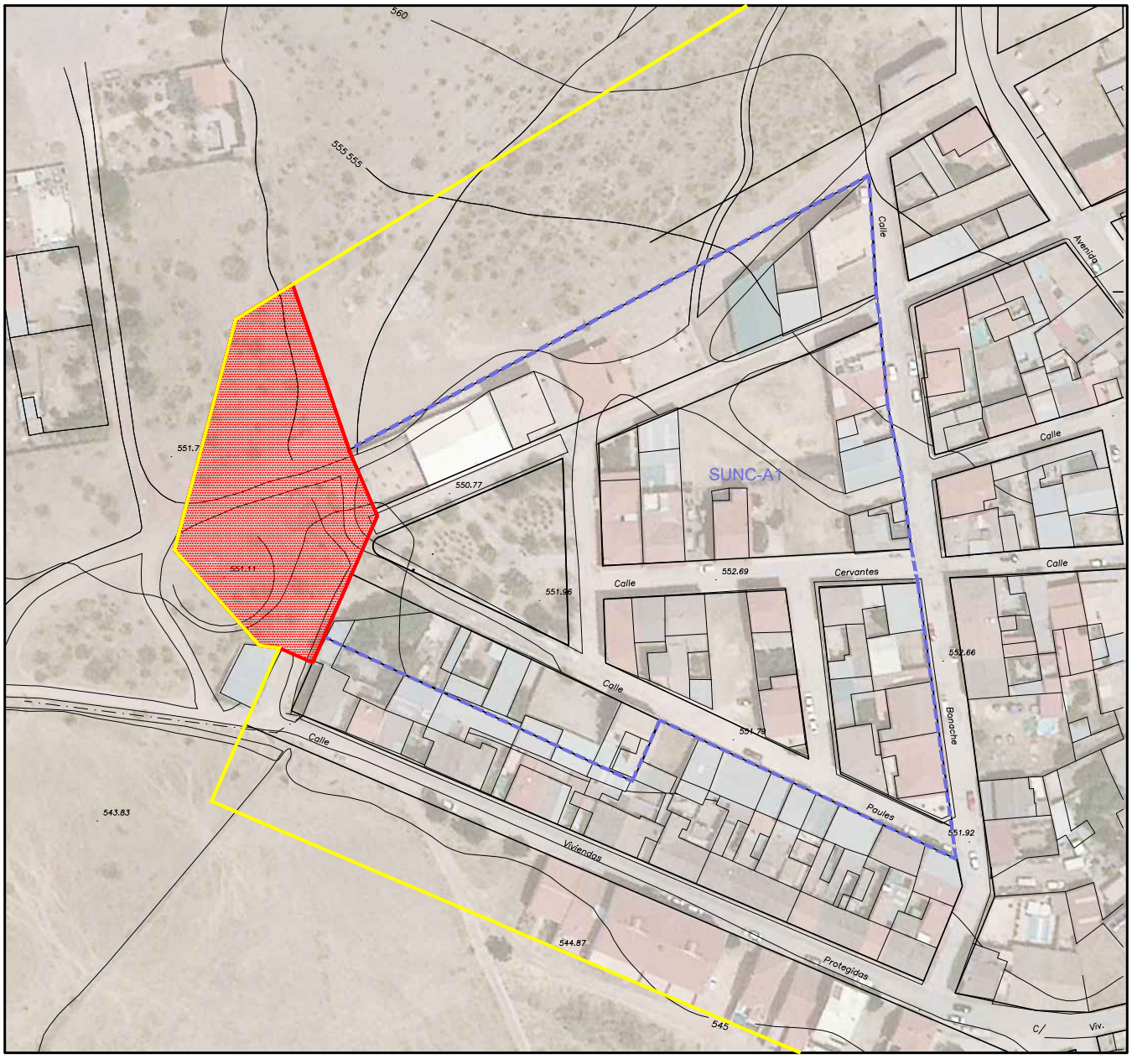


CONSTRUCCIONES

HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-Migallejo

EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD DE PUENTE DE GÉNAVE

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos, canales y puertos

Pasaje del Cardenal Benavides, 17

23440-Baeza (Jaén)

Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574

Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

JUL-2021

HOJA DE FIRMAS

1	
2	
3	
4	
5	

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

Documento número 1: MEMORIA

Documento número 2: RELACIÓN DE PROPIETARIOS CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SUS DERECHOS

Documento número 3: PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A CADA UNA Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS

Documento número 4: TASACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Documento número 5: CUENTAS DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Documento número 6: PLANOS

DOCUMENTO NÚMERO 1

MEMORIA

1.1 CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1.2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD SUJETA A COMPENSACIÓN

1.3 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHO DE LOS AFECTADOS

1.4 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LAS CARGAS URBANÍSTICAS DE LOS AFECTADOS

1.5 IDENTIDAD Y DOMICILIO DE LOS TITULARES DE DERECHOS

1.6 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

1.7 CRITERIOS PARA DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS

1.8 DOCUMENTOS DE QUE CONSTA ESTE PROYECTO

1.9 CONCLUSIÓN

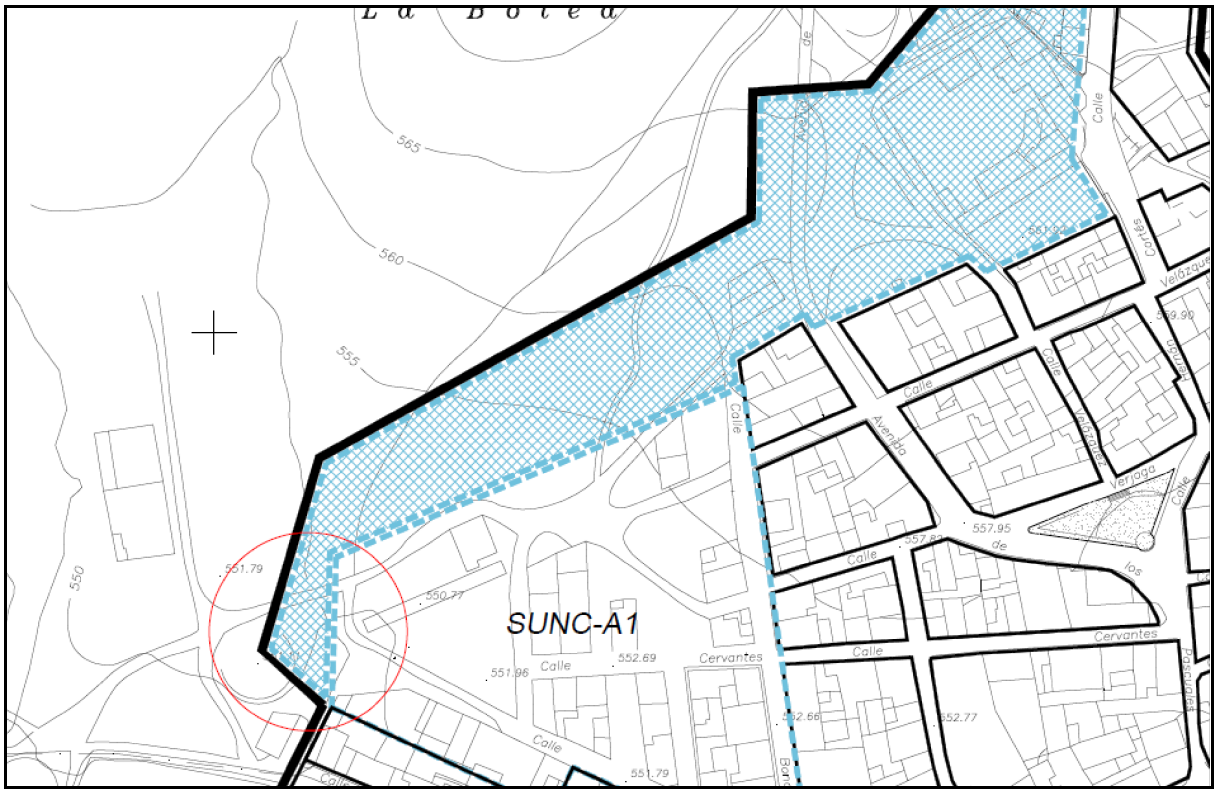
Anexo I Documentos acreditativos de titularidad y cargas sobre los terrenos afectados por la reparcelación

1.1 CIRCUNSTANCIAS Y ACUERDOS QUE MOTIVAN LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO

La norma superior que regula actualmente la ordenación urbanística es la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante *LOUA*) junto a sus modificaciones posteriores.

En el municipio de Puente de Génave es sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (*NNSS*) que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 3 de junio de 1986. Además, el Ayuntamiento promovió la adaptación parcial de las NNSS a la LOUA con arreglo a lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes esta adaptación fue aprobada definitivamente por el Pleno municipal en sesión celebrada el día 12 de julio de 2010 y entró en vigor cuando se publicó su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén (BOP) del día 3 de agosto del mismo año.

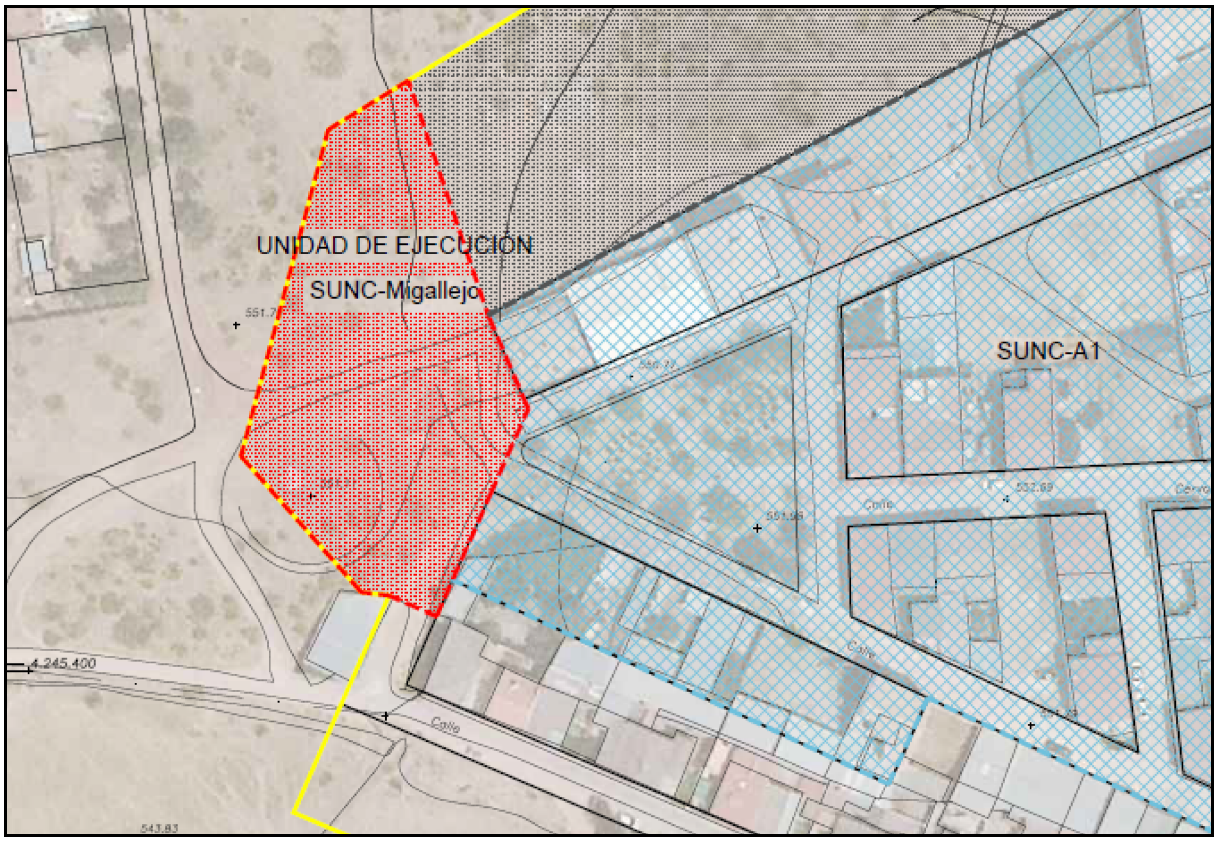
Entre sus muchas determinaciones, la Adaptación delimitó un ámbito de suelo urbano no consolidado situada en la zona conocida por 'Cerro del Migallejo' que no quedó adscrito a unidad de ejecución alguna. La figura siguiente, tomada del plano 2.1 de la Adaptación, recoge su emplazamiento al norte de la ciudad de Puente de Génave y la situación aproximada del ámbito al que se refiere este proyecto.



Como los terrenos marcados con trama azul en la imagen de la página anterior no fueron adscritos por el planeamiento superior a ninguna unidad de ejecución, la definición ulterior de éstas es indispensable para referir a ellas los espacios en los que se llevarán a cabo las actuaciones para el desarrollo urbanístico que, básicamente, son la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del correspondiente proyecto de reparcelación y la ejecución de las obras de urbanización.

Para el desarrollo urbanístico de la porción situada en la esquina Norte de ese ámbito, la entidad *CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.* promovió la delimitación de la unidad de ejecución *SUNC-Migallejo* con arreglo a los artículos 105 y 106 de la LOUA; dicha delimitación fue aprobada definitivamente mediante la resolución de la Alcaldía 045/2021 del día 5 de julio de 2021.

Ya se tiene, pues, un ámbito en suelo urbano no consolidado que constituya la unidad de ejecución denominada *SUNC-Migallejo* que se extiende sobre 2.907 m2 de superficie y es a la que se refiere este Proyecto de Reparcelación. La porción restante del suelo no consolidado, denotada por *SUNC*, sigue sin estar adscrita a unidad de ejecución alguna.



La delimitación del área satisface las características y requisitos señalados en el artículo 105 de la LOUA

pues la ejecución dentro de su ámbito del planeamiento determinado en las NNSS vigentes es viable desde los puntos de vista técnico y económico. También, se verá que dentro de ella es posible el cumplimiento de las obligaciones legales y la equidistribución de los beneficios y cargas de la actividad urbanizadora.

Además, el Proyecto de delimitación del área estableció que, con arreglo al artículo 107.1 de la LOUA, el sistema de actuación elegido para la ejecución del planeamiento en ella sería de *compensación.* Así pues, en desarrollo del sistema, la entidad *CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.*, propietaria única de los terrenos incluidos en la delimitación de la unidad de ejecución promueve el trámite de este Proyecto de Reparcelación (en adelante *RP*) con arreglo a lo dispuesto en los artículos 129 y siguientes de la LOUA así como, en lo que sea de aplicación, en los artículos 71 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante *RGU*). En particular, invoca el artículo 174.2 de este RGU como habilitante para formular y elevar el PR a la Administración actuante para, si procede, su aprobación.

1.2 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD SUJETA A COMPENSACIÓN

El área reparcelada está situada sobre la ladera de la margen derecha del río Guadalimar, tiene pendientes moderadas que, no obstante, resultan aptas para el crecimiento urbano.

El terreno afectado, así como su entorno inmediato no urbano, es improductivo sin que, además, haya sobre él edificaciones ni infraestructuras de servicios urbanísticos ni de tendidos de transporte de agua, energía eléctrica, etc.

Por otra parte, el planeamiento superior establece en su ámbito la siguiente zonificación que, lógicamnete es el punto de partida de las determinaciones que luego se verán de este PR:

USOS DEL SUELO	*SUPERFICIE (m2)*	*PORCENTAJE (%)*
Uso residencial	2.006	69,01
Espacios libres de uso y dominio públicos		0,00
Equipamientos comunitarios		0,00
Red viaria	901	30,99
Sistemas generales adscritos a la reparcelación		0,00
TOTAL	2.907	100,00

1.3 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

Los derechos considerados como computables para la distribución de los beneficios de la actividad urbanizadora son, para el Ayuntamiento, los expresados en la LOUA (artículos 55 y 100 y siguientes) y, para los particulares afectados, los acreditados mediente certificaciones del Registro de la Propiedad.

1.4 CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LAS CARGAS URBANÍSTICAS DE LOS AFECTADOS

Las cargas urbanísticas asignadas a las parcelas resultantes de la urbanización se derivan de los gastos de urbanización siguientes indicados en el artículo 113.1 de la LOUA:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
f) Gestión del sistema de actuación.
g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.
k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

Las cuantificaciones respectivas de todos los conceptos anteriores aparecen en el Documento número 4 de este proyecto, titulado "*Tasación de las cargas urbanísticas derivadas de la ejecución del plan*".

1.5 IDENTIDAD Y DOMICILIO DE LOS TITULARES DE DERECHOS

Las personas y entidades titulares de derechos dentro del ámbito de la unidad de ejecución afectada y sus respectivos domicilios para la práctica de las notificaciones que hayan de realizarse a lo largo del procedimiento son:

	PROPIETARIO	*DNI/NIF*	*DOMICILIO*
1	AYUNTAMIENTO DE PUENTE DE GÉNAVE	P2307100D	Avenida de Andalucía, 11 23350-Puente de Génave
2	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	B23269525	C/ Ramón y Cajal, 33 23350-Puente de Génave

1.6 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

El valor de cada metro cuadrado urbanizado de las superficies adjudicadas se obtiene por la suma de:

A) El coste de oportunidad del valor del suelo aportado que, dado su reducido potencial agrario, se estima en 15.000 euros/Ha o, lo que es lo mismo, en 1,00 euros/m2.

B) La repercusión por metro cuadrado de superficie de suelo de parcela edificable de los costes de las obras de urbanización, indemnizaciones, planes y proyectos y de gestión del planeamiento (no se incluye el IVA que los grava) entre la superficie indicada anteriormente. Según la justificación que consta en el Documento número 4 de este Proyecto de Reparcelación, este sumando vale 44,87 euros por metro cuadrado.

C) El treinta por ciento de la suma de los valores anteriores (13,76 euros/m2) en concepto de beneficio por el desarrollo de la actividad urbanizadora.

En total, el valor de cada metro cuadrado de parcela neta resultante es de 59,63 euros, dato que se utilizará, entre otros fines, para determinar las compensaciones entre adjudicatarios por excesos o defectos de las adjudicaciones realmente practicadas en relación con las superficies que correspondan a sus aportaciones realizadas. (Véase el párrafo final del Documento 4).

1.7 CRITERIOS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS Y DE CARGAS

Para conseguir la pretendida distribución equitativa de los beneficios y de las cargas, se siguen las normas siguientes que, por las circunstancias que concurren en este caso, son de fácil cumplimiento:

A) Los derechos derivados de la propiedad inicial del suelo se satisfacen mediante la adjudicación de parcelas adaptadas al planeamiento urbanístico,

B) Las fincas adjudicadas se sitúan en los lugares más próximos posible a los de las propiedades iniciales de las que derivan (art. 95.1 del RGU),

C) No se adjudicarán como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida por el planeamiento urbanístico por lo que, en su caso, esas superficies se agruparán en una propiedad en régimen de 'pro-indiviso' o se valorarán en dinero, en cuyo caso, la cantidad resultante se reflejará en la cuenta de liquidación provisional,

D) Se tendrá en cuenta los condicionantes señalados por el artículo 96 del Reglamento de Gestión Urbanística en cuanto a excesos y defectos de adjudicaciones respecto a los derechos aportados,

1.8 DOCUMENTOS DE QUE CONSTA ESTE PROYECTO

Este Proyecto de Reparcelación tiene los contenidos a los que se refiere el artículo 172 del RG así como los indicados en el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, RD 1093/1997). Consta, pues, de los siguientes documentos:

Documento número 1: Memoria,

Documento número 2: Relación de propietarios con expresión de la naturaleza y cuantía de sus derechos,

Documento número 3: Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que corresponde a cada una y designación nominal de los adjudicatarios,

Documento número 4: Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deben extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan

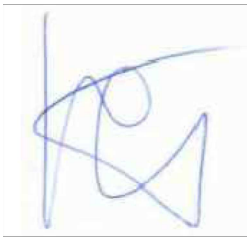
Documento número 5: Cuenta de liquidación provisional y

Documento número 6: Planos.

1.9 CONCLUSIÓN

Por cuanto antecede y el resto de documentos, el firmante estima que el presente trabajo titulado *PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 'SUNC-Migallejo' EN LA CIUDAD DE PUENTE DE GÉNAVE (JAÉN)* queda debidamente detallado y justificado y tiene el honor de elevarlo a las Autoridades competentes para su tramitación y, si procede, su aprobación definitiva e inscripción de su contenido en el Registro de la Propiedad de Orcera.

Puente de Génave, julio de 2021



Firmado: Juan Cameros López, ingeniero de caminos

Anexo I

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SOBRE LA TITULARIDAD Y CARGAS DE LA FINCA REGISTRAL 1.745 DE PUENTE DE GÉNAVE DE LA QUE SE SEGREGA EL ÁREA URBANA *SUNC-MIGALLEJO*.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 3709876

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

REGISTRO DE ORCERA
Avenida de Andalucia 11, Portal BAJO
23370 ORCERA (JAEN)
Teléfono:953480383 Fax: 953480856

Fecha de Emisión: SEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

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

FINCA DE PUENTE DE GENAVE N°: 1745
IDUFIR:23011000226797

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza RUSTICA: Secano
Localización: PARAJE MIGALLEJO, ARRIBA Y MINA, Denominación: Paraje: MIGALLEJO, ARRIBA Y MINA
Ref.Catastral:NO CONSTA Polígono: Parcela:
Superficies: Terreno: dos hectáreas cuarenta y seis áreas dieciséis centiáreas
Linderos:
Norte, CARRETERA DE CORTIJOS NUEVOS
Sur, CAMINO DE LA TEJERA
Este, FUENSANTA IDAÑEZ Y OTROS
Oeste, FELIX SAMBLAS IDAÑEZ

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MERCANTIL CONSTRUCCIONES HERMANOS PALA B23269525	/ ----	658	34	21	4

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** por título de compraventa.
Formalizada en documento con fecha 08/10/02, autorizada en ORCERA, ALBERTO HITA CONTRERAS, n° de protocolo 653.
Inscripción: 4ª Tomo: 658 Libro: 34 Folio: 21 Fecha: 12/11/2002

CARGAS

- **AFECCIÓN.** AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día once de noviembre de dos mil dos, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de T.P. Y A.J.D, quedando liberada por 2.524,25 Euros, pagadas en Autoliquidación, según nota al margen de la 4.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

AVISO: *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de SEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.*

HONORARIOS: 3,65 Euros I.V.A. Incluido.

ADVERTENCIAS:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

?• De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

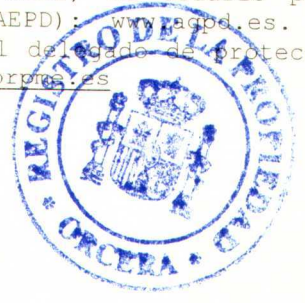
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es



DOCUMENTO NÚMERO 2

RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS CON EXPRESIÓN DE LA NATURALEZA Y CUANTÍA DE SUS DERECHOS

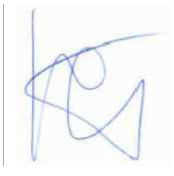
En la tabla siguiente constan los titulares de derechos en el ámbito del sector reparcelado. La condición de titular ha sido acreditada por los siguientes títulos:

A) Los derechos a favor del Ayuntamiento de Puente de Génave devienen de:
* Los artículos 51.1.C.d y 54.2.a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el caso de las cesiones obligatorias y gratuitas al municipio de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinados al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
* Los artículos 51.1.C.e y 54.2.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el caso de la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora.

B) Para la única propiedad aportada que, por tanto constituye la única finca matriz sobre la que aquí se opera, el titular es el que así consta en la nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad de Orcera que se adjunta como Anexo I del Documento número 1: *Construcciones Hermanos Palazón Morcillo S.L.*

NUM.	*PROPIETARIO*	*FINCA REGISTRAL*	*SUPERFICIE APORTADA*	*PORCENTAJE %)*	*CARGAS Y DERECHOS*
1	AYUNTAMIENTO DE PUENTE DE GÉNAVE (P2307100D)			0,0000	
2	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)	1745	2.907	100,0000	Sin cargas

Puente de Génave, julio de 2021



Firmado: Juan Cameros López, ingeniero de caminos

DOCUMENTO NÚMERO 3

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES CON EXPRESIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO QUE CORRESPONDE A CADA UNA Y DESIGNACIÓN NOMINAL DE LOS ADJUDICATARIOS

3.1 PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

3.2 ADJUDICACIONES DE SUELO

3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES ADJUDICADAS

3.1 PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

En el plano número 5 aparecen las parcelas de suelo edificable adaptadas al planeamiento en las que se ubica el aprovechamiento urbanístico obtenido de la ordenación con expresión de sus adjudicatarios.

En el apartado 3.2 de este Documento consta la relación pormenorizada de las correspondencias que este Proyecto establece entre los derechos aportados por cada titular y las adjudicaciones de suelo y compensaciones en metálico calculadas conforme a lo establecido en sus Documentos 4 y 5.

Por su parte, el apartado 3.3 recoge la descripción de las parcelas adjudicadas junto a datos de sus adjudicatarios respectivos y de las cargas que pesan sobre cada una de ellas (art. 7 del RD 1093/1997).

A título de resumen, en la tabla que sigue consta para cada propietario la superficie que le corresponde en función de su aportación al Plan, la superficie realmente asignada, la diferencia entre ambas y la valoración económica de la misma a razón del precio unitario justificado en el apartado 1.6 (61,58 euros/metro) y el número de parcelas en las que se materializa el aprovechamiento.

Núm.	*TITULAR DE DERECHOS APORTADOS*	*SUELO CORRESP [A]*	*SUELO ADJUDIC [B]*	*DIFERENC. SUPERFICIE [D]= [B]-[A]*	*AJUSTE METÁLIC [D]*	*PARCELAS*
1	AYUNTAMIENTO DE PUENTE DE GÉNAVE (10% s/aprovechamiento.)	200,60	0,00	-200,60	-11.961,78	0
2	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	1.805,40	2.006,00	200,60	11.961,78	8
	SUMAS	2.006,00	2.006,00	0,00	0,00	8

3.2 ADJUDICACIONES DE SUELO

Para cada uno de los titulares de derechos que concurren en la reparcelación, las adjudicaciones de suelo son las indicadas a continuación.

DERECHO APORTADO	**00**
TITULAR	**AYUNTAMIENTO DE PUENTE DE GÉNAVE (P2307100D)**

TÍTULO:
Cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinados al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo (artículos 51.1.C.d y 54.2.a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

PROPIEDADES, DERECHOS Y CARGAS ASIGNADOS EN CORRESPONDENCIA CON LA APORTACIÓN:

DESCRIPCIÓN:
Superficie de terreno que el planeamiento urbanístico destina a la red viaria de uso y dominio públicos dentro del área reparcelada. Tiene una superficie de ochocientos noventa y tres (893) metros cuadrados y consta del único vial descrito a continuación:

	NOMBR	*LONGIT. (m)*	*ANCHO (m)*	*SUPERF (m2)*	*LINDERO NORTE*	*LINDERO SUR*	*LINDERO ESTE*	*LINDERO OESTE*
1	Vial **A**	100,11	9,00	901,00	Parcelas 01, 02, 03 y 04 resultantes de esta reparcelación	Parcelas 05, 06, 07 y resto resultantes de esta reparcelación	Suelo urbano	Suelo no urbanizable

CARGAS:
La cesión del vial se realiza a título gratuito y libre de toda clase de cargas (artículo 102.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

DESCRIPCIÓN GRÁFICA:
Es el denominado *Vial **A*** en el plano 04 de este Proyecto de Reparcelación.

Derecho aportado	**01**
Titular	**AYUNTAMIENTO DE PUENTE DE GÉNAVE (P2307100D)**

TÍTULO:
Cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora (artículos 51.1.C.e y 54.2.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

PROPIEDADES, DERECHOS Y CARGAS ASIGNADOS EN CORRESPONDENCIA CON LA APORTACIÓN:

SUPERFICIE APORTADA (M2)			0,00		
SUELO CORRES-PONDIENTE (M2)			200,60		
PARCELAS ADJUDICADAS (véase el plano 05)	*Superficie (m2)*	*% Participación*	*SUPERFICIE (M2)*	*COMPENSACIÓN ECONÓMICA QUE RECIBE EL ADJUDICATARIO (euros)*	*COMPENSACIÓN ECONÓMICA QUE PAGA EL ADJUDICATARIO (euros)*
	0,00	100,00	0,00		
SUMAS	**0,00**	**100,00**	**0,00**	**11.961,78**	**0,00**

DESCRIPCIÓN GRÁFICA:
La que consta en el plano 05 de este Proyecto de Reparcelación.

Derecho aportado	**02**
Titular	**CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.**

Finca registral 1.745 del municipio de Puente de Génave de cuya titularidad y cargas se adjunta nota simple informativa en el Anexo I del Documento 1 de este PR.

DESCRIPCIÓN:
Terreno de dos hectáreas, cuarenta y seis áreas y dieciséis centiáreas de superficie en el sitio 'Migallejo' de Puente de Génave. Linda: Norte, con la carretera de Cortijos Nuevos; Sur, con el camino de la Tejera; Este, con Fuensanta Idáñez y otros y Oeste, Félix Samblás Idáñez.

TÍTULO:
Compraventa formalizada en documento fechado el 8 de octubre de 2002, protocolo 653 del notario de Orcera D. Alberto Hita Contreras. Inscripción 4ª de fecha 12 de noviembre de 2002 en el tomo 658, libro 34, folio 21.

CARGAS PREEXISTENTES :
No existen.

PROPIEDADES, DERECHOS Y CARGAS ASIGNADOS EN CORRESPONDENCIA CON LA APORTACIÓN EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN:

SUPERFICIE APORTADA (M2)			2.907,00		
SUELO CORRES-PONDIENTE (M2)			1.805,40		
PARCELAS ADJUDICADAS (véase el plano 05)	*Superficie (m2)*	*% Participación*	*SUPERFICIE ADJUDICADA (euros)*	*COMPENSACIÓN ECONÓMICA QUE RECIBE EL ADJUDICATARIO (euros)*	*COMPENSACIÓN ECONÓMICA QUE PAGA EL ADJUDICATARIO (euros)*
01	157,00	100,00	157,00		
02	210,00	100,00	210,00		
03	290,00	100,00	290,00		

PARCELAS ADJUDICADAS (véase el plano 05)	*Superficie (m2)*	*% Participación*	*SUPERFICIE ADJUDICADA (m2)*	*COMPENSACIÓN ECONÓMICA QUE RECIBE EL ADJUDICATARIO (euros)*	*COMPENSACIÓN ECONÓMICA QUE PAGA EL ADJUDICATARIO (euros)*
04	368,00	100,00	368,00		
05	423,00	100,00	423,00		
06	329,00	100,00	329,00		
07	181,00	100,00	181,00		
Resto	48,00	100,00	48,00		
SUMAS	**2.006,00**		**2.006,00**	**0,00**	**11.961,78**

CARGAS DERIVADAS DE OTRAS PREEXISTENTES:
Sin cargas.

CARGAS DERIVADAS DEL PROCESO URBANIZADOR:
Para cada parcela, las indicadas en la ficha correspondiente en el apartado 3.3

RESUMEN DE CARGAS:

PARCELAS ADJUDICADAS (véase el plano 05)	*Superficie (m2)*	*Carga por el proceso urbaniz. (euros)*	*Otras cargas preexistentes (euros)*	*CARGAS TOTALES (euros)*	
01	157,00	7.043,87	0,00	7.043,87	
02	210,00	9.421,73	0,00	9.421,73	
03	290,00	13.010,97	0,00	13.010,97	
04	368,00	16.510,47	0,00	16.510,47	
05	423,00	18.978,07	0,00	18.978,07	
06	329,00	14.760,72	0,00	14.760,72	
07	181,00	8.120,64	0,00	8.120,64	
Resto	48,00	2.153,54	0,00	2.153,54	
SUMAS	**2.006,00**	**90.000,00**	**0,00**	**90.000,00**	**0,00**

DESCRIPCIÓN GRÁFICA:
La que consta en el plano 05 de este Proyecto de Reparcelación.

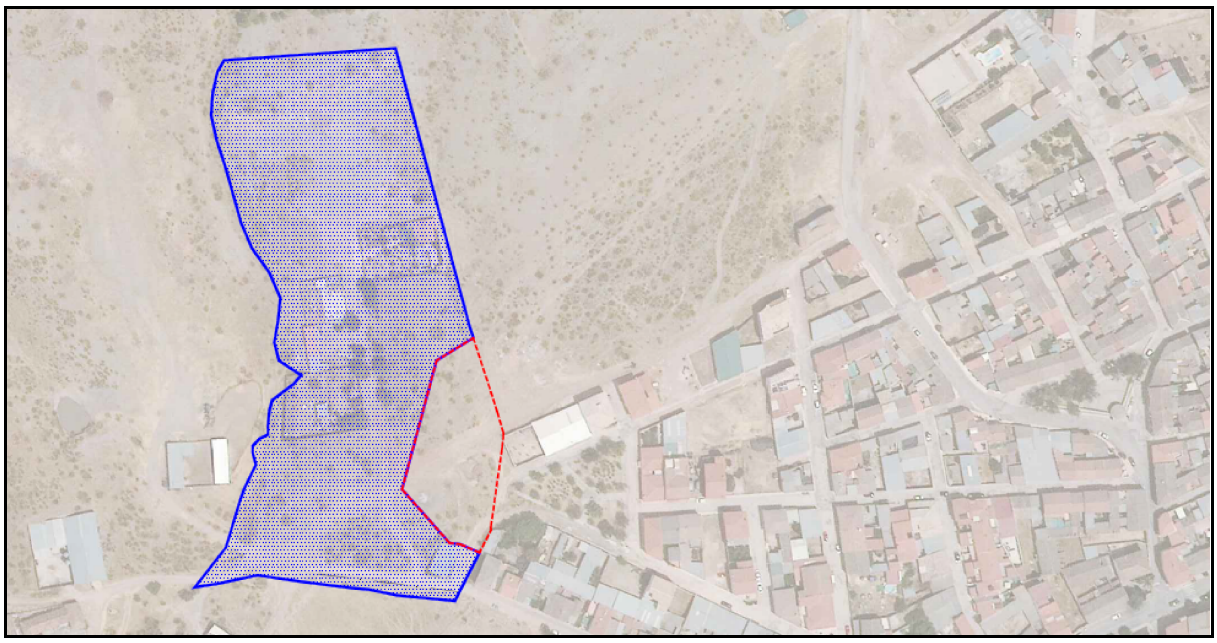
RESTO DE LA FINCA MATRIZ:
Resto de la finca registral 1745 del municipio de Puente de Génave no incluida en el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-Migallejo de la ciudad de Puente de Génave.

DESCRIPCIÓN:
Terreno de dos hectáreas, diecisiete áreas y nueve centiáreas de superficie en el sitio 'Migallejo' de Puente de Génave. Linda: Norte, con la carretera de Cortijos Nuevos; Sur, con el camino de la Tejera; Este, con Fuensanta Idáñez y otros y Oeste, Félix Samblás Idáñez.

TITULARIDAD:
Corresponde el pleno dominio de la totalidad de esta finca a CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (23217219) como resto de la finca registral 1745 citado anteriormente.

CARGAS:
Carece de ellas.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA:
La que consta en la figura siguiente remarcada en trama de puntos.



3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPIEDADES ADJUDICADAS

Para cada una de las parcelas adjudicadas se da a continuación una ficha en la que constan los siguientes datos:

IDENTIFICACIÓN de la parcela con arreglo a la nomenclatura de este proyecto

ADJUDICATARIO

FORMA geométrica

EXTENSIÓN superficial (en m2 de parcela neta)

APROVECHAMIENTO urbanístico (en m2 de techo edificable)

ADJUDICATARIO

LINDEROS descritos según se mira la parcela desde la vía pública por la que se accede a ella

CARGAS que gravan a la parcela en razón del proceso urbanístico

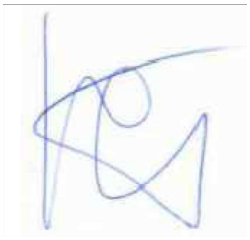
CARGAS que gravan a la parcela por razones anteriores al proceso urbanizador

GRAVÁMENES sobre la parcela por razones anteriores al proceso urbanizador

SERVIDUMBRES que afectan a la parcela por razones anteriores al proceso urbanizador y

VALORACIÓN de la parcela en euros

Puente de Génave, julio de 2021



Firmado: Juan Cameros López, ingeniero de caminos

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA, ADJUDICATARIO Y CARGAS

ADJUDICATARIO	**CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)**

PARCELA NÚM.	**01**	FORMA	Triangular	SUPERFICIE (m2):	157,00
		Frente a calle (ml):	17,04	Edificabilidad (m2):	
		Fondo medio (ml):	18,43	Cuota (%):	7,8265

LINDEROS (según se mira desde la vía pública por la que tiene acceso)	Por el frente	Vial por el que tiene acceso
	Por la derecha	Parcela 02 de esta reparcelación
	Por la izquierda	Suelo no urbanizable
	Por el fondo	Suelo no urbanizable

CARGAS QUE GRAVAN LA PARCELA EN RAZÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO (véase la cuenta de liquidación)

CLAVE	CONCEPTO	CUANTÍA	
A	Coste estimado de las obras (incluso planes y proyectos)	6.652,54	euros
B	Costes de la gestión del planeamiento	391,33	euros
C	Costes de indemnizaciones para la ejecución del plan	0,00	euros
	SALDO TOTAL	7.043,87	euros

CARGAS Y SERVIDUMBRES SOBRE LA PARCELA POR RAZONES ANTERIORES AL PROCESO URBANÍSTICO

CARGAS	No tiene
GRAVÁMENES	No tiene
SERVIDUMBRES	No tiene

VALORACIÓN	9.361,13	euros

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA, ADJUDICATARIO Y CARGAS

ADJUDICATARIO	**CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)**

PARCELA NÚM.	**02**	FORMA	Trapezoidal	SUPERFICIE (m2):	210,00
		Frente a calle (ml):	9,00	Edificabilidad (m2):	
		Fondo medio (ml):	23,33	Cuota (%):	10,4686

LINDEROS (según se mira desde la vía pública por la que tiene acceso)	Por el frente	Vial por el que tiene acceso
	Por la derecha	Parcela 03 de esta reparcelación
	Por la izquierda	Parcela 01 de esta reparcelación
	Por el fondo	Suelo no urbanizable

CARGAS QUE GRAVAN LA PARCELA EN RAZÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO (véase la cuenta de liquidación)

CLAVE	CONCEPTO	CUANTÍA	
A	Coste estimado de las obras (incluso planes y proyectos)	8.898,31	euros
B	Costes de la gestión del planeamiento	523,43	euros
C	Costes de indemnizaciones para la ejecución del plan	0,00	euros
	SALDO TOTAL	9.421,73	euros

CARGAS Y SERVIDUMBRES SOBRE LA PARCELA POR RAZONES ANTERIORES AL PROCESO URBANÍSTICO

CARGAS	No tiene
GRAVÁMENES	No tiene
SERVIDUMBRES	No tiene

VALORACIÓN	12.521,26	euros

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA, ADJUDICATARIO Y CARGAS

ADJUDICATARIO	**CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)**

PARCELA NÚM.	**03**	FORMA	Trapezoidal	SUPERFICIE (m2):	290,00
		Frente a calle (ml):	9,00	Edificabilidad (m2):	
		Fondo medio (ml):	32,22	Cuota (%):	14,4566

LINDEROS (según se mira desde la vía pública por la que tiene acceso)	Por el frente	Vial por el que tiene acceso
	Por la derecha	Parcela 04 de esta reparcelación
	Por la izquierda	Parcela 02 de esta reparcelación
	Por el fondo	Suelo no urbanizable

CARGAS QUE GRAVAN LA PARCELA EN RAZÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO (véase la cuenta de liquidación)

CLAVE	CONCEPTO	CUANTÍA
A	Coste estimado de las obras (incluso planes y proyectos)	12.288,14 euros
B	Costes de la gestión del planeamiento	722,83 euros
C	Costes de indemnizaciones para la ejecución del plan	0,00 euros
	SALDO TOTAL	13.010,97 euros

CARGAS Y SERVIDUMBRES SOBRE LA PARCELA POR RAZONES ANTERIORES AL PROCESO URBANÍSTICO

CARGAS	No tiene
GRAVÁMENES	No tiene
SERVIDUMBRES	No tiene

VALORACIÓN	17.291,26	euros

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA, ADJUDICATARIO Y CARGAS

ADJUDICATARIO	**CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)**

PARCELA NÚM.	**04**	FORMA	Trapezoidal	SUPERFICIE (m2):	368,00
		Frente a calle (ml):	9,00	Edificabilidad (m2):	
		Fondo medio (ml):	40,89	Cuota (%):	18,3450

LINDEROS (según se mira desde la vía pública por la que tiene acceso)	Por el frente	Vial por el que tiene acceso
	Por la derecha	Suelo urbano no consolidado
	Por la izquierda	Parcela 03 de esta reparcelación
	Por el fondo	Suelo urbano no consolidado

CARGAS QUE GRAVAN LA PARCELA EN RAZÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO (véase la cuenta de liquidación)

CLAVE	CONCEPTO	CUANTÍA
A	Coste estimado de las obras (incluso planes y proyectos)	15.593,22 euros
B	Costes de la gestión del planeamiento	917,25 euros
C	Costes de indemnizaciones para la ejecución del plan	0,00 euros
	SALDO TOTAL	16.510,47 euros

CARGAS Y SERVIDUMBRES SOBRE LA PARCELA POR RAZONES ANTERIORES AL PROCESO URBANÍSTICO

CARGAS	No tiene
GRAVÁMENES	No tiene
SERVIDUMBRES	No tiene

VALORACIÓN	21.942,01	euros

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA, ADJUDICATARIO Y CARGAS

ADJUDICATARIO	**CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)**

PARCELA NÚM.	**05**	FORMA	Irregular	SUPERFICIE (m2):	423,00
		Frente a calle (ml):	15,00 y 10,00	Edificabilidad (m2):	
		Fondo medio (ml):	33,11	Cuota (%):	21,0867

LINDEROS (según se mira desde la vía pública por la que tiene acceso)	Por el frente	Vial por el que tiene frente a lo largo de 15 m
	Por la derecha	Resto de esta reparcelación y suelo no urbanizable
	Por la izquierda	Parcela 06
	Por el fondo	Vial por el que tiene frente a lo largo de 10 m

CARGAS QUE GRAVAN LA PARCELA EN RAZÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO (véase la cuenta de liquidación)

CLAVE	CONCEPTO	CUANTÍA	
A	Coste estimado de las obras (incluso planes y proyectos)	17.923,73	euros
B	Costes de la gestión del planeamiento	1.054,34	euros
C	Costes de indemnizaciones para la ejecución del plan	0,00	euros
	SALDO TOTAL	18.978,07	euros

CARGAS Y SERVIDUMBRES SOBRE LA PARCELA POR RAZONES ANTERIORES AL PROCESO URBANÍSTICO

CARGAS	No tiene
GRAVÁMENES	No tiene
SERVIDUMBRES	No tiene

VALORACIÓN	25.221,39	euros

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA, ADJUDICATARIO Y CARGAS

ADJUDICATARIO	**CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)**

PARCELA NÚM.	**06**	FORMA	Irregular	SUPERFICIE (m2):	329,00
		Frente a calle (ml):	10,91 y 11,65	Edificabilidad (m2):	
		Fondo medio (ml):	25,51	Cuota (%):	16,4008

LINDEROS (según se mira desde la vía pública por la que tiene acceso)	Por el frente	Vial por el que tiene acceso
	Por la derecha	Parcela 05 de esta reparcelación
	Por la izquierda	Parcelas 07 y 08 de esta reparcelación
	Por el fondo	Vial por el que tiene frente a lo largo de 14,17 m

CARGAS QUE GRAVAN LA PARCELA EN RAZÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO (véase la cuenta de liquidación)

CLAVE	CONCEPTO	CUANTÍA
A	Coste estimado de las obras (incluso planes y proyectos)	13.940,68 euros
B	Costes de la gestión del planeamiento	820,04 euros
C	Costes de indemnizaciones para la ejecución del plan	0,00 euros
	SALDO TOTAL	14.760,72 euros

CARGAS Y SERVIDUMBRES SOBRE LA PARCELA POR RAZONES ANTERIORES AL PROCESO URBANÍSTICO

CARGAS	No tiene
GRAVÁMENES	No tiene
SERVIDUMBRES	No tiene

VALORACIÓN	19.616,63	euros

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA, ADJUDICATARIO Y CARGAS

ADJUDICATARIO	**CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)**

PARCELA NÚM.	**07**	FORMA	Trapezoidal	SUPERFICIE (m2):	181,00
		Frente a calle (ml):	10,91 , 12,17 y 14,17	Edificabilidad (m2):	
		Fondo medio (ml):	16,59	Cuota (%):	9,0229

LINDEROS (según se mira desde la vía pública por la que tiene acceso)	Por el frente	Vial por el que tiene acceso a lo largo de 10,91 m
	Por la derecha	Parcela 06 de esta reparcelación
	Por la izquierda	Vial por el que tiene frente a lo largo de 12,17 m
	Por el fondo	Vial por el que tiene frente a lo largo de 14,17 m

CARGAS QUE GRAVAN LA PARCELA EN RAZÓN DEL PROCESO URBANÍSTICO (véase la cuenta de liquidación)

CLAVE	CONCEPTO	CUANTÍA	
A	Coste estimado de las obras (incluso planes y proyectos)	7.669,49	euros
B	Costes de la gestión del planeamiento	451,15	euros
C	Costes de indemnizaciones para la ejecución del plan	0,00	euros
	SALDO TOTAL	8.120,64	euros

CARGAS Y SERVIDUMBRES SOBRE LA PARCELA POR RAZONES ANTERIORES AL PROCESO URBANÍSTICO

CARGAS	No tiene
GRAVÁMENES	No tiene
SERVIDUMBRES	No tiene

VALORACIÓN	10.792,13	euros

DOCUMENTO NÚMERO 4

TASACIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

Según lo indicado en el punto 1.4 de la Memoria, las cargas urbanísticas asignadas a las parcelas resultantes de la urbanización son las indicadas en el art. 113.1 de la LOUA:

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
f) Gestión del sistema de actuación.
g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.
j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.
k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

Para el caso que ocupa sólo los seis primeros conceptos de la relación anterior han de ser considerados y sus respectivas evaluaciones, que no incluyen la repercusión del IVA, son:

A) Ejecución del Plan

A.1 Se estima que el precio de adjudicación del contrato de obras (que abarca los conceptos indicados en las letras a, b, c y d de la relación del párrafo anterior) será setenta y cinco mil (75.000) euros,

A.2) Los costes estimados de la redacción de planes y proyectos necesarios para el desarrollo urbanístico del ámbito reparcelado, dirección técnica de las obras y trabajos de campo necesarios (conceptos indicados en la letra e del artículo 113.1 de la LOUA) son los indicados en la tabla siguiente:

NÚM.	*CONCEPTO*	*COSTE (euros)*
1	Planes y proyectos ya realizados	2.000
2	Coste estimado de la realización del estudio geotécnico de los terrenos	2.000
3	Coste estimado de la redacción del proyecto de urbanización	3.000
4	Coste estimado de la dirección técnica de las obras y de la coordinación en materia de	3.000
	TOTAL	10.000

B) Los costes estimados para la gestión del Plan, incluidos la tramitación e inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad:

NÚM.	*CONCEPTO*	*COSTE (euros)*
1	Coste de publicaciones	200
1	Coste estimado de la protocolarización por notario del Proyecto de Reparcelación	2.400
2	Coste estimado de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad	2.400
	TOTAL	5.000

C) No se incurre en los gastos citados en las letras f), g), h), i), j) y k) de la relación dada en el art. 113.1 de la LOUA. En particular, no hay gastos en indemnizaciones para la ejecución del Plan.

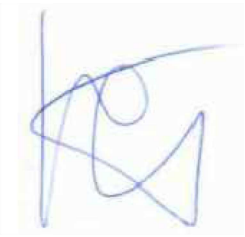
Por tanto, queda el siguiente resumen de gastos:

CLAVE	*NATURALEZA DEL GASTO*	*COSTE (euros)*
A	Ejecución del Plan	85.000
B	Coste de la gestión del Plan	5.000
C	Otros	0
	TOTAL	90.000

Teniendo en cuenta que la superficie total de las parcelas adjudicadas a particulares (1.900 m2), la repercusión de los costes de urbanización por m2 de parcela neta es de 47,37 euros.

Con arreglo a lo expresado en 1.6, a este precio se suman el coste de oportunidad del suelo original (1,50 euros/m2) y el beneficio por el desarrollo de la actividad urbanizadora (14,66 euros/m2) obteniendo la cifra de 63,53 euros/m2 como valor unitario de la parcela neta particular. Éste será el precio al que se saldarán los excesos o defectos de las adjudicaciones definitivas respecto de las que correspondan a las aportaciones realizadas y que, lógicamente, tendrán reflejo en la cuenta de liquidación provisional que aparece en 5.2

Puente de Génave, julio de 2021



Firmado: Juan Cameros López, ingeniero de caminos

DOCUMENTO NÚMERO 5

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

5.1 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS QUE GRAVAN A LAS PARCELAS ADJUDICADAS

5.2 CUENTA DE LIQUIDACIÓN DE LAS COMPENSACIONES ENTRE TITULARES DE DERECHOS

5.1 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS QUE GRAVAN A LAS PARCELAS ADJUDICADAS

Como consecuencia de lo expuesto en el Documento 4, el saldo de la cuenta de liquidación provisional correspondiente a cada parcela resultante es la que aparece en la tabla siguiente expresado en euros. Los conceptos indicados en la primera línea tienen los siguientes significados:

PARCELA	Número de referencia indicado en el epígrafe 3.2 y en el plano 5 de este proyecto.
ADJUDICATARIO	Según las claves dadas en el epígrafe 1.5 del documento número 1 (Memoria) del proyecto. También se indica el nombre o razón social del titular.
SUPERFICIE	Extensión de la parcela neta resultante expresada en m2.
CUOTA	Porcentaje de participación de la parcela en el saldo total. No participan en los costes las propiedades que se adjudicaran al Ayuntamiento en concepto de cesión gratuita y libre de cargas del 10% del aprovechamiento urbanístico.
Carga A	Asignación del coste estimado de las obras de urbanización de forma proporcional a su superficie
Carga B	Asignación de los costes estimados para gestión del Plan
Carga C	Asignación de los costes estimados para indemnizaciones necesarias para la ejecución del Plan
CARGA	Carga urbanística total sobre la parcela que se obtiene como suma de las cargas A, B y C.

Teniendo en cuenta que todas las parcelas se adjudican al particular que aportó los terrenos, las cargas se reparten equitativamente entre todas las parcelas resultantes con arreglo al siguiente resumen:

PARC	*ADJUDICATARIO*	*SUPERF. (m2)*	*CUOTA (%)*	*Carga A (euros)*	*Carga B (euros)*	*Carga C (euros)*	***CARGA (euros)***
01	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	157,00	7,8265	6.652,54	391,33	0,00	**7.043,87**
02	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	210,00	10,4686	8.898,31	523,43	0,00	**9.421,73**
03	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	290,00	14,4566	12.288,14	722,83	0,00	**13.010,97**
04	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	368,00	18,3450	15.593,22	917,25	0,00	**16.510,47**
05	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	423,00	21,0867	17.923,73	1.054,34	0,00	**18.978,07**
06	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	329,00	16,4008	13.940,68	820,04	0,00	**14.760,72**
07	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	181,00	9,0229	7.669,49	451,15	0,00	**8.120,64**
RESTO	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	48,00	2,3928	2.033,90	119,64	0,00	**2.153,54**
	SUMAS	2.006,00	100,00	85.000,00	5.000,00	0,00	**90.000,00**

Estas cargas han quedado reflejados en la descripción de cada parcela que aparece en el apartado 3.3.

5.2 CUENTA DE LIQUIDACIÓN DE LAS COMPENSACIONES ENTRE TITULARES DE DERECHOS

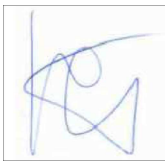
El objeto de esta cuenta es que, con arreglo al art. 100 del Reglamento de Gestión Urbanística y mediante el pago de las cantidades de dinero que se dirán, los titulares de derechos se compensen por estas razones:

A) Diferencias entre los valores de las superficies a las que cada uno de ellos tiene derecho en función de los títulos aportados y las realmente asignadas.
B) Cancelación y extinción de cargas hipotecarias preexistentes sobre los terrenos reparcelados.

Un saldo positivo indica que el titular del derecho ha de recibir dinero y negativo en caso contrario.

A	CUENTA DE LIQUIDACIÓN POR EXCESOS Y DEFECTOS EN LA ADJUDICACIÓN DEL SUELO				
	TITULAR DE DERECHOS APORTADOS	*SUELO CORRESPDTE [A] (m2)*	*SUELO ADJUDICADO [B] (m2)*	*DIFEREC [C] (m2)*	***SALDO A (euros)***
1	AYUNTAMIENTO DE PUENTE DE GÉNAVE	200,60	0,00	200,60	**11.961,78**
2	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	1.805,40	2.006,00	-200,60	**-11.961,78**
	SUMAS	**2.006,00**	**2.006,00**	**0,00**	**0,00**

Puente de Génave, julio de 2021



Firmado: Juan Cameros López, ingeniero de caminos

DOCUMENTO NÚMERO 6

PLANOS

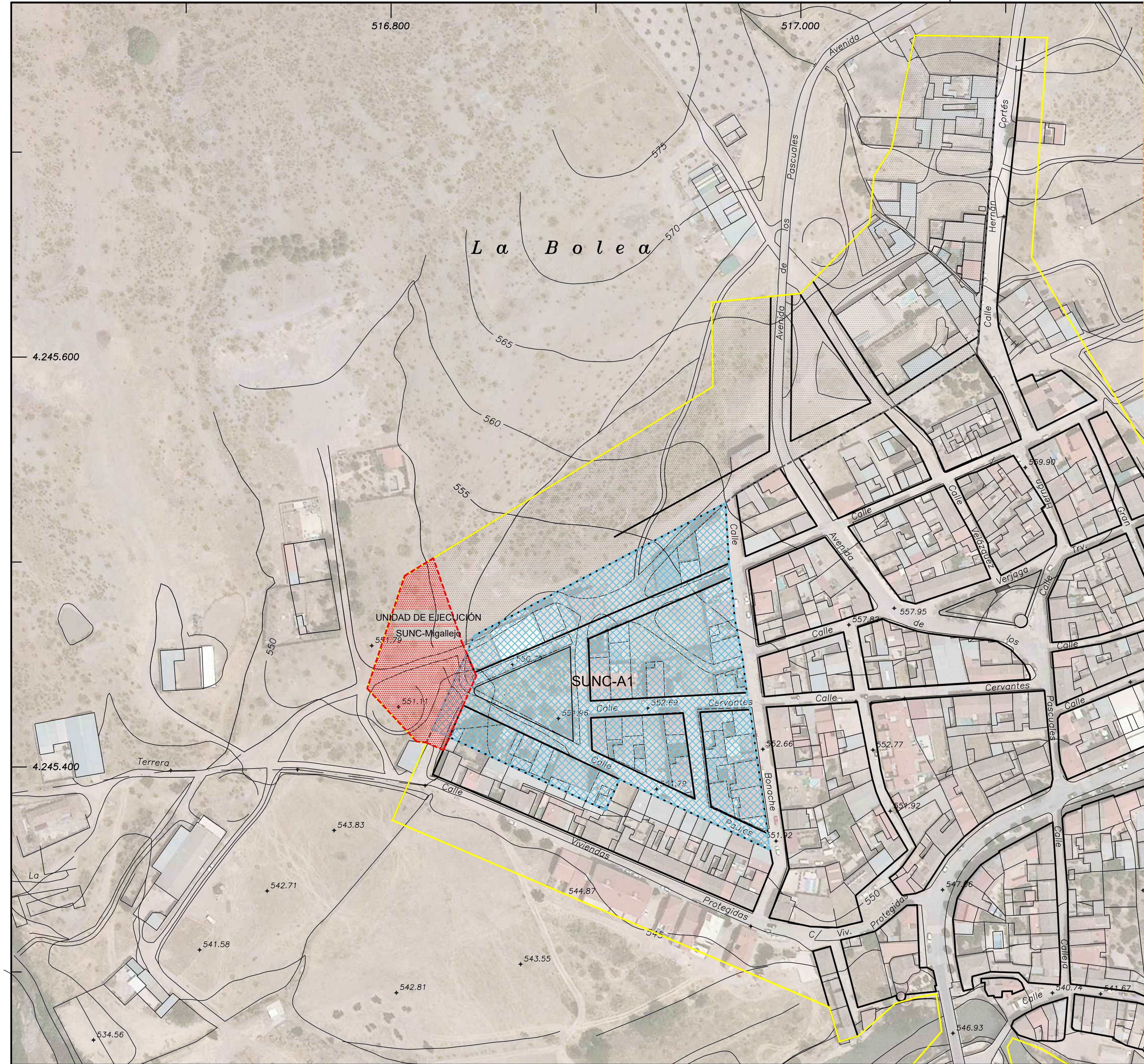
Plano número 1: SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN RELACIÓN CON LA CIUDAD

Plano número 2: DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Plano número 3: ESTRUCTURA ORIGINAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Plano número 4: ADJUDICACIÓN DE VIALES

Plano número 5: ADJUDICACIÓN DE PARCELAS



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(NO adscrito a unidades de ejecución)

UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-Migallejo (2.882 m2)

UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-A1

SUELO URBANO CONSOLIDADO

La delimitación original de la unidad de ejecución 'SUNC-A1', así como la del ámbito de suelo urbano no consolidado no adscrito a unidad de ejecución alguna están determinadas en la Adaptación parcial de las NNSS a la Ley de ordenación urbanística de Andalucía.

La deliitación de la unidad de ejecución 'SUNC-Migallejo', de 2.907 m2 de superficie, fue aprobada definitivamente por la Resolución de la Alcaldía 45/2021 del día 5 de julio de 2021

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 30N

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-Migallejo EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD DE PUENTE DE GÉNAVE (JAÉN)

Promotor

CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.

Plano núm.

01

Plano de

SITUACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN RELACIÓN CON LA CIUDAD

ESCALAS		Horizontal	Vertical
	Numéricas	1/2.000	1/2.000
	Gráfica	0,00 — 40,00 ML	

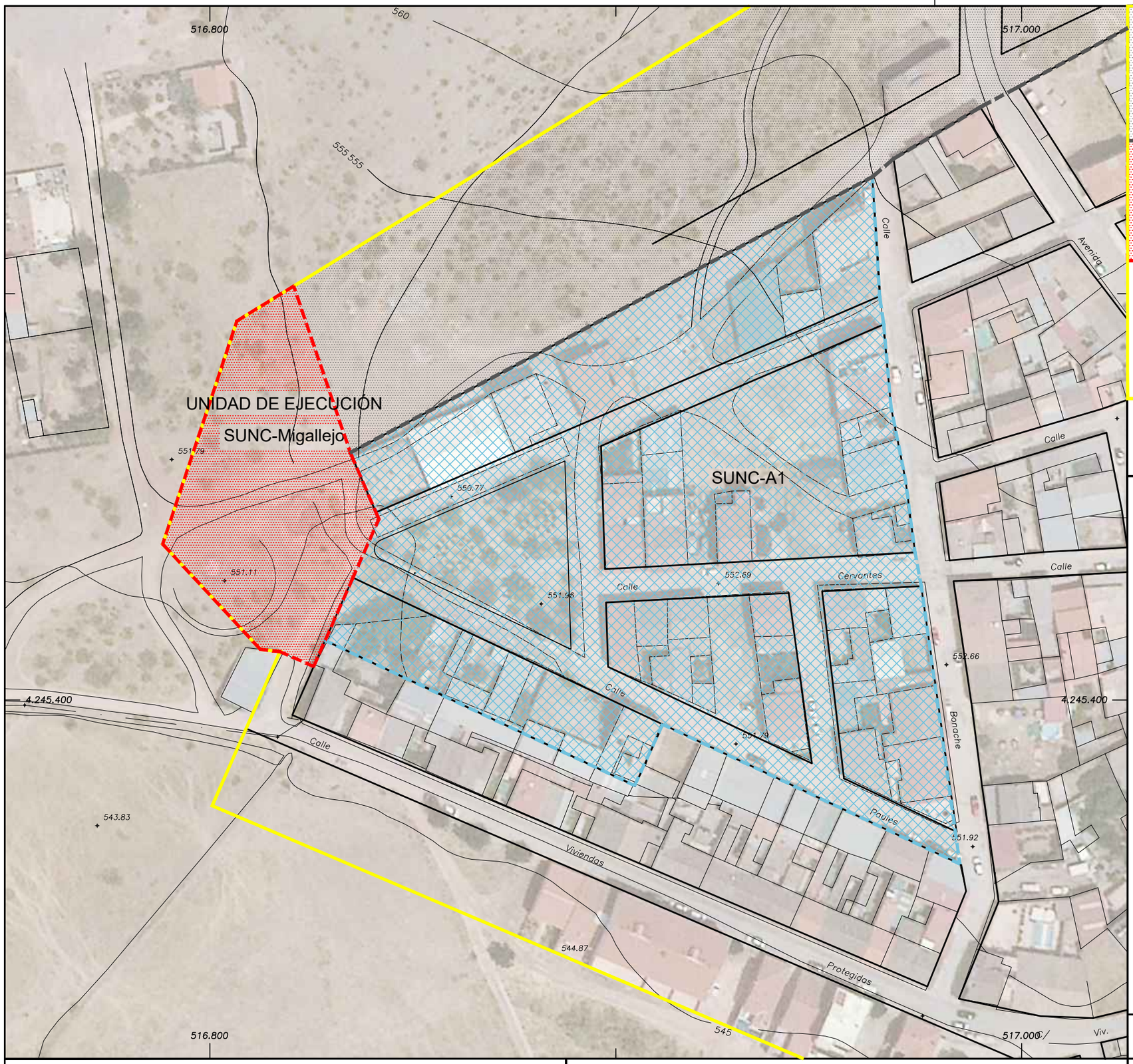
Equidistancia de las curvas de nivel: -----

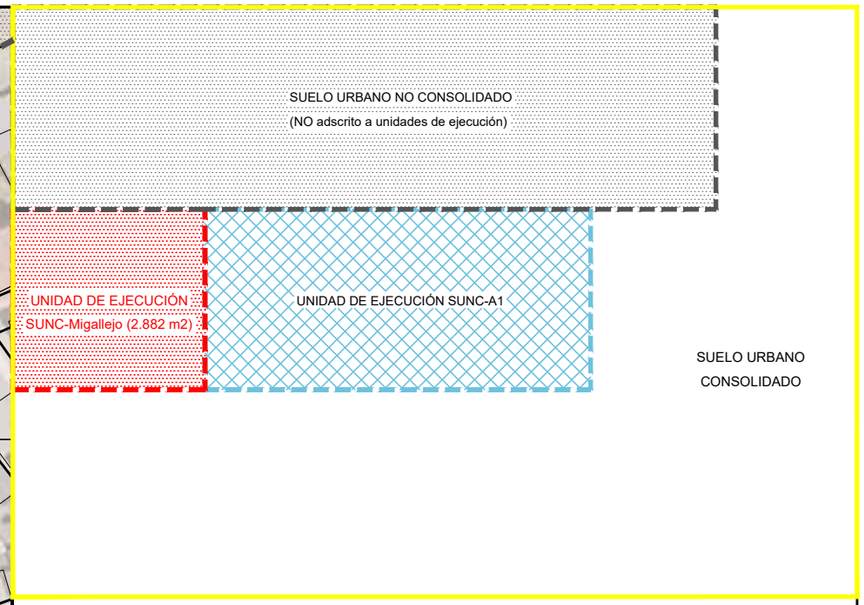
Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos
Pasaje del Cardenal Benavides, 17
23440-Baeza (Jaén)
Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574
Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

AGO-2021





La delimitación original de la unidad de ejecución 'SUNC-A1', así como la del ámbito de suelo urbano no consolidado no adscrito a unidad de ejecución alguna están determinadas en la Adaptación parcial de las NNSS a la Ley de ordenación urbanística de Andalucía.

La delimitación de la unidad de ejecución 'SUNC-Migallejo', de 2.907 m2 de superficie, fue aprobada definitivamente por la Resolución de la Alcaldía 45/2021 del día 5 de julio de 2021

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 30N

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-Migallejo EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD DE PUENTE DE GÉNAVE (JAÉN)

Promotor

CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.

Plano núm.

02

Plano de

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

ESCALAS

	Horizontal	Vertical
Numéricas	1/1.000	1/1.000
Gráfica	0,00 — 20,00 ML	

Equidistancia de las curvas de nivel: -----

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos
Pasaje del Cardenal Benavides, 17
23440-Baeza (Jaén)
Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574
Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

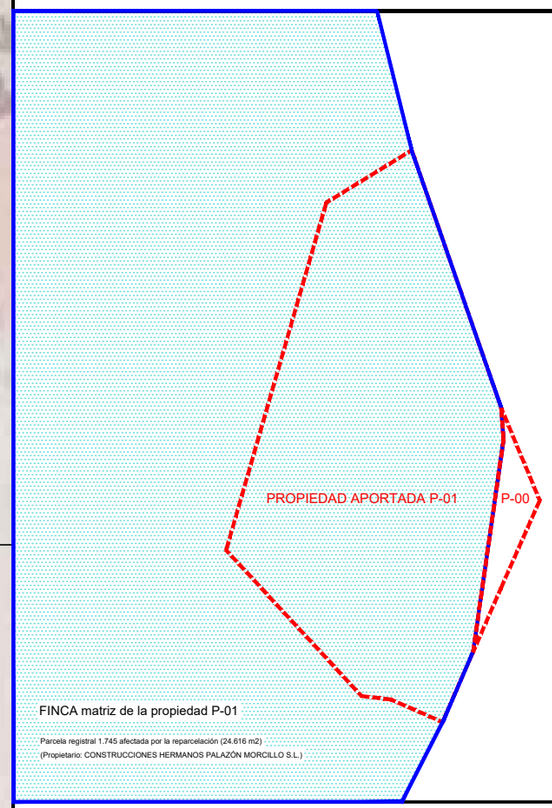
AGO-2021

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

PROPIEDAD	TITULAR	SUPERFICIE (m2)	%		USOS ACTUALES (*)
P-00	DOMINIO PÚBLICO (**)	141			RED VIARIA MUNICIPAL
P-01	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.	2.766	100,00%		IMPRODUCTIVO
	TOTALES	2.907	100,00%		

(*) VER EL PLANO NÚMERO 4: USOS ACTUALES DEL SUELO

(**) NO COMPUTA A EFECTOS DE REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS



	Límite del suelo urbano
	Límite de la unidad de ejecución reparcelada

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 30N

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-Migallejo EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD DE PUENTE DE GÉNAVE (JAÉN)

Promotor

CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.

Plano núm.

03

Plano de

ESTRUCTURA ORIGINAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ESCALAS		Horizontal	Vertical
	Numéricas	1/500	1/500
	Gráfica	0,00 — 10,00 ML	

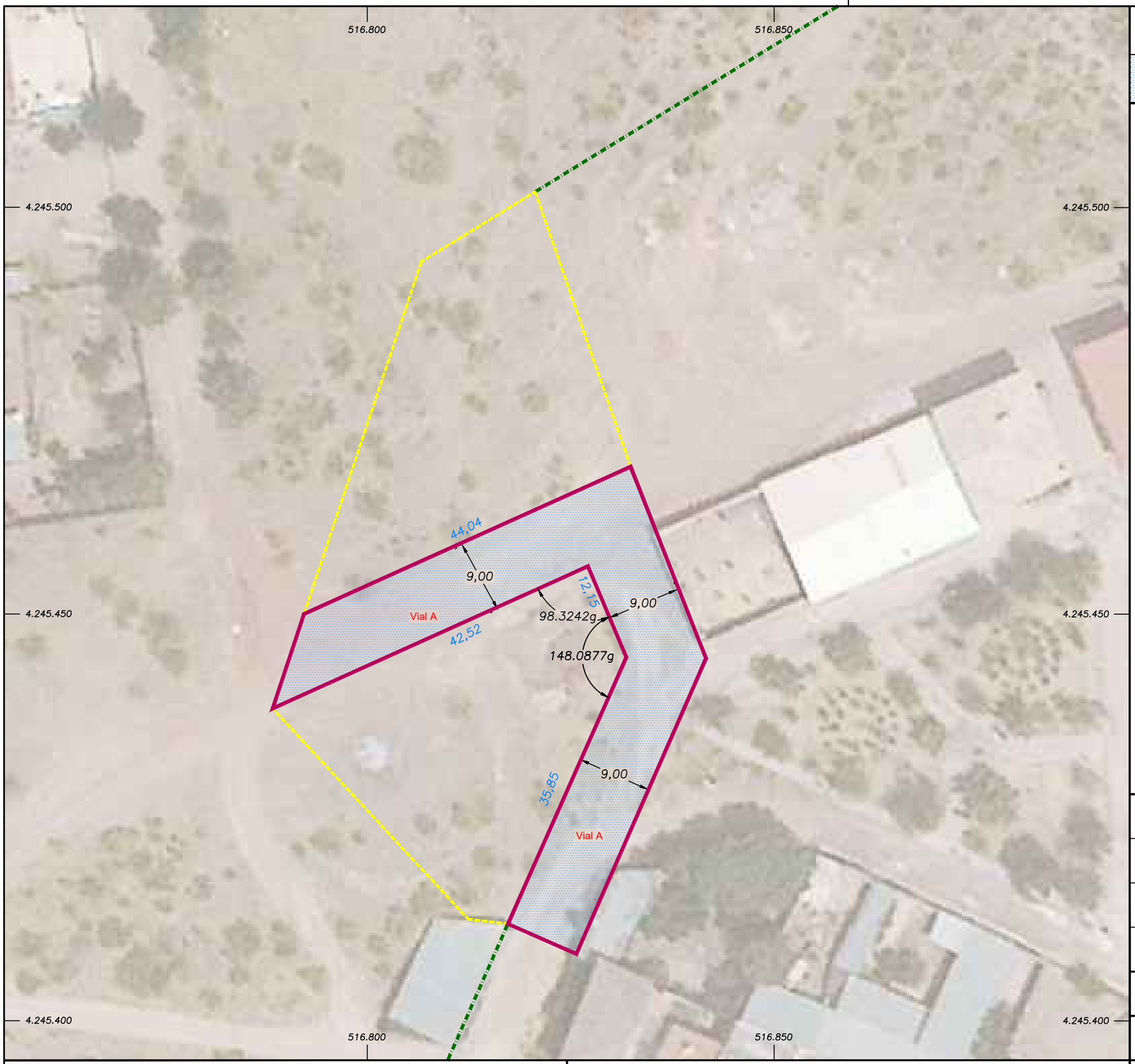
Equidistancia de las curvas de nivel: -----

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos
Pasaje del Cardenal Benavides, 17
23440-Baeza (Jaén)
Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574
Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

AGO-2021



DENOMINACIÓN DEL VIAL	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m2)
A	AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE PUENTE DE GÉNAVE (P2307100D)	901

	Límite del suelo urbano
	Límite de la unidad de ejecución reparcelada
	Límite de superficies cedidas para la red viaria municipal
35,85	Longitud de las alineaciones marcadas

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 30N

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-Migallejo EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD DE PUENTE DE GÉNAVE (JAÉN)

Promotor

CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.

Plano núm.

04

Plano de

ADJUDICACIÓN DE VIALES

ESCALAS		Horizontal	Vertical
	Numéricas	1/500	1/500
	Gráfica	0,00 — 10,00 ML	

Equidistancia de las curvas de nivel: -----

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos
Pasaje del Cardenal Benavides, 17
23440-Baeza (Jaén)
Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574
Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

JUL-2021

PARCELA NÚMERO	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m2)
01	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)	157
02	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)	210
03	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)	290
04	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)	368
05	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)	423
06	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)	329
07	CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L. (B23269525)	181
	SUMAS	1.958

	Límite del suelo urbano
	Límite de la unidad de ejecución reparcelada
	Límite de la manzana residencial
	Límites de las parcelas resultantes
10,34 | 10,00	Longitud de las alineaciones que delimitan las nuevas parcelas

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 30N

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-Migallejo EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA CIUDAD DE PUENTE DE GÉNAVE (JAÉN)

Promotor

CONSTRUCCIONES HERMANOS PALAZÓN MORCILLO S.L.

Plano núm.

05

Plano de

ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

ESCALAS		Horizontal	Vertical
	Numéricas	1/500	1/500
	Gráfica	0,00 — 10,00 ML	

Equidistancia de las curvas de nivel: -----

Proyectista

JUAN CAMEROS LÓPEZ
ingeniero de caminos, canales y puertos

Juan Cameros López, ingeniero de caminos
Pasaje del Cardenal Benavides, 17
23440-Baeza (Jaén)
Teléfonos 630 946 785 y 953 742 574
Correo electrónico: juancameros@hotmail.com

AGO-2021