

**PROYECTO DE REPARCELACION EN LA UNIDAD DE  
ACTUACION EN SUELO URBANO DIRECTO EN CALLE  
MONTON DE TIERRA DE VILLANUEVA DE LOS  
INFANTES (CIUDAD REAL)**

**Propietario : María Dolores García Molero.**

**Arquitecto : Luis Miguel González Montalvo**

**ENERO 2017**

**INDICE.**

**PROYECTO DE REPARCELACION.**

---

**TITULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**TITULO II. MEMORIA ECONOMICA.**

**TITULO III. FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

**ANEXO I. Certificaciones Registrales de las Parcelas Aportadas**

**DOCUMENTACION GRAFICA.**

---

**A-01** Parcelas incluidas en la Unidad de Actuación.

**A-02** Parcelas aportadas a la Unidad de Actuación.

**A-03** Parcelas Resultantes.

## **1. OBJETO Y ALCANCE.**

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por **objeto** la definición material tanto de las parcelas registrales incluidas en la Unidad de Actuación de uso global residencial, como de las fincas resultantes de la reparcelación para con ello posibilitar la inscripción de las nuevas parcelas, como fincas independientes en el Registro de la Propiedad de acuerdo con los derechos de los propietarios, de las determinaciones previstas tanto en el planeamiento de nnss, como en Reglamento de la Actividad de Ejecución de la LOTAU,

El **alcance** del Proyecto de Reparcelación es el derivado de la transformación de los actuales títulos de propiedad de las parcelas incluidas en la Actuación en otros nuevos títulos correspondientes a cada una de las nuevas parcelas definidas.

## **2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

La ordenación de la Unidad de Actuación se realiza de acuerdo con las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias de Villanueva de los Infantes, al tratarse de **suelo urbano directo** y de conformidad con el proyecto de obra pública ordinaria aprobado

## **3. DESCRIPCION DEL POLÍGONO Y DELIMITACION DE FINCAS APORTADAS.**

La Unidad C/Montón de Tierra objeto del presente Proyecto de Reparcelación constituye una Unidad de Actuación en **Suelo Urbano Directo** que las Normas Subsidiarias de Villanueva de los Infantes delimitan al este del núcleo urbano, y a la que asigna el uso residencial en edificación de moderada altura (baja+1) regulada por la ordenanza de edificación -Clave 2. Ensanche Residencial.

Catastral y registralmente la Unidad de Actuación esta formada por una única parcela que se encuentran parcialmente incluida dentro del ámbito de la U.Actuación, y una parcela de titularidad pública que corresponde a la calle Montón de Tierra, cuyo propietario es el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes.

Los principales datos de propiedad de las parcelas incluidas en la Unidad C/Montón de Tierra, quedan resumidos en el siguiente cuadro:

Identif. Parcela	Superficie		Identificación Propietario y % de Propiedad	Observ.
	Catastral	Registral		
I	10.911 m <sup>2</sup> s	11.274 m <sup>2</sup>	Proindiviso: 50% María Dolores García Molero. 50% José Luis García Molero.	P
II	224,30 m <sup>2</sup> s		Camino publico	C

- C. Finca incluida en su totalidad en la actuación.
- P. Finca parcialmente incluida en la actuación.

Gráficamente la estructura de propiedad de los terrenos queda recogida en el plano A-01 Parcelas Aportadas del presente proyecto.

Los principales datos de propiedad LA SUPERFICIES APORTADAS POR LAS de las parcelas incluidas en la unidad C/ Monton de Tierra, quedan resumidos en el siguiente cuadro

Identif. Parcela	Superficie		Identificación Propietario y % de Propiedad	Observ.
	Catastral	Regist.		
I	1.027,40 m <sup>2</sup> s		Proindiviso: 50% María Dolores García Molero. 50% José Luis García Molero.	P
II	224,30 m <sup>2</sup> s		Camino publico	C
<b>Total UE</b>	<b>1.251,70 m<sup>2</sup>s</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

- C. Finca incluida en su totalidad en la actuación.
- P. Finca parcialmente incluida en la actuación.

Gráficamente la estructura de propiedad de los terrenos queda recogida en el plano A-01 Parcelas Aportadas del presente proyecto.

De acuerdo con el art. 60.5 en relación con el 72.1 del TRLOTAU la existencia en el polígono de una única tipología y edificabilidad/aprovechamiento –Clave 2. Ensanche Residencial, no se obliga a la aplicación de coeficientes correctores de uso y tipología, para definir las adjudicaciones en base a las unidades de aprovechamiento (ud.aprov) del polígono.

## **6. CRITERIOS Y PROPUESTA DE ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES.**

### **6.1 Criterios Generales de Adjudicación.**

De acuerdo al art.60 Criterios de Adjudicación de Parcelas Resultantes del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU en el presente Proyecto de Reparcelación:

- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas aportadas incluidas en el polígono en el momento de aprobación de la delimitación de la unidad,
- Las fincas adjudicadas, al resultar acordes con la ordenación, tendrán la misma o más próxima localización a la de las correspondientes fincas originarias,
- Dada la casi coincidencia de la situación de las parcelas aportadas y de las parcelas resultantes no será necesaria la aplicación de los coeficientes correctores previsto en el art.60.5 del Reglamento.
  
- Al Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes le corresponden las parcelas destinadas a viales.

### **6.2 Propuesta General de Adjudicación.**

Se realiza la siguiente propuesta de adjudicación:

#### **a) Propuesta de Adjudicación al Municipio.**

Al municipio le corresponde la parcela destinadas a viario según se establece en el planeamiento municipal, tanto vigente como de desarrollo; ello supone:

- 331,40 m<sup>2</sup>s destinados a viario público

#### **b) Propuesta de Adjudicación a los Propietarios.**

## PROYECTO DE REPARCELACION UA-C/MONTON DE TIERRA

A los propietarios privados, en función de la superficie real de las parcelas aportadas incluidas dentro del ámbito, les corresponde el 100% del aprovechamiento lucrativo total; ello supone:

1.472,48 M2 CONSTRUIDOS

920,30 m2s

El anterior aprovechamiento perteneciente a los propietarios privados debe distribuirse entre los mismos de acuerdo a los porcentajes de propiedad establecidos en el apartado 4.Relación de Titulares y Derecho.

De este modo, la adjudicación real a propietarios y el balance global es:

	DERECHOS		ADJUDICACION REAL	
	% Propiedad	U.aprov	U.aprov	Balance Derechos-Adjudic
Jose Luis Garcia Molero	50,00 %	736,24 M2 Constr.	736,24 M2 Constr.	0
María Dolores Garcia Molero	50,00 %	736,24 M2 Constr.	736,24 M2 Constr.	0
<b>Total Propietarios Privados</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.472,48 M2 Constr.</b>	<b>1.472,48 M2 Constr.</b>	<b>--</b>

### c) Propuesta de Adjudicación Particularizada de Parcelas.

Las anteriores adjudicaciones globales de aprovechamiento se concreta en la siguiente asignación particularizada de parcelas residenciales

#### PARCELAS RESIDENCIALES:

Parc.	Uso	Superf.	U.Aprov.	Adjudicatario
A-01	Clave 2.Ensanche	460,15 m <sup>2</sup> s	736,24 m <sup>2</sup> c	Jose Luis Garcia Molero
A-02	Clave 2. Ensanche	460,15 m <sup>2</sup> s	736,24 m <sup>2</sup> c	María Dolores Garcia Molero
<b>Total Actuacion</b>		920,30 m <sup>2</sup> s	1.472,48 m <sup>2</sup> c	---

La anterior adjudicación de parcelas residenciales se complementa con la adjudicación de parcelas Dotacionales y de servicios siguiente:

## PROYECTO DE REPARCELACION UA-C/MONTON DE TIERRA

---

DOTACIONES:

<b>Parc.</b>	<b>Uso</b>	<b>Superf.</b>	<b>U.Aprov.</b>	<b>Adjudicatario</b>
RV-1	Red Viaria	331,40 m <sup>2</sup> s	--	M.I Ayuntamiento V.Infantes
<b>Total Actuacion</b>		331,40 m <sup>2</sup> s	--	---

### 6.2 Criterios y Valoración de Edificaciones incompatibles y otras cargas.

En el desarrollo del polígono no es preciso establecer los criterios para la valoración de las edificaciones y otros elementos que, como consecuencia de las previsiones del planeamiento, resultan incompatibles con el mismo.

## TITULO II. MEMORIA ECONOMICA.

### 1. VALORACION TOTAL DE LA ACTUACION.

La carga económica que grava las parcelas adjudicadas a los propietarios privados se deriva del coste total del desarrollo, teniendo en cuenta tanto el coste de los proyectos técnicos necesarios como las previsiones de los costes de las obras de urbanización y demás gastos inherentes; ello supone:

1. Honorarios profesionales:	1.500,00 €
2. Ejecución Obras Urbanización	22.620,44 €
3. Gestión/Administración del desarrollo	1.000,00 €
4. Gastos Financieros	1.000,00 €
<b>Total Gastos</b>	<b>26.120,44 €</b>
	21 % IVA
	5.485,30 €
<b>Total Gastos del Desarrollo</b>	<b>31.605,74 €</b>

Como resultado de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación cada una de las fincas resultantes debe quedar gravada, al pago de la cantidad calculada en función del porcentaje de la misma en el polígono (excluidas las viario publico).

### 2. COMPENSACIONES ECONOMICAS.

#### 2.1 Diferencias entre Derechos y Adjudicaciones.

Como resultado de los derechos de los propietarios y las adjudicaciones anteriormente señaladas no se han producido diferencias de aprovechamiento que motiven la compensaciones económicas entre propietarios.



### 3. CARGA Y CUOTA DE URBANIZACION.

Las garantías para la total urbanización del polígono se establecen –como **Carga de Urbanización**- sobre cada una de las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo tomando lógicamente como referencia el presupuesto del Total Gastos del Desarrollo contenido en el presente proyecto.

De dicha carga no participan las parcelas destinadas a viario ya que las mismas, de acuerdo a la legislación vigente (TRLOTAU).

Por otra parte en el presente Proyecto de Reparcelación se evalúa la **Cuota de Urbanización**, que refleja el porcentaje de la parcela dentro del conjunto del sector. El resultado de ambos parámetros se recoge en el cuadro siguiente:

IDENTIF.		Superf. m <sup>2</sup> s	unidades aprov. m <sup>2</sup> c	CARGA URBANIZACION		Cuota Urb.
Manzana	Parcela			en %	en €	en %
A	A-01	460,15 m <sup>2</sup> s	736,24 m <sup>2</sup> c	50,00%	15.802,87	50,00%
A	A-02	460,15 m <sup>2</sup> s	736,24 m <sup>2</sup> c	50,00%	15.802,87	50,00%
<b>TOTAL</b>		<b>460,15 m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.472,48 m<sup>2</sup>c</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.605,74</b>	<b>100,00%</b>

Villanueva de los Infantes, enero del 2017

Los Promotores

Fdo. María Dolores García Molero

EL EQUIPO REDACTOR

Fdo. Luis Miguel González Montalvo  
Arquitecto.

### **TITULO III.FICHAS DE LAS PARCLEAS RESULTANTES.**

De acuerdo con las previsiones del artículo 47g) del Reglamento de la Actividad de la Ejecución del TRLOTAU en las páginas siguientes se aportan las fichas de cada una de las nuevas parcelas resultantes con expresión gráfica de su posición en el polígono/manzana (INFORMACION CONTENIDA EN EL PLANO A-03), calificación urbanística, aprovechamiento, titularidad y cargas, superficie de parcela y edificable, así como la cuota y la carga de urbanización que le corresponde dentro del polígono.

Asimismo se expresa el nombre del adjudicatario.

Por último se describen los linderos, sus dimensiones y las circunstancias singulares de las parcelas.

**ANEXO I. Certificaciones Registrales de las Parcelas Aportadas.**

En le presente Anexo se aportan copia de las notas simples del Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes de la totalidad de las parcelas aportadas.

<b>FINCA RESULTADO:</b>	<b>RV-01</b>
<b>USO CARACTERISTICO:</b>	VIARIO
<b>SUPERFICIE:</b>	331,40 M2
<b>NORMA ZONAL:</b>	CLAVE-2
<b>EDIFICABILIDAD:</b>	0,00 M2

**TITULAR:**  
M.I AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LOS INFANTES

<b>LINDEROS:</b>		
	NORTE:	Vial, c/ Montón de Tierra.
	SUR:	Suelo Urbanizable, SAU-2.
	ESTE:	Suelo Urbanizable, SAU-2.
	OESTE:	Vial, c/ Montón de Tierra.

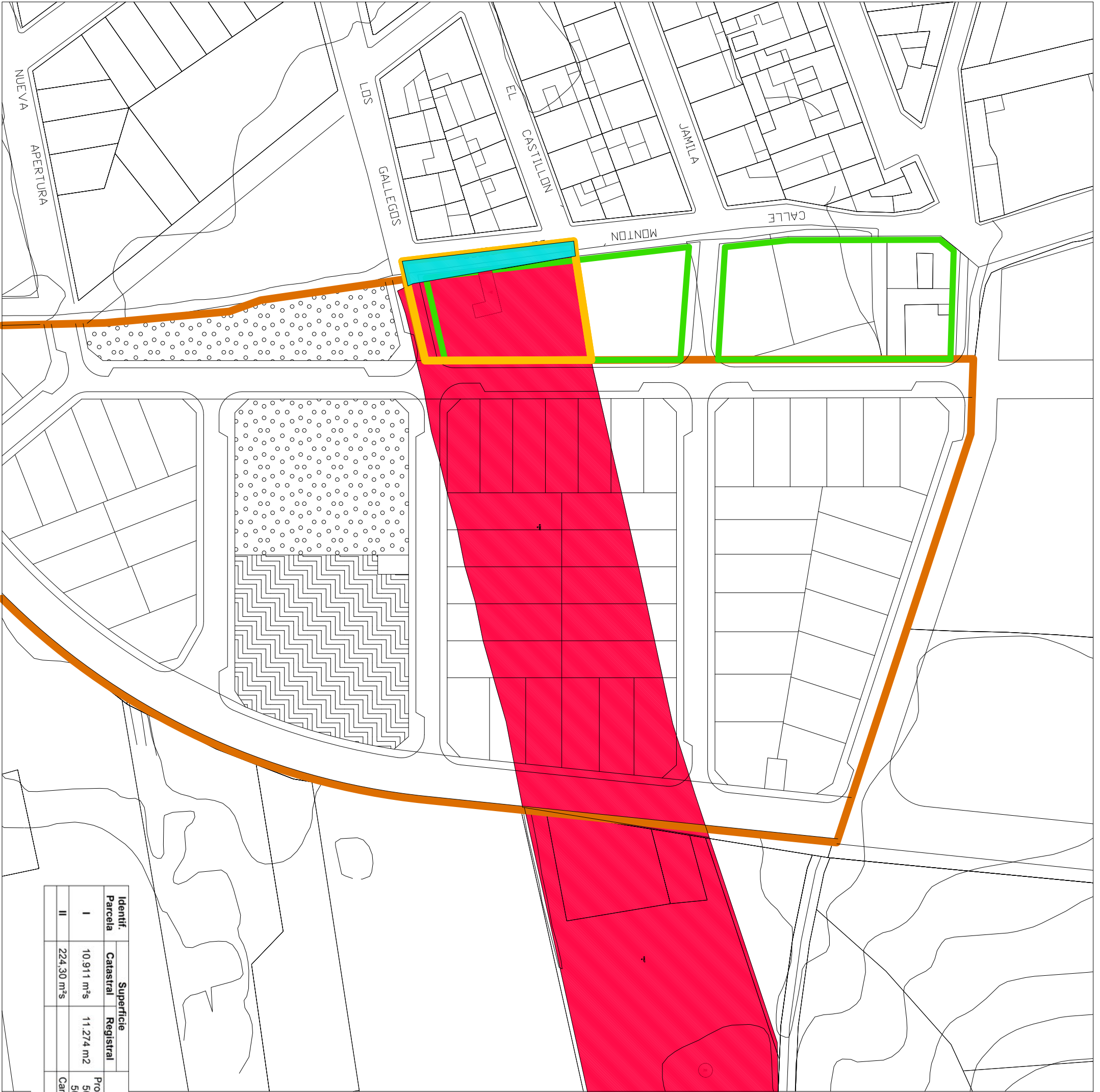
**DOCUMENTACION GRAFICA.**

---

**A-01** Parcelas incluidas en la Unidad de Actuación.

**A-02** Parcelas aportadas a la Unidad de Actuación.

**A-03** Parcelas Resultantes.



PARCELA I  
 PARCELA II  
 LIMITE SAU-2



Identif. Parcela	Superficie Catastral	Superficie Registral	Identificación Propietario y % de Propiedad	Observ.
I	10.911 m <sup>2</sup> s	11.274 m <sup>2</sup>	Proindiviso: 50% Maria Dolores Garcia Molero. 50% José Luis Garcia Molero.	P
II	224,30 m <sup>2</sup> s		Camino publico	C

**PROYECTO DE REPARCELACION DE UNIDAD DE ACTUACION C/MONTON DE TIERRA S/N**

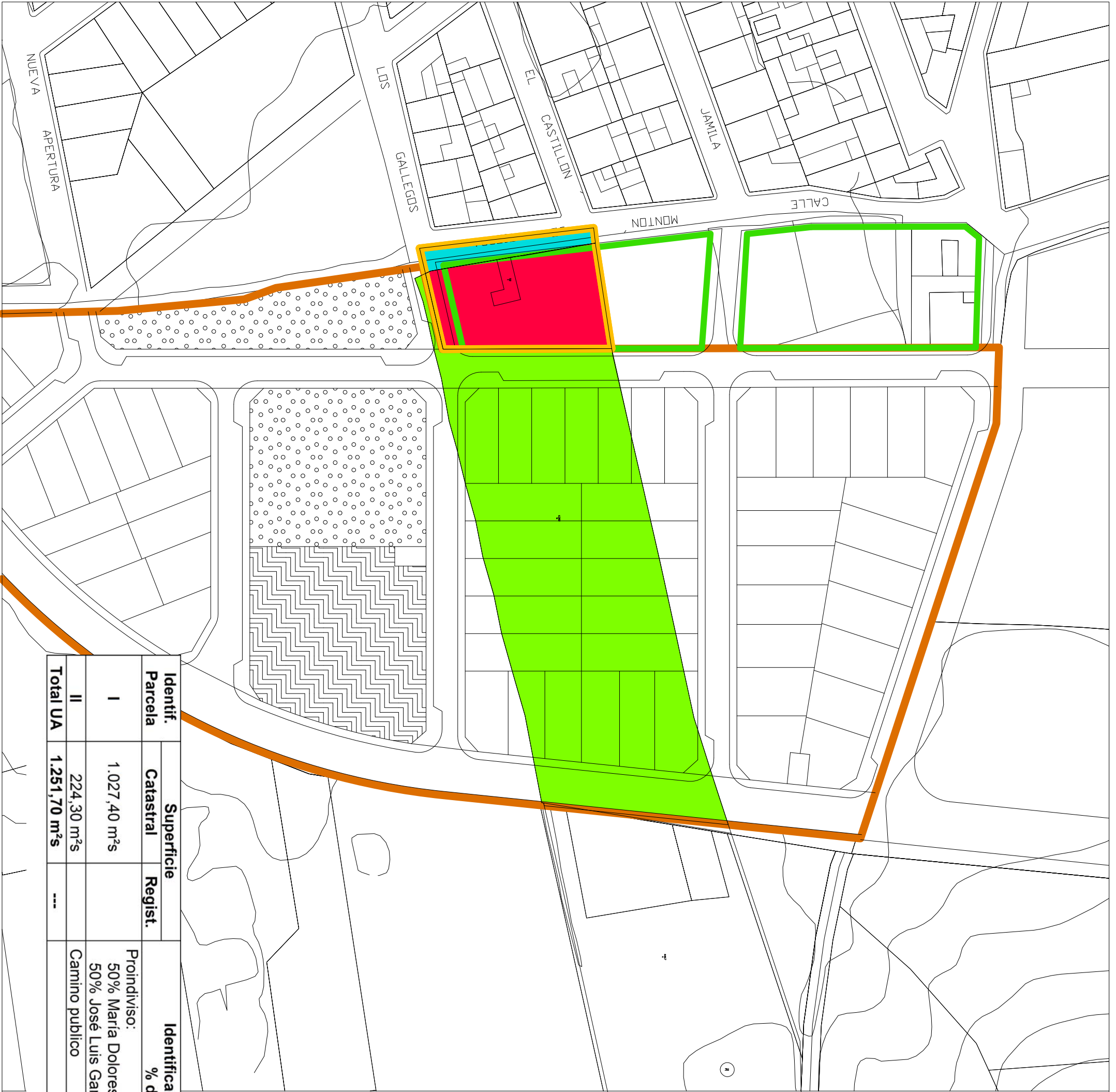
LA PROPIEDAD  
 MARIA DOLORES GARCIA MOLERO  
 EL ARQUITECTO  
 LUIS MIGUEL GONZALEZ MONTALVO

C/MONTON DE TIERRA,S/N - REF.CATASTRAL 13093A016002120000JI - VILLANUEVA DE LOS INFANTES (CIUDAD REAL)

FECHA: ENERO 2017  
 ESCALA: 1/1000

PLANO: PARCELIACION SAU-2 UNIDAD DE ACTUACION

**A01**



Identif. Parcela	Superficie		Identificación Propietario y % de Propiedad	Observ.
	Catastral	Regist.		
I	1.027,40 m <sup>2</sup> s		Proindiviso: 50% María Dolores García Molero. 50% José Luis García Molero.	P
II	224,30 m <sup>2</sup> s		Camino publico	C
<b>Total UA</b>	<b>1.251,70 m<sup>2</sup>s</b>	---	---	---

- PARCELA I (urbanizable)  
(5.376,35 m<sup>2</sup>)
- PARCELA I (urbano dir.)
- PARCELA II (urbano dir.)
- LIMITE SAU-R-2
- LIMITE Actuación

A02

**PROYECTO DE REPARCELACION DE UNIDAD DE ACTUACION C/MONTON DE TIERRA S/N**

C/MONTON DE TIERRA,S/N - REF.CATASTRAL 13093A016002120000JI - VILLANUEVA DE LOS INFANTES (CIUDAD REAL)

LA PROPIEDAD

MARIA DOLORES GARCIA MOLERO

EL ARQUITECTO

LUIS MIGUEL GONZALEZ MONTALVO

FECHA: ENERO 2017

ESCALA: 1/1000

PLANO: PARCELS PERIODUS I INDICADOR ACTUACION



PARCELAS RESIDENCIALES:

Parc.	Uso	Superf.	U.Aprov.	Adjudicatario
A-01	Clave 2. Ensanche	460,15 m <sup>2</sup> s	736,24 m <sup>2</sup> c	Jose Luis Garcia Molero
A-02	Clave 2. Ensanche	460,15 m <sup>2</sup> s	736,24 m <sup>2</sup> c	Maria Dolores Garcia Molero
<b>Total Actuacion</b>		920,30 m <sup>2</sup> s	1.472,48 m <sup>2</sup> c	---

NOTACIONES:

Parc.	Uso	Superf.	U.Aprov.	Adjudicatario
RV-1	Red Vialia	331,40 m <sup>2</sup> s	--	M.I Ayuntamiento V. Infantes
<b>Total Actuacion</b>		331,40 m <sup>2</sup> s	--	---

LIMITE Actuación  
 LIMITE Parcelas



PROYECTO DE REPARCELACION DE UNIDAD DE ACTUACION C/MONTON DE TIERRA S/N

C/MONTON DE TIERRA,S/N - REF.CATASTRAL 13093A016002120000JI - VILLANUEVA DE LOS INFANTES (CIUDAD REAL)

LA PROPIEDAD  
 MARIA DOLORES GARCIA MOLERO  
 EL ARQUITECTO  
 LUIS MIGUEL GONZALEZ MONTALVO

FECHA: ENERO 2017  
 ESCALA: 1/250  
 PLANO: PARCELAS RESULTANTES

A03