



**PROYECTO DE ACTUACIÓN  
CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y DETERMINACIONES  
COMPLETAS DE REPARCELACIÓN, POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN,  
DEL SECTOR 7 DE SUELO URBANIZABLE  
DEL PGOU DE CABEZÓN DE PISUERGA (VALLADOLID)**

MAYO DE 2021

Promotor  
JUNTA DE COMPENSACIÓN S-7

Arquitecto  
Gregorio Alarcía Estévez

## ÍNDICE

<b>1. DATOS PREVIOS.....</b>	<b>3</b>
1.1. PROMOTOR .....	3
1.2. AUTOR DEL PROYECTO.....	3
<b>2. ANTECEDENTES, BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>4</b>
3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO .....	4
3.2. URBANIZADOR PROPUESTO .....	5
3.3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD .....	5
3.4. IDENTIFICACIÓN DE FINCAS PARCIALMENTE INCLUIDAS EN LA UNIDAD .....	6
3.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD.....	7
3.6. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD .....	7
3.7. CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	8
3.8. ACREDITACIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN .....	10
3.9. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	11
<b>4. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR .....</b>	<b>11</b>
4.1. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	12
4.2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR.....	12
<b>5. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>13</b>
5.1. PLAZOS PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....	13
5.2. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBE CUMPLIR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....	13
5.3. ESTIMACIÓN JUSTIFICADA DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN .....	14
5.4. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	15
5.5. ACTUACIONES COMPATIBLES CON LA VÍA PECUARIA.....	16
5.6. UNIDADES FUNCIONALES .....	16
<b>6. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN .....</b>	<b>16</b>
6.1. RELACIÓN DE LOS TITULARES AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN .....	17
6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD .....	17
6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, PLANTACIONES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN EXISTENTES .....	18
6.4. DEFINICIÓN DE DERECHOS .....	18
6.5. COMPENSACIONES E INDEMNIZACIONES .....	20
6.6. DESCRIPCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN.....	20
6.7. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA PARCELACIÓN .....	21
6.8. DETERMINACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBEN SER OBJETO DE CESIÓN A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....	22
6.9. ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA PARCELACIÓN .....	23
6.10. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	24
6.11. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL .....	25
6.12. CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL.....	31

**PROYECTO DE ACTUACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN  
Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN, POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN,  
DEL SECTOR 7 DE SUELO URBANIZABLE DEL PGOU DE CABEZÓN DE PISUERGA (VALLADOLID)**

**1. DATOS PREVIOS**

**1.1. PROMOTOR**

El promotor del presente documento es la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 7 DE CABEZÓN DE PISUERGA, con CIF V47780804, ya constituida e inscrita por Acuerdo del Servicio Territorial de Fomento el 10 de julio de 2018 en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León con la referencia VA-EUC-1/18, en la hoja 321 del Libro VI (N/R. CTU 42/18) y domicilio a efectos de notificación en la calle Pasión n.º 13, 2º-derecha, 47001, de Valladolid.

Como representante de la Junta de Compensación actúa Dña. Laura González Martínez, con DNI n.º 12.416.907N, en representación de HABIT INICIATIVAS URBANAS SL, con CIF B-47717285, presidente de la Junta de Compensación.

**1.2. AUTOR DEL PROYECTO**

El autor del presente Proyecto de Actuación es D. Gregorio Alarcia Estévez, con D.N.I.: 09.268.186-Z, arquitecto colegiado número 941 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, en representación de la sociedad de arquitectos G-33, S.L.P., con C.I.F. B-47364518, con n.º de colegiación 00026, y con domicilio a efectos de notificación en la calle Santa Fe, n.º 7, 47013, de Valladolid.

**2. ANTECEDENTES, BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

El presente Proyecto de Actuación, como instrumento de gestión urbanística, tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de la actuación integrada que constituye la Unidad de Actuación única del Sector 7 de Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (Valladolid).

El documento de planeamiento general vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga, que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, de 26 de abril de 2011 (publicado en el BOCYL el 15 de junio de 2011).

La ordenación detallada de este ámbito fue establecida por el Plan Parcial del Sector 7 de Suelo Urbanizable del PGOU de Cabezón de Pisuerga, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga, de 20 de septiembre de 2016, y publicado en el BOCYL de 17 de octubre de 2016; y por la Modificación del Plan Parcial del Sector 7, aprobado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga, de 20

de mayo de 2021. En dicho Plan Parcial se delimitó la Unidad de Actuación que constituye el ámbito de este Proyecto de Actuación.

La aprobación definitiva del Plan Parcial y de su Modificación posibilita el inicio de la gestión urbanística del suelo, por lo que, de acuerdo con el artículo 250 del RUCyL, Dña. Laura González Martínez, con DNI n.º 12.416.907N, en representación de HABIT INICIATIVAS URBANAS SL, con CIF B-47717285, como presidente de la Junta de Compensación, encarga al arquitecto Gregorio Alarcia Estévez la redacción del presente Proyecto de Actuación con Determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación, por el sistema de compensación, del Plan Parcial del Sector 7 del PGOU de Cabezón de Pisuerga, y su presentación ante el Ayuntamiento.

En consecuencia, mediante el presente documento se procede a realizar la gestión del ámbito, que se tramitará mediante dos proyectos diferentes:

- El presente Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación
- Un posterior Proyecto de Urbanización, que completará las determinaciones de urbanización.

Este Proyecto de Actuación se redacta de acuerdo en todo momento con lo establecido en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; los artículos de aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero; el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana; así como todas las modificaciones vigentes hasta el momento de sendos textos legales.

Por último, y en lo que se refiere a la normativa hipotecaria, este documento se ajusta al R.D. 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (B.O.E. nº 175, de 23 de julio de 1997); así como la propia Ley Hipotecaria de 1946 y su modificación por la Ley 13/2015, de 24 de junio; habiéndose tenido en cuenta a la hora de realizar las descripciones de las diferentes parcelas resultantes.

### 3. DETERMINACIONES GENERALES

#### 3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

El 15 de diciembre de 2017, por Resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga (Valladolid), se aprobaron definitivamente los Estatutos de la Junta de Compensación del Sector 07 del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga (BOCyL 26/12/2016). En dichos estatutos se propone como sistema de actuación el de Compensación.

La Junta de Compensación se constituyó el 11 de mayo de 2018, otorgada por HABIT INICIATIVAS URBANAS SL y otros miembros de la Junta de Composición, ante el notario de Valladolid, D. José María Labernia Cabeza, n.º 997 de su protocolo.

Por lo tanto, la Junta de Compensación, legalmente constituida, con plena capacidad legal para la presentación de este Proyecto de Actuación, a tenor de lo previsto en el artículo 82 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 260 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, mantiene en este Proyecto de Actuación el Sistema de Compensación para realizar la gestión urbanística de la Actuación.

### 3.2. URBANIZADOR PROPUESTO

Dado que el sistema elegido para desarrollar la unidad de actuación elegido es el de compensación, actúa como urbanizador la Junta de Compensación del Sector 7 de Cabezón de Pisuerga, cuyos datos figuran en el apartado 1 de esta Memoria.

La Junta de Compensación presenta este documento, dentro de sus obligaciones como agente urbanizador, para llevar a cabo la gestión urbanística de la Unidad de Actuación, haciéndose, por tanto, responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el presente Proyecto de Actuación y financiando los gastos de urbanización que procedan.

### 3.3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

Como consecuencia de la delimitación del Sector 7, se incluyen en la unidad de actuación una serie de fincas, la mayoría de ellas parcialmente, que constan como sigue en el Registro de la Propiedad:

Nº FINCA ORIGEN	PROPIETARIO	DATOS REGISTRALES				
		FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	SUPERFICIE
I	100 % Alvicorp Habitare	6258	1732	148	210	27.202 m²
II.1	100 % Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	6717	1773	159	170	25.465 m²
II.2	100% Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	6718	1773	159	211	25.465 m²
III	33,3333 % Ana Mª Pérez Llanos	6257	1481	90	47	17.483 m²
	33,3333 % M.ª Paz Pérez Llanos					
	33,3333 % Mª Belén Pérez Llanos					
IV	100 % Esperanza García Camazón	6259	1304	74	32	58.018 m²
V	100% Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	10772	1773	159	216	26.218 m²
Cañada	Junta de Castilla y León	NO INSCRITA				

Se adjuntan como Anexo 1 de este documento, las notas simples de cada una de las fincas; en los casos en los que ha habido un cambio de titularidad, se adjuntan también las escrituras de compraventa.

### 3.4. IDENTIFICACIÓN DE FINCAS PARCIALMENTE INCLUIDAS EN LA UNIDAD

De las fincas registrales anteriores se incluyen, en la Unidad de Actuación del Sector 7, las siguientes superficies:

Nº FINCA ORIGEN	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES			Nº FINCA INCLUIDA
		REGISTRAL	REAL (MEDIC.)	INCLUIDA	
I	6258	27.202 m <sup>2</sup>	26.854,39 m <sup>2</sup>	<b>14.836,24 m<sup>2</sup></b>	<b>I-A</b>
II.1	6717	25.465 m <sup>2</sup>	25.437,17 m <sup>2</sup>	<b>23.534,06 m<sup>2</sup></b>	<b>II.1-A</b>
II.2	6718	25.465 m <sup>2</sup>	25.437,17 m <sup>2</sup>	<b>22.360,24 m<sup>2</sup></b>	<b>II.2-A</b>
III	6257	17.483 m <sup>2</sup>	17.361,41 m <sup>2</sup>	<b>17.361,41 m<sup>2</sup></b>	<b>III</b>
IV	6259	58.018 m <sup>2</sup>	57.937,27 m <sup>2</sup>	<b>15.295,54 m<sup>2</sup></b>	<b>IV-A</b>
V	10772	26.218 m <sup>2</sup>	26.699,91 m <sup>2</sup>	<b>533,97 m<sup>2</sup></b>	<b>V-A</b>
Cañada R.L.			300,47 m <sup>2</sup>	<b>300,47 m<sup>2</sup></b>	<b>Cañada R.L.</b>

La aprobación del Proyecto de Actuación determina, entre sus efectos, la segregación instrumental e implícita de aquellas partes de finca incluidas en la Unidad de Actuación.

La segregación de las fincas se resume en los siguientes puntos:

■ Finca matriz n.º I, registral 6258

De la matriz se segregan dos fincas, que quedan excluidas de la Unidad de Actuación por no pertenecer al Sector 7; se trata de la finca segregada I-B, que está dentro de los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable, y la finca segregada I-C, que está incluida en el Sector SUR-08 de Suelo Urbanizable.

Se incluye el resto de esta finca matriz en la Unidad de Actuación, bajo la denominación "Finca I-A", con una superficie de 14.836,24 m<sup>2</sup>.

■ Finca matriz n.º II.1, registral 6717

De la finca matriz se segrega la "Finca II.1-B", que está dentro de los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable del PGOU de Cabezón de Pisuerga, y que queda excluida de la Unidad de Actuación por no estar adscritos al Sector 7.

Se incluye el resto de esta finca matriz en la Unidad de Actuación, bajo la denominación "Finca II.1-A", con una superficie de 23.534,06 m<sup>2</sup>.

■ Finca matriz n.º II.2, registral 6718

De la finca matriz se segrega la "Finca II.2-B", que está dentro de los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable del PGOU de Cabezón de Pisuerga, y que queda excluida de la Unidad de Actuación por no estar adscritos al Sector 7.

Se incluye el resto de esta finca matriz en la Unidad de Actuación, bajo la denominación "Finca II.2-A", con una superficie de 22.360,24 m<sup>2</sup>.

■ Finca matriz n.º III, registral 6257

Se incluye entera en la Unidad de Actuación, con una superficie de 17.361,41 m<sup>2</sup>, según se desprende del levantamiento topográfico realizado.

▪ Finca matriz n.º IV, registral 6259

Se incluye la finca segregada de esta finca matriz en la Unidad de Actuación, bajo la denominación “Finca IV-A”, con una superficie de 15.295,54 m<sup>2</sup>. El resto de finca matriz, la denominada “Finca IV-B”, queda excluida de la Unidad de Actuación por estar incluida en la delimitación del Sector SUR-08 de Suelo Urbanizable del PGOU de Cabezón.

▪ Finca matriz n.º V, registral 10772

Se incluye la finca segregada de esta finca matriz en la Unidad de Actuación, bajo la denominación “Finca V-A”, con una superficie de 533,97 m<sup>2</sup>. El resto de finca matriz, la denominada “Finca V-B”, está dentro de los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable del PGOU de Cabezón de Pisuerga, no adscritos al Sector 7, por lo que queda excluida de la Unidad de Actuación.

En el Anexo 2 de este Proyecto de Actuación se incluyen las fichas de las fincas matrices, los restos de finca matriz y las fincas segregadas (especificándose qué partes se incluyen en la Unidad de Actuación) junto con la solicitud de inscripción de las nuevas fincas.

3.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD

Dentro de la Unidad de Actuación del Sector 7 se incluye un pequeño tramo de la Cañada Real Leonesa, que es un bien de dominio público perteneciente a la Comunidad Autónoma de Castilla y León en virtud del artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; por consiguiente, no está afectada por la gestión urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 238 del RUCYL.

El tramo de esta vía pecuaria incluido en el Sector 7, de 300,47 m<sup>2</sup> de superficie, figura bajo su propio nombre en la relación de fincas aportadas de este Proyecto de Actuación. Forma parte de la parcela catastral 47028A103090210000KK, que tiene una superficie total de 6.104 m<sup>2</sup>. Se incluye dentro del Anexo III la ficha descriptiva y gráfica de sus datos catastrales.

3.6. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

A continuación, se relacionan los propietarios de las fincas incluidas en la unidad:

PROPIETARIO	NIF/CIF	DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES	Nº FINCA REGISTRAL
Alvicorp Habitare S.L. (En liquidación)	B-47560073	C/ 2 de Mayo, 2, 1º Izq., 47004, Valladolid Plaza de Colón, 2, Edificio Torres Colón, Torre 1, Planta 20, 28046, Madrid	6258
Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	B-47717285	Plaza San Miguel 2, 2º, 47003, Valladolid	6717
			6718
			10772
Ana Mª Pérez Llanos	12220305-Z	Plaza San Miguel 2, 2º, 47003, Valladolid	6257
Mª Paz Pérez Llanos	12233853-S		
Mª Belén Pérez Llanos	09282208-Y		
Esperanza García Camazón	12041915-N	C/ E. González Suárez, 2, 2º-B, 47014, Va.	6259
Junta de Castilla y León	S-4711001-J	C/José Cantalapiedra, 2, 47014, Vallad.	No Inscrita

Para acreditar la titularidad y derechos de los propietarios se presenta documentación necesaria y suficiente donde se demuestra la correspondencia entre los titulares y las propiedades afectadas. Esta documentación se incluye como Anexo 1 de esta Memoria.

### 3.7. CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

#### 3.7.1 Situación, topografía, elementos naturales y parcelación

El Sector 7 de Suelo Urbanizable del PGOU de Cabezón de Pisuerga está situado al sur del casco urbano de Cabezón de Pisuerga, con el que se conecta a través de la carretera VA-113, de Valladolid a Cabezón de Pisuerga.

Limita al norte con el borde del suelo urbano, al sur con la carretera VP-3003 de Cabezón a Valoria la Buena, al este por el Sector SUR 08 de suelo urbanizable y al oeste por el ámbito del Sistema General 01 de Espacios Protegidos y por la carretera VA-113 de Valladolid a Cabezón de Pisuerga.

La topografía es irregular. En los dos tercios norte del sector el terreno forma ondulaciones que alcanzan su máxima elevación hacia la mitad del borde Este, con una cota máxima de 712,50 m aproximadamente. Desde aquí, en dirección sur, el terreno desciende rápidamente y en el último tercio ofrece una superficie notablemente plana.

En el encuentro con el casco urbano, en el punto más al noroeste del sector, la cota es de 703 m. El terreno asciende en una primera loma hasta los 711 m para descender hasta 706 m. Seguidamente vuelve a subir hasta su máxima elevación, 712,50 m, y desciende definitivamente hasta el extremo suroeste donde la cota es de 707 m.

El ámbito de actuación se compone de parcelas agrícolas, de gran tamaño. Todas ellas están cultivadas en la actualidad, dedicadas a cultivos de secano. No hay ningún elemento natural ni paisajístico destacable.

Se ha realizado un levantamiento topográfico con el fin de deslindar las parcelas incluidas y comprobar la correspondencia entre la superficie registral, la catastral y la real.

#### 3.7.2 Construcciones e instalaciones existentes

Los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación no cuentan con construcciones e instalaciones de ningún tipo en su interior, ya que se trata de terrenos dedicados al cultivo.

#### 3.7.3 Planeamiento urbanístico vigente

La ordenación urbanística vigente se rige por la ficha de condiciones de ordenación general establecidas por el PGOU de Cabezón de Pisuerga para el Sector 7 de Suelo Urbanizable, y por las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Parcial del Sector 7, y su Modificación.



a) Ámbito

El ámbito de este Proyecto de Actuación coincide totalmente con la Unidad de Actuación única delimitada por el Plan Parcial del Sector 7 de Suelo Urbanizable del PGOU de Cabezón de Pisuerga.

En la ficha del PGOU, de condiciones particulares del Sector 7, figura una superficie del ámbito del sector de 74.331,00 m<sup>2</sup>. No obstante, el Plan Parcial ajustó el límite del Sector de acuerdo con los elementos físicos construidos, vallas de cerramiento, edificaciones y caminos existentes. Según el levantamiento topográfico realizado, la superficie del sector resultó en 74.339,09 m<sup>2</sup>.

b) Imputación de Sistemas Generales

La superficie de sistemas generales adscritos al Sector 7 que figura en la ficha correspondiente del PGOU es de 19.868,00 m<sup>2</sup>.

En cumplimiento del artículo 50 del PGOU, en el Plan Parcial se ajustó la superficie de Sistemas Generales a la superficie real del sector, determinada en el levantamiento topográfico realizado.

Aplicando a la superficie real del Sector la proporción que hay entre la superficie fijada por el Plan General para el Sector y la superficie de Sistemas Generales asignados, obtenemos la superficie “real” de Sistemas Generales:

	<b>SUP SECTOR</b>	<b>%</b>	<b>SUP SSGG</b>
Ficha PGOU	74.331,00 m <sup>2</sup>	26,7291%	19.868,00 m <sup>2</sup>
Ajuste a realidad física	<b>74.349,09 m<sup>2</sup></b>	26,7291%	<b>19.872,84 m<sup>2</sup></b>

En el Plan Parcial se propone la adscripción como Sistema Generales de parte de la parcela catastral 15 del polígono 103, hasta alcanzar la superficie de 19.872,84 m<sup>2</sup>.

c) Unidad de Actuación

La Unidad de Actuación del Sector 7 comprende el ámbito del Sector más la superficie de Sistemas Generales adscritos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 236 del RUCyL:

<b>ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN</b>	
Superficie del Sector 7	74.349,09 m <sup>2</sup>
Superficie de Sistemas Generales	19.872,84 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de la unidad de Actuación</b>	<b>94.221,93 m<sup>2</sup></b>

d) Asignación de edificabilidad

La edificabilidad asignada por el PGOU es 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que, aplicada sobre 74.309,09 m<sup>2</sup>, la superficie real del Sector 7, da una edificabilidad máxima de 55.761,82 m<sup>2</sup>.

No obstante, el Plan Parcial, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga el 26 de septiembre de 2016, en virtud de sus competencias, estableció una edificabilidad de 45.810,00 m<sup>2</sup>, que se mantiene en este documento por ser una determinación propia del planeamiento.

e) Resumen de la ordenación detallada

En la tabla n.º 2 de la Modificación del Plan Parcial del Sector 7, aprobada definitivamente por Acuerdo de Pleno el 20 de mayo de 2021, se resumen los principales parámetros de la ordenación detallada establecida, así como el reparto de la edificabilidad, el número de viviendas previsto y las reservas destinadas a dotaciones urbanísticas públicas:

TABLA Nº 2						
PARCELA	Superficie (m²)	Ordenanza	Uso	Edificabilidad por usos (m²)	Edificabilidad total (m²)	Nº Viviendas
1	7.347,37	EQB	Equipamiento público			--
2	2.032,11	EQV	Equipamiento privado	3.150,00	3.150,00	--
3	1.707,43	VH	Vivienda en hilera	1.740,00	1.740,00	12
4	4.589,89	BA	Bloque Abierto	7.350,00	7.650,00	79
			Otros usos	300,00		--
5	4.676,00	ELP	Espacio libre público			--
6	2.393,59	VH	Vivienda en hilera	2.610,00	2.610,00	18
7	8.622,22	BA	Bloque Abierto	11.700,00	12.200,00	126
			Otros usos	500,00		--
8	5.635,17	VH	Vivienda en hilera	5.400,00	5.400,00	40
9	4.860,03	ELP	Espacio libre público			--
10	40,00	SV	Servicios Urbanos			--
11	9.562,25	BA-VP	Bloque abierto protegido	12.360,00	13.060,00	96
			Otros usos	700,00		--
VIARIO	22.883,03					--
<b>TOTALES</b>	<b>74.349,09</b>			<b>45.810,00</b>	<b>45.810,00</b>	<b>371</b>

f) Planos de información

Asimismo, se incluye en la documentación del Proyecto de Actuación los siguientes planos de información, en los que se reflejan las características más relevantes de la unidad de actuación:

- Situación
- Planeamiento vigente (PGOU y Plan Parcial)
- Catastro
- Levantamiento topográfico
- Unidad de Actuación: Fincas afectadas

3.8. ACREDITACIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

Según el art. 75.3.e) de la Ley 5/99 de Castilla y León y el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que puede ocasionar la ejecución de la actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 241.f del RUCyL, se aportarán documentos que acrediten que, en el plazo de un mes desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, el Urbanizador podrá constituir una garantía de urbanización por el importe que determine el Ayuntamiento, entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

La garantía se devengará en proporción al aprovechamiento que le corresponda a cada uno de los propietarios. Las condiciones por las que se aportará esta garantía se regirán por lo establecido en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo.

Cabe destacar que, a los efectos de aportar la garantía de urbanización ante el Ayuntamiento, parte de los gastos de urbanización ya se han costeadado, como los gastos de Redacción del Plan Parcial, por lo que a los efectos de dicho aval o garantía el montante será el total exceptuando el coste de redacción del Plan Parcial y los gastos de gestión que ya se hayan ido asumiendo hasta ese momento.

### 3.9. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento del artículo 241 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los plazos de la ejecución de la actuación no podrán exceder de los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

En defecto de indicación expresa, como es el caso, el propietario afectado por la actuación se compromete a cumplir todos los deberes urbanísticos previstos en la legislación vigente en un plazo de ocho años, en aplicación del artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## 4. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

La Modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente en mayo de 2021 ajusta ligeramente los coeficientes de ponderación establecidos anteriormente por el Plan Parcial del Sector 7, aprobado cinco años antes, en un momento de total incertidumbre debida a la crisis del sector inmobiliario.

Según se reconoce en la Modificación del Plan Parcial, “en la actualidad, en municipios como Cabezón de Pisuerga el precio de la vivienda libre ha bajado, de tal forma que la diferencia de rentabilidad entre vivienda libre y vivienda protegida se ha reducido considerablemente.

Esta diferencia en las grandes ciudades ha hecho que la relación entre vivienda libre y protegida esté en torno al 0,90-0,95, mientras que en municipios como Cabezón de Pisuerga se sitúa en torno al 0,80.

Igualmente, se comprueba que, con la ligera mejora de la economía ha aumentado ligeramente la demanda de suelo productivo, si bien la rentabilidad sigue siendo muy inferior a la de los usos residenciales. Por ello, se aumenta muy ligeramente su coeficiente, de 0,50 a 0,55, reflejando así la modificación actual”.

Estos cambios se introducen en la tabla de cálculo del aprovechamiento homogeneizado del Plan Parcial, que se incluye a continuación:

TABLA N.º 1								
ORDENANZA	Superficie (m²)	USOS	Edificabilidad por usos (m²)		Edificab. total (m²)	Coef. Pond.	Aprovech. Homogen.	Nº viv.
Bloque Abierto Vivienda Protegida BA_VP	9.562,25	Residencial	12.360,00		13.060,00	0,80	9.888,00	96
		Otros usos		700,00		0,55	385,00	
Bloque Abierto Vivienda Libre BA	13.212,11	Residencial	19.050,00		19.850,00	1,00	19.050,00	205
		Otros usos		800,00		0,55	440,00	
Vivienda en Hilera VH	9.736,19	Residencial	9.750,00		9.750,00	1,10	10.725,00	70
Equip. Privado EQV	2.032,11	Equipamiento		3.150,00	3.150,00	0,55	1.732,50	
Equip. Público EQB	7.347,37	Equipamiento						
Espacio Libre Público ELP	9.536,03	Esp. Libres						
Servicios Urbanos SV	40,00	Serv. Urbanos						
Viario	22.883,03							
TOTALES	74.349,09				45.810,00		42.220,50	371

Teniendo en cuenta que la Modificación del Plan Parcial se acaba de aprobar, parece justificado asumir los coeficientes de ponderación y el aprovechamiento establecidos por dicha Modificación.

#### 4.1. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Para el cálculo del aprovechamiento medio del sector, se asumen los coeficientes de ponderación de los distintos usos, establecidos por la Modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente en mayo de 2021. Son los siguientes:

Tipología vivienda en bloque libre	1,00
Tipología vivienda en bloque protegida	0,80
Tipología vivienda en hilera libre	1,10
Equipamiento Privado	0,55
Otros usos en planta baja	0,55

#### 4.2. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

Aplicando estos coeficientes de ponderación, se calcula el aprovechamiento medio, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 107 del RUCyL.

##### a) Aprovechamiento total del Sector

Se obtiene sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, recogidos en la tabla siguiente.

USOS	EDIFICABILIDAD	COEF. POND.	APROVECH.
Vivienda en Bloque Libre	19.050,00 m²	1,00	19.050,00 uas
Vivienda en Bloque con Protección Pública	12.360,00 m²	0,80	9.888,00 uas
Vivienda en Hilera Libre	9.750,00 m²	1,10	10.725,00 uas
Equipamiento Privado	3.150,00 m²	0,55	1.732,50 uas
Otros usos en planta baja	1.500,00 m²	0,55	825,00 uas
<b>TOTAL</b>	<b>45.810,00 m²</b>		<b>42.220,50 uas</b>

b) Aprovechamiento medio

De la superficie total del sector se excluyen las dotaciones urbanísticas públicas existentes que ya estén afectas a su destino y para las cuales no se prevea ningún caso en la nueva ordenación. En este caso, se trata del pequeño tramo de la Cañada Real Leonesa:

SUPERFICIE DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	
Superficie Sector	74.349,09
Superficie Sistemas Generales	19.872,84
<b>Superficie Total</b>	<b>94.221,93</b>
Dotaciones existentes (Cañada Real Leonesa)	300,47
<b>Superficie excluyendo dotaciones públicas</b>	<b>93.921,46</b>

Para el cálculo del aprovechamiento medio se divide el aprovechamiento lucrativo total entre la superficie total, una vez deducida la destinada a dotaciones existentes:

**Aprovechamiento medio:  $42.220,50 / 93.921,46 \text{ m}^2 = 0,449530 \text{ uas./m}^2$**

## 5. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

En cumplimiento del artículo 242 del Reglamento de Urbanismo, este Proyecto de Actuación establece las siguientes determinaciones básicas de urbanización:

### 5.1. PLAZOS PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El urbanizador de la Unidad de Actuación presentará el Proyecto de Urbanización del Sector 7 ante el Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga en un plazo máximo de seis años, a contar desde la entrada en vigor desde la aprobación definitiva de este Proyecto de Actuación.

### 5.2. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBE CUMPLIR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá redactarse por técnico competente en la materia y contener la información mínima relacionada a continuación, además de las determinaciones señaladas en el artículo 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización, que contendrá al menos datos del encargo, finalidad y objeto del Proyecto, estado actual, materiales y elementos complementarios, así como relación entre las distintas redes.
- Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
- Pliego de condiciones técnicas, que contendrán aspectos legales, técnicos, económicos y facultativos de las obras y servicios a ejecutar.
- Mediciones de cada una de las unidades o partidas, agrupadas por capítulos.
- Cuadro de precios, en el que se contendrán los precios unitarios medios de mercado aplicados a las mediciones, agrupados por capítulos.
- Criterios aplicados de medición y valoración.

- Presupuesto, con resumen final por capítulos cuya suma es el presupuesto de ejecución material o de contrata.

Asimismo, deberán tenerse en cuenta en la descripción de las obras que figuren en el Proyecto de Urbanización, las Normas Técnicas vigentes que le son de aplicación (Normas Tecnológicas de la Construcción NTE y Normas UNE, Ley de Carreteras y Reglamento General de Carreteras, Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para la Recepción de Cementos RC-89...), así como las determinaciones recogidas en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Cabezón de Pisuerga y en el resto de legislación urbanística aplicable.

Las obras que, como mínimo, se detallen en el Proyecto de Urbanización serán las de ejecución de movimiento de tierras, saneamiento y abastecimiento de aguas, hormigonado, pavimentos, canalizaciones eléctricas y de alumbrado, teléfonos, creación de zonas verdes, pintura y señalización de las vías de circulación.

El Proyecto de Urbanización contendrá asimismo las especificaciones necesarias para la ejecución de las nuevas calzadas, estacionamientos y aceras.

### 5.3. ESTIMACIÓN JUSTIFICADA DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

En el momento de redacción de este documento, se ha redactado un “Plan de Infraestructuras de los Sectores 7, 8, 9 y 10 de Cabezón de Pisuerga (Valladolid)”. Este proyecto describe las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los cuatro sectores de forma conjunta, tanto en lo que se refiere a sistemas generales de conexión con el resto del municipio, como a las redes particulares de cada uno de los sectores.

De este proyecto se han obtenido los gastos de urbanización relativos a las redes e infraestructuras correspondientes al Sector SUR 07.

Esta cifra incluye la estimación provisional del costo de las conexiones a las infraestructuras generales. En los gastos de urbanización están asimismo incluidos los gastos generales y beneficio industrial de la constructora en cada partida.

En cuanto al resto de gastos, se ha realizado una estimación provisional, teniendo en cuenta la superficie a urbanizar, por lo que los gastos de urbanización se estiman según se resume por capítulos a continuación:

#### GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 7

Capítulo	Resumen	Importe
1	Preparación del terreno y movimiento de tierras	164.409,70 €
2	Pavimentación	681.125,90 €
3	Red de saneamiento	147.654,98 €
4	Red de pluviales	184.398,64 €
5	Red de abastecimiento	76.757,02 €
6	Red de riego	19.614,54 €
7	STR y Alta Tensión	950.983,37 €
8	Centros de Transformación	118.267,31 €
9	Línea subterránea de Media Tensión	29.412,65 €
10	Red de distribución de Baja Tensión	83.684,67 €

11	Alumbrado Público	225.927,69 €
12	Telefonía	87.177,74 €
13	Gas	11.461,97 €
14	Señalización	9.394,84 €
15	Jardinería y Equipamiento	171.648,54 €
16	Control de Calidad y Seguridad y Salud	37.579,36 €

<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>2.999.498,94 €</b>
---------------------------------------	-----------------------

13% Gastos Generales	389.934,86 €
6% Beneficio Industrial	179.969,94 €
Suma GG + BI	569.904,80 €

<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL (PEM + GG + BI)</b>	<b>3.569.403,74 €</b>
--	-----------------------

#### **HONORARIOS TÉCNICOS**

Redacción y tramitación del Plan Parcial	68.800,00 €
Redacción y tramitación del Proyecto de Actuación	35.300,00 €
Gestión Junta de Compensación	47.424,00 €
Redacción Proyecto de Urbanización (inc. D.O. y C.S.S)	180.000,00 €
Mantenimiento de la urbanización	9.000,00 €

<b>TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS</b>	<b>340.524,00 €</b>
----------------------------------	---------------------

<b>IMPORTE ESTIMADO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>3.909.927,74 €</b>
---	-----------------------

#### **5.4. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación y constituida la garantía de urbanización prevista en el artículo 263 del Reglamento de Urbanismo, la Junta de Compensación adquirirá la condición de urbanizados con carácter definitivo, y asumirá las obligaciones establecidas en el presente Proyecto de Actuación, financiará los gastos de urbanización que procedan y ejecutará las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización se contratarán por adjudicación directa con empresa o empresas urbanizadoras de reconocido prestigio y solvencia del sector. Los criterios de adjudicación de las obras serán los siguientes:

- Menor precio.
- Menor plazo y Garantía de Plazo de Ejecución.
- Tener oficinas en la zona.

- Conocimiento de las características exigidas por las diferentes Administraciones, en especial el Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga, y las Compañías Suministradoras de servicios.
- Conocimiento de la zona de las obras.
- Personal puesto al servicio de la ejecución de las obras.
- Medios materiales y maquinaria disponibles.
- Subcontratistas propuestos.

#### 5.5. ACTUACIONES COMPATIBLES CON LA VÍA PECUARIA

Los terrenos pertenecientes a la Cañada Real Leonesa, que discurre por la zona noroeste del sector, fueron calificados en el Plan Parcial como Viario Público, por lo que las obras de urbanización sobre estos terrenos no supondrán actos edificatorios contrarios al carácter de la vía pecuaria. En virtud de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, se cederán, una vez urbanizados, a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

#### 5.6. UNIDADES FUNCIONALES

Si se estimase necesario ejecutar la urbanización en varias fases, se podrán plantear las unidades funcionales que se considerases pertinentes al inicio de la urbanización, asegurando en todo momento la entrada en funcionamiento sucesiva de cada una de las fases.

### 6. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Actuación contiene las determinaciones completas de reparcelación establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme a las reglas establecidas en sus artículos 246, 247 y 248, e incluye el contenido establecido por el artículo 249 del citado Reglamento.

Estas determinaciones tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Asimismo, se determinan los terrenos que se ceden al Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga, por estar destinados a Sistemas Generales y demás dotaciones urbanísticas públicas; a la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en virtud del artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; y se adjudican las restantes parcelas resultantes a los propietarios iniciales de las fincas y al Ayuntamiento, en función de los respectivos derechos.



## 6.1. RELACIÓN DE LOS TITULARES AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN

Los titulares afectados por la reparcelación se recogen en la siguiente tabla:

PROPIETARIO	NIF/CIF	DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES	Nº FINCA REGISTRAL
Alvicorp Habitare S.L. (En liquidación)	B-47560073	C/ 2 de Mayo, 2, 1ª Izq., 47004, Valladolid. Plaza de Colón, 2, Edificio Torres Colón, Torre 1, Planta 20, 28046, Madrid.	6258
Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	B-47717285	Plaza de San Miguel n.º 2, 2º, 47003, Valladolid.	6717
			6718
			10772
Ana Mª Pérez Llanos	12220305-Z	Plaza de San Miguel n.º 2, 2º, 47003, Valladolid.	6257
Mª Paz Pérez Llanos	12233853-S		
Mª Belén Pérez Llanos	09282208-Y		
Esperanza García Camazón	12041915-N	C/ E. González Suárez 2, 2º-B, 47014 Valladolid.	6259
Junta de Castilla y León	S-4711001-J	C/ José Cantalapiedra, 2, 47014, Valladolid.	No Inscrita
Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga	P-4702800-F	Plaza de la Concordia, n.º 1, 47260, Cabezón de Pisuerga, Valladolid.	

## 6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

La unidad de actuación está formada por siete fincas de origen. Una de ellas se corresponde con parte de una vía pecuaria (la Cañada Real Leonesa) perteneciente a la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en virtud del artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; esta finca, de acuerdo con el artículo 238 del RUCyL, no se ve afectada por la gestión urbanística.

Las fincas aportadas al Proyecto de Actuación son las siguientes:

Nº FINCA	PROPIETARIO	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTR. ORIGEN	SUPERFICIES (m²)			
				CATASTR.	REGISTR.	REAL (MEDIC.)	INCLUIDA
I-A	Alvicorp Habitare SL (Liquid.)	47028A103000180000KL	6258	27.290	27.202	26.854,39	14.836,24
II.1-A	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	47028A103000150000KG	6717	51.274	25.465	25.437,17	23.534,06
II.2-A	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.		6718		25.465	25.437,17	22.360,24
III	Ana M.ª Pérez Llanos	47028A103000170000KP	6257	15.954	17.483	17.361,41	17.361,41
	M.ª Paz Pérez Llanos						
	M.ª Belén Pérez Llanos						
IV-A	Esperanza García Camazón	47028A103000190000KT	6259	58.484	58.018	57.937,27	15.295,54
V-A	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	47028A103000120000KA	10772	26.132	26.218	26.699,91	533,97
C.R.L.	Junta de Castilla y León	47028A103090210000KK		6.104		300,47	300,47

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN **94.221,93**

SUPERFICIE TOTAL DE LAS FINCAS AFECTADAS POR LA GESTIÓN **93.921,46**

Excepto la finca III (regstral 6257), el resto de las fincas se incluyen parcialmente en la Unidad de Actuación, como se comprueba en la tabla anterior.

Según segregación solicitada en el Anexo 2 de este Proyecto de Actuación, la finca I-A se corresponde con el resto de la finca matriz de la registral 6258; la finca II.1-A se corresponde con el resto de finca matriz de la registral 6717; la finca II.2-A se corresponde con el resto de la finca matriz de la registral 6718; la finca IV-A se corresponde con la parte segregada de la finca matriz, registral 6259; y la finca V-A se corresponde con la parte segregada de la finca matriz, registral 10772.

#### 6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, PLANTACIONES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN EXISTENTES

Los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación no cuentan con construcciones e instalaciones de ningún tipo en su interior, puesto que se trata de terrenos dedicados a cultivos de secano.

#### 6.4. DEFINICIÓN DE DERECHOS

La definición de los derechos de los propietarios y de los afectados por la reparcelación se realiza con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 246 del Reglamento de Castilla y León:

- a) Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluyendo también los terrenos destinados a Sistemas Generales.

De acuerdo con el artículo 17 de la LUCyL y el artículo 44 del RUCyL, los propietarios tienen derecho a materializar el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector.

Por lo tanto, a cada una de las fincas se le asignará un porcentaje de derechos del 85%, en relación con la superficie aportada a la unidad de actuación (deducidos los bienes de dominio público existentes).

El Ayuntamiento recibirá una cesión del 15% del aprovechamiento que se materializará en la parcela resultante n.º 11.2, destinada a vivienda de protección pública, pasando a formar parte integrante del Patrimonio Municipal de Suelo, tal y como establece el artículo 48 del RUCyL.

Como se ha justificado en el apartado 4 de esta Memoria, este Proyecto de Actuación asume los coeficientes de ponderación de la Modificación del Plan Parcial, aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de 20 de mayo de 2021:

Tipología vivienda en bloque libre	1,00
Tipología vivienda en bloque protegida	0,80
Tipología vivienda en hilera libre	1,10
Equipamiento Privado	0,55
Otros usos en planta baja	0,55

Aplicando estos coeficientes a la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, según el uso y la tipología de cada una de ellas, se obtendrá el aprovechamiento homogeneizado de cada parcela, y del total de la Unidad de Actuación, que será de 42.220,50 Uas.

El aprovechamiento de las parcelas resultantes se resume en la siguiente tabla:

N.º PARC.	SUPERFIC.	USO	TIPOLOGIA	N.º VIV	EDIFIC. POR USOS	EDIF. TOTAL	COEF. POND.	APROVECH. UAS
2	2.032,11 m²	Equip. privado			3.150,00 m²	3.150,00 m²	0,55	1.732,50 uas
3	1.707,43 m²	Resid. Libre	Viv.en hilera	12	1.740,00 m²	1.740,00 m²	1,10	1.914,00 uas
4	4.589,89 m²	Resid. Libre	Bloque abierto	79	7.350,00 m²	7.650,00 m²	1,00	7.350,00 uas
		Comercial			300,00 m²		0,55	165,00 uas
6.1	1.187,95 m²	Resid. Libre	Viv. en hilera	9	1.305,00 m²	1.305,00 m²	1,10	1.435,50 uas
6.2	1.205,64 m²	Resid. Libre	Viv. en hilera	9	1.305,00 m²	1.305,00 m²	1,10	1.435,50 uas
7	8.622,22 m²	Resid. Libre	Bloque abierto	54	5.023,00 m²	5.241,65 m²	1,00	5.023,00 uas
		Comercial			218,65 m²		0,55	120,26 uas
		Resid. Libre		46	4.254,19 m²	4.535,54 m²	1,00	4.254,19 uas
		Comercial			281,35 m²		0,55	154,74 uas
		Resid. Libre		26	2.422,81 m²	2.422,81 m²	1,00	2.422,81 uas
8.1	3.747,22 m²	Resid. Libre	Viv. en hilera	28	3.828,17 m²	3.828,17 m²	1,10	4.210,99 uas
8.2	1.887,95 m²	Resid. Libre	Viv. en hilera	12	1.571,83 m²	1.571,83 m²	1,10	1.729,01 uas
11.1	3.659,65 m²	Resid. V.P.P.	Bloque abierto	38	4.924,91 m²	4.924,91 m²	0,80	3.939,92 uas
11.2	5.900,66 m²	Resid.V.P.P.	Bloque abierto	58	7.435,09 m²	8.135,09 m²	0,80	5.948,08 uas
		Comercial			700,00 m²		0,55	385,00 uas
<b>TOTALES</b>	<b>94.221,93 m²</b>			<b>371</b>	<b>45.810,00 m²</b>	<b>45.810,00 m²</b>		<b>42.220,50 uas</b>

- b) La superficie de cada finca aportada se acredita en el presente Proyecto de Actuación mediante la medición realizada sobre levantamiento topográfico, que se transcribe en la descripción de las fincas, junto con la superficie que aparece en los títulos de propiedad, en las notas simples del Registro de la Propiedad y en la documentación catastral correspondiente (Ver tabla del apartado 6.2 de esta Memoria).

En caso de discordancia entre la medición reflejada en los títulos de propiedad y la realidad física de los terrenos, prevalece esta última, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 246.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las discrepancias de superficie de las fincas que figuran en el registro y las reales figuran en las fichas de fincas de origen aportadas, de acuerdo con el artículo 7 del R.D. 1093/1997, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Los propietarios deberán declarar, bajo su responsabilidad, las situaciones jurídicas que conozca y afecten a sus fincas, sin que su omisión, error o falsedad puedan afectar al

resultado objetivo de la equidistribución, pudiendo exigírsele la responsabilidad civil o penal que corresponda si se apreciase dolo o negligencia.

La determinación de derechos por aportación de fincas se recoge en la tabla siguiente:

PROPIETARIO	Nº FINCA APORT.	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE INCLUIDA (m²)	% APORT. SECTOR	% DCHOS. FINCA	% DCHOS. TOTALES	DCHOS. Uas FINCA	DCHOS. Uas TOTAL
Alvicorp Habitare S.L.	I-A	R.F.M. 6258	14.836,24	15,7964%	13,4270%	13,4270%	5.668,933	5.668,933
Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	II.1-A	R.F.M. 6717	23.534,06	25,0572%	21,2986%	42,0181%	8.992,373	17.740,259
	II.2-A	R.F.M. 6718	22.360,24	23,8074%	20,2363%		8.543,856	
	V-A	F.S. 10772	533,97	0,5685%	0,4832%		204,030	
Ana M.ª Pérez Llanos, M.ª Paz Pérez Llanos y M.ª Belén Pérez Llanos	III	6257	17.361,41	18,4850%	15,7123%	15,7123%	6.633,801	6.633,801
Esperanza García Camazón	IV-A	F.S. 6259	15.295,54	16,2855%	13,8426%	13,8426%	5.844,432	5.844,432

**93.921,46 100,0000% 85,0000% 85,0000% 35.887,425 35.887,425**

#### 6.5. COMPENSACIONES E INDEMNIZACIONES

No existen obras de urbanización dentro de la unidad de actuación que puedan ser conservadas, ni edificaciones o infraestructuras que se deban demoler, ni servidumbres que haya que extinguir por incompatibilidad con el planeamiento.

Por lo tanto, no es necesario realizar indemnizaciones.

#### 6.6. DESCRIPCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN

Sobre alguna de las fincas de origen están inscritos una serie de derechos y cargas que se deberán o bien trasladar a las parcelas de resultado, o bien extinguir por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento.

De acuerdo con el artículo 246.f. del RUCyL, “los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real”.

En las fichas de las fincas aportadas de este Proyecto de Actuación, se describen los derechos y cargas que aparecen en el Registro de la Propiedad y su extinción cuando proceda, con la indemnización correspondiente. Por su parte, los derechos reales y cargas que se han trasladado a las parcelas de resultado, se reflejan en las fichas de parcelas resultantes, del presente Proyecto de Actuación.

## 6.7. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA PARCELACIÓN

La reparcelación se ha ajustado a la ordenación detallada establecida por el Plan Parcial del Sector 7 del PGOU de Cabezón de Pisuerga y su posterior Modificación. Esta ordenación definió una serie de parcelas, con una calificación urbanística que se mantiene en este Proyecto de Actuación.

La descripción de cada una de las fincas resultantes de la reparcelación conforme a la legislación hipotecaria se incluye en las fichas individualizadas que se incluyen en el documento de Parcelas Resultantes de este Proyecto de Actuación. Se solicita al Registro de la Propiedad la inscripción de cada una de las parcelas resultantes descritas como fincas nuevas e independientes. A continuación, se incluye una tabla en la que se resume la calificación urbanística de las parcelas, que se ajusta en todo momento a la ordenación de tallada establecida por el Plan Parcial:

PARCELA	USO	TIPOLOGIA	SUPERF.	Nº VIV	EDIFIC. POR USOS	EDIF. TOTAL
1	Equipamiento público		7.347,37 m <sup>2</sup>		-	
2	Equipamiento privado		2.032,11 m <sup>2</sup>		3.150,00 m <sup>2</sup>	3.150,00 m <sup>2</sup>
3	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.707,43 m <sup>2</sup>	12	1.740,00 m <sup>2</sup>	1.740,00 m <sup>2</sup>
4	Residencial Libre	Bloque abierto	4.589,89 m <sup>2</sup>	79	7.350,00 m <sup>2</sup>	7.650,00 m <sup>2</sup>
	Comercial				300,00 m <sup>2</sup>	
5	Espacio libre público		4.676,00 m <sup>2</sup>			
6.1	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.187,95 m <sup>2</sup>	9	1.305,00 m <sup>2</sup>	1.305,00 m <sup>2</sup>
6.2	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.205,64 m <sup>2</sup>	9	1.305,00 m <sup>2</sup>	1.305,00 m <sup>2</sup>
7	Residencial Libre	Bloque abierto	8.622,22 m <sup>2</sup>	54	5.023,00 m <sup>2</sup>	5.241,65 m <sup>2</sup>
	Comercial				218,65 m <sup>2</sup>	
	Residencial Libre			46	4.254,19 m <sup>2</sup>	4.535,54 m <sup>2</sup>
	Comercial				281,35 m <sup>2</sup>	
	Residencial Libre			26	2.422,81 m <sup>2</sup>	2.422,81 m <sup>2</sup>
8.1	Residencial Libre	Viv. en hilera	3.747,22 m <sup>2</sup>	28	3.828,17 m <sup>2</sup>	3.828,17 m <sup>2</sup>
8.2	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.887,95 m <sup>2</sup>	12	1.571,83 m <sup>2</sup>	1.571,83 m <sup>2</sup>
9	Espacio libre público		4.860,03 m <sup>2</sup>			
10	Servicios Urbanos		40,00 m <sup>2</sup>			
11.1	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	3.659,65 m <sup>2</sup>	38	4.924,91 m <sup>2</sup>	4.924,91 m <sup>2</sup>
11.2	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	5.900,66 m <sup>2</sup>	58	7.435,09 m <sup>2</sup>	8.135,09 m <sup>2</sup>
	Comercial				700,00 m <sup>2</sup>	
SSGG	Sistemas Generales		19.872,84 m <sup>2</sup>			
CANADA	Viario público		300,47 m <sup>2</sup>			
Calle A	Viario público		3.409,80 m <sup>2</sup>			
Calle B	Viario público		5.024,23 m <sup>2</sup>			
Calle C	Viario público		3.541,07 m <sup>2</sup>			
Calle D	Viario público		2.075,04 m <sup>2</sup>			
Calle E	Viario público		739,05 m <sup>2</sup>			
Calle F	Viario público		783,25 m <sup>2</sup>			
Calle G	Viario público		980,94 m <sup>2</sup>			
Calle H	Viario público		1.980,49 m <sup>2</sup>			
Calle I	Viario público		799,28 m <sup>2</sup>			
Calle J	Viario público		2.505,12 m <sup>2</sup>			
Calle K	Viario público		746,23 m <sup>2</sup>			
<b>TOTALES</b>			<b>94.221,93 m<sup>2</sup></b>	<b>371</b>	<b>45.810,00</b>	<b>45.810,00</b>

6.8. DETERMINACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBEN SER OBJETO DE CESIÓN A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

**6.8.1 Dotaciones urbanísticas públicas y Sistemas Generales**

Se ceden al municipio de Cabezón de Pisuerga, con carácter demanial, las parcelas destinadas a los sistemas locales de equipamientos públicos, espacios libres públicos y viario, así como una parcela de servicios urbanos.

Asimismo, se ceden al municipio de Cabezón de Pisuerga, los terrenos correspondientes a los Sistemas Generales adscritos por el PGOU al Sector 7.

Por último, se adjudican a la Comunidad Autónoma de Castilla y León los terrenos afectados por el trazado del Cordel de Tordesillas, en virtud de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, que establece en su artículo 2 que las vías pecuarias “son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, y por tanto son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se trata de la parcela denominada “Cañada”, calificada como Viario Público.

Estas cesiones se materializan en las siguientes parcelas:

PARCELA	ADJUDICATARIO	USO	SUPERF.
1	Ayuntamiento	Equipamiento público	7.347,37 m <sup>2</sup>
5	Ayuntamiento	Espacio libre público	4.676,00 m <sup>2</sup>
9	Ayuntamiento	Espacio libre público	4.860,03 m <sup>2</sup>
10	Ayuntamiento	Servicios Urbanos	40,00 m <sup>2</sup>
SSGG	Ayuntamiento	Sistemas Generales	19.872,84 m <sup>2</sup>
CAÑADA	Junta de Castilla y León	Viario público	300,47 m <sup>2</sup>
Calle A	Ayuntamiento	Viario público	3.409,80 m <sup>2</sup>
Calle B	Ayuntamiento	Viario público	5.024,23 m <sup>2</sup>
Calle C	Ayuntamiento	Viario público	3.541,07 m <sup>2</sup>
Calle D	Ayuntamiento	Viario público	2.075,04 m <sup>2</sup>
Calle E	Ayuntamiento	Viario público	739,05 m <sup>2</sup>
Calle F	Ayuntamiento	Viario público	783,25 m <sup>2</sup>
Calle G	Ayuntamiento	Viario público	980,94 m <sup>2</sup>
Calle H	Ayuntamiento	Viario público	1.980,49 m <sup>2</sup>
Calle I	Ayuntamiento	Viario público	799,28 m <sup>2</sup>
Calle J	Ayuntamiento	Viario público	2.505,12 m <sup>2</sup>
Calle K	Ayuntamiento	Viario público	746,23 m <sup>2</sup>

Todos estos bienes de uso y dominio público se recogen tanto en las Fichas de Parcelas Resultantes como en el Plano 09, Adjudicación, y en el plano 11, Parcelas de cesión, de este Proyecto de Actuación.

**6.8.2 Parcelas patrimoniales**

Se cede al Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga, con carácter patrimonial y con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, la parcela resultante 11.2, en la que se materializará el 15% del aprovechamiento que le corresponde en virtud del artículo 44.1.b.1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## 6.9. ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA PARCELACIÓN

### 6.9.1 Criterios de reparcelación y adjudicación

Los criterios de reparcelación de este Proyecto de Actuación parten de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Parcial del Sector 7, que estableció una sola Unidad de Actuación y la calificación urbanística de las parcelas resultantes delimitadas.

La adjudicación de las parcelas resultantes se realiza conforme a las siguientes reglas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 248 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Es objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el Plan Parcial es susceptible de propiedad privada.
- Tanto los propietarios como el Ayuntamiento recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponde.
- Se evitará en lo posible la adjudicación de parcelas en proindiviso. Las diferencias de aprovechamiento se compensarán en las cuentas de liquidación individual y provisional.
- Se procurará que los propietarios reciban parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o en el lugar más próximo posible.
- No se adjudicarán parcelas con superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.
- El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se adjudicará en una parcela residencial sujeta al régimen de vivienda protegida, al objeto de que pueda destinarla al Patrimonio Público de Suelo.
- En la medida de lo posible, se adjudicarán a todos los propietarios parcelas de diferentes usos y/o tipologías, en proporción al porcentaje de aportación al sector.

### 6.9.2 Justificación de la adjudicación

Teniendo en cuenta las reglas y criterios anteriores se ha realizado la siguiente adjudicación:

- A todos los propietarios se le han adjudicado parcelas de las dos tipologías residenciales, Vivienda en Hilera y Bloque Abierto, aunque para ello no siempre ha sido posible adjudicarlas sobre sus fincas de origen, dada la ordenación detallada del Plan Parcial.
- Algunas parcelas provenientes de la ordenación detallada del Plan Parcial se han subdividido en parcelas independientes, al objeto de adjudicar parcelas en pleno dominio, eliminando todo lo posible las propiedades en proindiviso.
- En todos estos casos se ha mantenido la edificabilidad y el número de viviendas totales, como no podía ser de otra manera, y se ha comprobado que la edificabilidad asignada a cada nueva parcela es susceptible de poder ser materializada, con las condiciones establecidas en el Plan Parcial.
- En primer lugar, esta solución ha sido aplicada a dos parcelas destinadas a viviendas unifamiliares en hilera: a la parcela 6, que ha dado origen a la 6.1 y a la 6.2; y a la

parcela 8, origen de las parcelas 8.1 y a la 8.2. En estas dos últimas se ha ajustado la ratio de edificabilidad por vivienda para posibilitar que a cada propietario se le adjudique la totalidad de sus derechos de aprovechamiento.

- La parte de la parcela 11, calificada como Bloque Abierto, y destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, se divide en dos subparcelas, la 11.1 y la 11.2, para adjudicar al Ayuntamiento en pleno dominio la parcela en la que materializar el aprovechamiento que le corresponde.

La adjudicación de las parcelas resultantes se refleja en la tabla siguiente:

PARCELA	ADJUDICATARIO	USO	TIPOLOGIA	SUPERF.	Nº VIV	EDIFIC. POR USOS	EDIF. TOTAL
2	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Equipamiento privado		2.032,11 m²		3.150,00 m²	3.150,00 m²
3	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.707,43 m²	12	1.740,00 m²	1.740,00 m²
4	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	4.589,89 m²	79	7.350,00 m²	7.650,00 m²
		Comercial				300,00 m²	
6.1	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.187,95 m²	9	1.305,00 m²	1.305,00 m²
6.2	Esperanza García Camazón	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.205,64 m²	9	1.305,00 m²	1.305,00 m²
7	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	8.622,22 m²	54	5.023,00 m²	5.241,65 m²
		Comercial				218,65 m²	
	Esperanza García Camazón	Residencial Libre			46	4.254,19 m²	4.535,54 m²
		Comercial				281,35 m²	
	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre			26	2.422,81 m²	2.422,81 m²
8.1	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre	Viv. en hilera	3.747,22 m²	28	3.828,17 m²	3.828,17 m²
8.2	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.887,95 m²	12	1.571,83 m²	1.571,83 m²
11.1	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	3.659,65 m²	38	4.924,91 m²	4.924,91 m²
11.2	Ayuntamiento	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	5.900,66 m²	58	7.435,09 m²	8.135,09 m²
		Comercial				700,00 m²	
TOTALES				34.540,72	371	45.810,00	45.810,00

#### 6.10. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

De acuerdo con el artículo 247 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación se ha realizado con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación. Así, se valorará cada una de las parcelas resultantes teniendo en cuenta la superficie, edificabilidad y n.º de viviendas adjudicadas a cada una de ellas, de acuerdo con el valor máximo tasado de la vivienda protegida y los valores de mercado actuales, para los distintos aprovechamientos.

El valor máximo de la vivienda protegida en régimen general para Cabezón de Pisuerga es de 1.212, 80 €/m<sup>2</sup> útiles, y el precio máximo del suelo es un 20% del valor de este módulo, 242.56 €/m<sup>2</sup> útil. En realidad, y debido al ajuste de los precios del suelo tras la crisis del mercado inmobiliario, se estima que el precio realista actual de venta del suelo es un 20% inferior, es decir, 194,05 €/m<sup>2</sup> útil. Para calcular el precio por m<sup>2</sup> construido se aplica una ratio de 1/1,35 entre la superficie útil y la construida; ratio ligeramente superior a la que se aplicaba hace años, lo que es debido a las mayores exigencias en aislamiento del Código Técnico de la Edificación, que da lugar a mayores espesores de fachada.

Aplicando esta ratio, el precio de venta del suelo para viviendas de protección es de 143,74€/m<sup>2</sup>.



En función de lo anterior, se ha calculado el valor del suelo para el resto de los usos:

USOS	Coeficiente	Valor (€/m²)
Residencial protegido	0,80	143,74
Residencial libre	1,00	179,68
Comercial	0,55	98,82
Equipamiento privado	0,55	98,82
Residencial en hilera	1,10	197,64

Aplicando estos valores se calcula la valoración de las parcelas resultantes, que se detalla en la tabla siguiente:

PARC. RES	ADJUDICATARIO	USO	TIPOLOGIA	EDIFIC. POR USOS	VALOR €/m²	VALORACIÓN POR USOS	VALOR POR PARCELA (€)
2	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Equip.privado		3.150,00 m²	98,82	311.286,94 €	311.286,94 €
3	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.740,00 m²	197,64	343.897,95 €	343.897,95 €
4	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	7.350,00 m²	179,68	1.320.611,25 €	1.350.257,63 €
		Comercial		300,00 m²	98,82	29.646,38 €	
6.1	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.305,00 m²	197,64	257.923,46 €	257.923,46 €
6.2	Esperanza García Camazón	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.305,00 m²	197,64	257.923,46 €	257.923,46 €
7	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	5.023,00 m²	179,68	902.507,53 €	2.151.608,13 €
		Comercial		218,65 m²	98,82	21.607,27 €	
	Esperanza García Camazón	Residencial Libre		4.254,19 m²	179,68	764.371,59 €	
		Comercial		281,35 m²	98,82	27.803,36 €	
	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre		2.422,81 m²	179,68	435.318,39 €	
8.1	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre	Viv. en hilera	3.828,17 m²	197,64	756.609,09 €	756.609,09 €
8.2	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.571,83 m²	197,64	310.660,41 €	310.660,41 €
11.1	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	4.924,91 m²	143,74	707.906,56 €	707.906,56 €
11.2	Ayuntamiento	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	7.435,09 m²	143,74	1.068.719,84 €	1.137.894,71 €
		Comercial		700,00 m²	98,82	69.174,88 €	
<b>TOTAL</b>				<b>45.810,00 m²</b>		<b>7.585.968,34 €</b>	<b>7.585.968,34 €</b>

#### 6.11. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con lo previsto en el artículo 75.3.c de la Ley 5/1999 de Castilla y León y en los artículos 198 y 249.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, se incluye a continuación una previsión de gastos de urbanización necesarios para ejecutar esta actuación, la relación de las diferencias de aprovechamiento que hay que compensar y la determinación de la cuota y del importe que se atribuye en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas.

A este respecto, cabe señalar que el importe que se atribuye a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la actuación urbanística, tal y como se señala en el artículo 249.1.f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

##### 6.11.1 Gastos de urbanización

En el presupuesto se incluye el coste previsto de la ejecución material de la urbanización, incluidas las conexiones exteriores; los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y demás gastos complementarios.

El resumen de todos estos gastos de urbanización es el siguiente:

GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 7		
Capítulo	Resumen	Importe
1	Preparación del terreno y movimiento de tierras	164.409,70 €
2	Pavimentación	681.125,90 €
3	Red de saneamiento	147.654,98 €
4	Red de pluviales	184.398,64 €
5	Red de abastecimiento	76.757,02 €
6	Red de riego	19.614,54 €
7	STR y Alta Tensión	950.983,37 €
8	Centros de Transformación	118.267,31 €
9	Línea subterránea de Media Tensión	29.412,65 €
10	Red de distribución de Baja Tensión	83.684,67 €
11	Alumbrado Público	225.927,69 €
12	Telefonía	87.177,74 €
13	Gas	11.461,97 €
14	Señalización	9.394,84 €
15	Jardinería y Equipamiento	171.648,54 €
16	Control de Calidad y Seguridad y Salud	37.579,36 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		2.999.498,94 €
13% Gastos Generales		389.934,86 €
6% Beneficio Industrial		179.969,94 €
Suma GG + BI		569.904,80 €
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL (PEM + GG + BI)		3.569.403,74 €
HONORARIOS TÉCNICOS		
	Redacción y tramitación del Plan Parcial	68.800,00 €
	Redacción y tramitación del Proyecto de Actuación	35.300,00 €
	Gestión Junta de Compensación	47.424,00 €
	Redacción Proyecto de Urbanización (inc. D.O. y C.S.S)	180.000,00 €
	Gastos de mantenimiento	9.000,00 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS		340.524,00 €
IMPORTE ESTIMADO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN		3.909.927,74 €

### 6.11.2 Compensaciones por diferencias de aprovechamiento

No se establecen compensaciones económicas, dado que ha sido posible adjudicar en todos los casos el aprovechamiento que correspondía a cada propietario y, por lo tanto, no se han generado diferencias de aprovechamiento.

### 6.11.3 Determinación de la cuota y del importe que se atribuye en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas (Art. 249.1.f RUCyL).

Los gastos de urbanización de cada propietario son proporcionales al valor de las parcelas que se les adjudican, salvo el Ayuntamiento, que está exento en la parte que le corresponde por la cesión del 15% del aprovechamiento.

PARC. RES	ADJUDICATARIO	USO	TIPOLOGIA	EDIFIC. POR USOS	VALOR €/m²	VALORACIÓN A EFECTOS DE GASTOS	GASTOS %	GASTOS (€)
2	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Equip.privado		3.150,00 m²	98,82	311.286,94 €	4,8276%	188.755,51 €
3	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.740,00 m²	197,64	343.897,95 €	5,3333%	208.529,90 €
4	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	7.350,00 m²	179,68	1.320.611,25 €	20,4807%	800.780,96 €
		Comercial		300,00 m²	98,82	29.646,38 €	0,4598%	17.976,72 €
6.1	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.305,00 m²	197,64	257.923,46 €	4,0000%	156.397,42 €
6.2	Esperanza García Camazón	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.305,00 m²	197,64	257.923,46 €	4,0000%	156.397,42 €
7	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	5.023,00 m²	179,68	902.507,53 €	13,9965%	547.254,79 €
		Comercial		218,65 m²	98,82	21.607,27 €	0,3351%	13.102,03 €
	Esperanza García Camazón	Residencial Libre		4.254,19 m²	179,68	764.371,59 €	11,8543%	463.493,11 €
		Comercial		281,35 m²	98,82	27.803,36 €	0,4312%	16.859,16 €
	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre		2.422,81 m²	179,68	435.318,39 €	6,7511%	263.964,64 €
8.1	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre	Viv. en hilera	3.828,17 m²	197,64	756.609,09 €	11,7339%	458.786,15 €
8.2	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.571,83 m²	197,64	310.660,41 €	4,8179%	188.375,60 €
11.1	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	4.924,91 m²	143,74	707.906,56 €	10,9786%	429.254,33 €
11.2	Ayuntamiento	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	7.435,09 m²	143,74			
		Comercial		700,00 m²	98,82			
TOTAL				45.810,00 m²		6.448.073,63 €	100,0000%	3.909.927,74 €

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se incluyen a continuación las tablas resumen de la Cuenta de Liquidación Provisional:



CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DEL SECTOR 7 DE SUELO URBANIZABLE												
PARC. RES	ADJUDICATARIO	USO	TIPOLOGIA	SUPERF.	Nº VIV	EDIFIC. POR USOS	EDIF. TOTAL	VALOR €/m²	VALORACIÓN A EFECTOS DE GASTOS	VALOR POR PARCELA (€)	GASTOS %	GASTOS (€)
2	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Equip.privado		2.032,11 m²		3.150,00 m²	3.150,00 m²	98,82	311.286,94 €	311.286,94 €	4,8276%	188.755,51 €
3	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.707,43 m²	12	1.740,00 m²	1.740,00 m²	197,64	343.897,95 €	343.897,95 €	5,3333%	208.529,90 €
4	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	4.589,89 m²	79	7.350,00 m²	7.650,00 m²	179,68	1.320.611,25 €	1.350.257,63 €	20,4807%	800.780,96 €
		Comercial				300,00 m²		98,82	29.646,38 €		0,4598%	17.976,72 €
6.1	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.187,95 m²	9	1.305,00 m²	1.305,00 m²	197,64	257.923,46 €	257.923,46 €	4,0000%	156.397,42 €
6.2	Esperanza García Camazón	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.205,64 m²	9	1.305,00 m²	1.305,00 m²	197,64	257.923,46 €	257.923,46 €	4,0000%	156.397,42 €
7	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	8.622,22 m²	54	5.023,00 m²	5.241,65 m²	179,68	902.507,53 €	2.151.608,13 €	13,9965%	547.254,79 €
		Comercial				218,65 m²		98,82	21.607,27 €		0,3351%	13.102,03 €
	Esperanza García Camazón	Residencial Libre			46	4.254,19 m²	4.535,54 m²	179,68	764.371,59 €		11,8543%	463.493,11 €
		Comercial				281,35 m²		98,82	27.803,36 €		0,4312%	16.859,16 €
	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre			26	2.422,81 m²	2.422,81 m²	179,68	435.318,39 €		6,7511%	263.964,64 €
8.1	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre	Viv. en hilera	3.747,22 m²	28	3.828,17 m²	3.828,17 m²	197,64	756.609,09 €	756.609,09 €	11,7339%	458.786,15 €
8.2	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.887,95 m²	12	1.571,83 m²	1.571,83 m²	197,64	310.660,41 €	310.660,41 €	4,8179%	188.375,60 €
11.1	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	3.659,65 m²	38	4.924,91 m²	4.924,91 m²	143,74	707.906,56 €	707.906,56 €	10,9786%	429.254,33 €
11.2	Ayuntamiento	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	5.900,66 m²	58	7.435,09 m²	8.135,09 m²	143,74				
		Comercial				700,00 m²		98,82				
TOTAL					371	45.810,00 m²	45.810,00 m²		6.448.073,63 €	6.448.073,63 €	100,0000%	3.909.927,74 €

ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES Y REPARTO DE APROVECHAMIENTO POR PROPIETARIOS															
PARC. RES	ADJUDICATARIO	USO	TIPOLOGIA	EDIFIC. POR USOS	COEF. POND.	APROVECH. UAS	APROVECH. %		N.º PARC.	APROVECH. UAS	ALVICORP HABITARE	HABIT INICIATIVAS URBANAS	HNAS. PÉREZ LLANOS	ESPERANZA GARCÍA CAMAZÓN	AYTO. CABEZÓN
2	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Equip.privado		3.150,00 m²	0,55	1.732,50 uas	4,1035%		2	1.732,50 uas		1.732,50 uas			
3	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.740,00 m²	1,10	1.914,00 uas	4,5333%		3	1.914,00 uas		1.914,00 uas			
4	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	7.350,00 m²	1,00	7.350,00 uas	17,4086%		4	7.350,00 uas		7.350,00 uas			
		Comercial		300,00 m²	0,55	165,00 uas	0,3908%			165,00 uas		165,00 uas			
6.1	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.305,00 m²	1,10	1.435,50 uas	3,4000%		6.1	1.435,50 uas		1.435,50 uas			
6.2	Esperanza García Camazón	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.305,00 m²	1,10	1.435,50 uas	3,4000%		6.2	1.435,50 uas				1.435,50 uas	
7	Habit Iniciativas Urbanas, S.L.	Residencial Libre	Bloque abierto	5.023,00 m²	1,00	5.023,00 uas	11,8971%		7	5.023,00 uas		5.023,00 uas			
		Comercial		218,65 m²	0,55	120,26 uas	0,2848%			120,26 uas		120,26 uas			
	Esperanza García Camazón	Residencial Libre		4.254,19 m²	1,00	4.254,19 uas	10,0761%			4.254,19 uas				4.254,19 uas	
		Comercial		281,35 m²	0,55	154,74 uas	0,3665%			154,74 uas				154,74 uas	
	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre		2.422,81 m²	1,00	2.422,81 uas	5,7385%			2.422,81 uas			2.422,81 uas		
8.1	Hermanas Pérez Llanos	Residencial Libre	Viv. en hilera	3.828,17 m²	1,10	4.210,99 uas	9,9738%		8.1	4.210,99 uas			4.210,99 uas		
8.2	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial Libre	Viv. en hilera	1.571,83 m²	1,10	1.729,01 uas	4,0952%		8.2	1.729,01 uas	1.729,01 uas				
11.1	Alvicorp Habitare SL (En liquid.)	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	4.924,91 m²	0,80	3.939,92 uas	9,3318%		11.1	3.939,92 uas	3.939,92 uas				
11.2	Ayuntamiento	Residencial V.P.P.	Bloque abierto	7.435,09 m²	0,80	5.948,08 uas	14,0881%		11.2	5.948,08 uas					5.948,08 uas
		Comercial		700,00 m²	0,55	385,00 uas	0,9119%			385,00 uas					385,00 uas
TOTAL				45.810,00		42.220,50 uas	100,0000%		Aprov. Adjudic.	42.220,50 uas	5.668,93 uas	17.740,26 uas	6.633,80 uas	5.844,43 uas	6.333,08 uas
									Dchos. Aprov.	42.220,50 uas	5.668,93 uas	17.740,26 uas	6.633,80 uas	5.844,43 uas	6.333,08 uas
									Diferencia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

#### 6.12. CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

En las cuentas de liquidación individual de cada afectado por la reparcelación se reflejan tanto los respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudican y, en su caso, las cantidades en efectivo que les corresponden por las diferencias de aprovechamiento, según las reglas del artículo 249.2.c del Reglamento de Urbanismo.

El saldo de la cuenta se entenderá provisional hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que se resolverán los posibles errores u omisiones, y las rectificaciones que se estimen procedentes.

Teniendo en cuenta los criterios señalados, la cuenta de liquidación individual de cada afectado por esta actuación urbanística se detalla en el documento 4, “Cuenta de Liquidación Individual”, de este Proyecto de Actuación, que adjunta además una tabla de correspondencia entre fincas aportadas y adjudicadas para cada propietario.

En Cabezón de Pisuerga, a 28 de mayo de 2021

Promotor:

Junta de Compensación del SECTOR 7

Arquitecto:

G-33, S.L.P.

Fdo.:

Fdo.:

Gregorio Alarcia Estévez