expedido por el Registro de la Propiedad nº 1 de Ponferrada.

Anexo III).- Propuesta de Estatutos de la Asociación de Propietarios de la UA12-A, SSUNC12 del PGOU de Ponferrada

PLANOS PROYECTO DE REPARCELACIÓN .

De acuerdo con los artículos 24]-e) y 249-2-a) del RUCyL, los planos que conforman el Proyecto de Actuación y Reparcelación de la UA12-A son los siguientes:

A).- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- 1) PLANO INF. 1.1: Plano de situación y emplazamiento.
- 2) PLANO INF. 1.2: Plano de topografía.
- 3) PLANO INF.1.3: Plano de construcciones e instalaciones existentes.
- 4) PLANO INF. 1.4: Plano planta ordenanza aplicable.
- 5) PLANO INF. 1.5: Plano parcelación estado actual fincas.

B).- PLANOS DE ADJUDICACION:

- 6) PLANO 2.1: Plano adjudicación de parcelas estado final.
- 7) PLANO 2.2: Plano adjudicación de parcelas acotado estado final.
- 8) PLANO 3.1: Plano superposición de parcelas planta información más adjudicación.
- 9) PLANO 4.1: Plano Valoración de Parcelas Resultantes.

LOS PLANOS SE ADJUNTAN A CONTINUACION.

En Ponferrada a 18 de Junio de 2008.

EL ARQUITECTO REDACTOR,

Fdo. Alberto Iglesias Pérez.