

# PROYECTO REPARCELACION SECTOR SU-NC-18 “DEHESA DE LAS CALERAS”

## PROMOTOR:

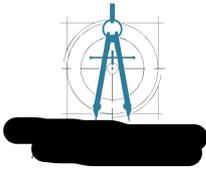
[REDACTED]  
[REDACTED]  
41400-Écija

## EMPLAZAMIENTO:

Sector SU-NC-18 “Dehesa de las Caleras”  
Ctra. A-4 km 464  
41400 Ecija

## TÉCNICO REDACTOR:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Colegiado [REDACTED]  
Sevilla



## INDICE DE DOCUMENTOS:

- **DOCUMENTO N°1:**
  - MEMORIA DESCRIPTIVA.
  
- **DOCUMENTO N°2:**
  - FICHAS URBANÍSTICAS.
  - PLANOS GEORREFERENCIADOS
  
- **DOCUMENTO N°3:**
  - PLANOS.
  
- **DOCUMENTO N°4:**
  - NOTA SIMPLE.

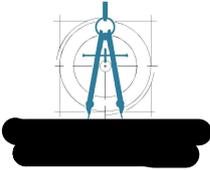


PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18, "DEHESA DE LAS CALERAS", ECIJA - SEVILLA

**MEMORIA REPARCELACIÓN**

**DOCUMENTO N° 1:**

**MEMORIA DESCRIPTIVA.-**



## **1. ANTECEDENTES**

### **1.1. OBJETO.**

El presente Proyecto de Reparcelación es la realización de los documentos y planos en los que se describen las parcelas originales y las resultantes, con localización de los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones (establecidos en el "Modificado número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Ecija, del sector denominado SU-NC-18 "Dehesa de las Caleras"), así como la localización de las nuevas parcelas edificables privadas con las cargas resultantes de la necesaria actividad urbanizadora para convertirlos en solares edificables y, en definitiva, a la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de cargas y beneficios.

### **1.2. PROMOTOR**

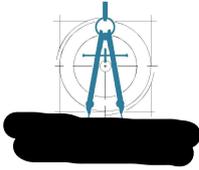
Este proyecto de reparcelación se redacta por encargo e iniciativa del propietario único de los terrenos que compone el sector SU-NC-18 "Dehesa de las Caleras", finca registral número 11281/III e integrado por dos fincas catastrales, tal como se puede observar en la documentación gráfica "Topografía y estructura de la propiedad". La empresa propietario

### **1.3. FUNDAMENTACION JURIDICA.**

El presente proyecto de reparcelación tiene su base jurídica en el artículo 100 con los arts. 100 al 104 y 132 y ss de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y seguirá en su tramitación el procedimiento abreviado recogido en el art. 132 de la LOUA.

Se determina el sistema de actuación conforme al sistema de compensación, según lo establecido en los artículos 107 y 108 de la LOUA. Asimismo, en virtud del artículo 129.1 de la LOUA, no será necesaria la constitución de Junta de compensación, al pertenecer los terrenos a propietario único y asumir este la condición de urbanizador.

Está redactado de conformidad con los criterios y determinaciones establecidos en el "Modificación N°5 del Plan General de Ordenación Urbana de Écija", publicado en el BOJA número 40 del 26 de febrero 2018, e inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con número 92/17 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, sección Instrumentos de Planeamiento con el N.º 7525.



Es igualmente de aplicación la siguiente legislación:

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) El vigente Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto (en adelante RGU).
- c) El Real Decreto 1093/1997 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 actos de naturaleza urbanística (en adelante NCRHU).

## **2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

### **2.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación del presente Proyecto de Reparcelación tienen una superficie de 51.287,00 metros cuadrados según superficialización real. Están localizados suroeste de la ciudad de Écija, fuera del núcleo principal, a unos siete kilómetros del mismo desde el nuevo centro comercial N4, apoyados en la Autovía de Andalucía en su margen izquierda, frente a Villanueva del Rey, a la altura del punto kilométrico 462. El acceso a los mismos se produce desde la autovía, a través de un puente de cruce y de una rotonda existente.

Los límites de los terrenos son los siguientes:

- **NORTE:** Con la carretera de acceso de servicio paralela a la Autovía A-4.
- **ESTE:** Con parcela de terreno rustica con numero de finca registral 11.552/III, finca propiedad de [REDACTED]
- **SUR:** Con parcela de terreno rustica con numero de finca registral 11.552/III, finca propiedad de [REDACTED]
- **OESTE:** Con Accesos al polígono UPI-11 y al núcleo urbano de Villanueva del Rey por la autovía A-4.



(\*) En la nota simple aportada en el presente documento no se encuentran actualizados los datos de la finca colindante, se ha realizado la consulta pertinente al Registro de la propiedad y la finca colindante en los linderos Este y Sur corresponden a la finca registral número 11.552/III, finca propiedad de [REDACTED]

## 2.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

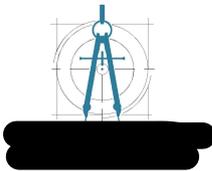
Los edificios e instalaciones compatibles con la ejecución urbanística permanecerán en su parcela inicial, reducida en su caso en la proporción que el planeamiento urbanístico imponga.

En los terrenos existen varias edificaciones (compatibles con el planeamiento que se desarrolla) e infraestructuras, con unos usos determinados que se describen a continuación:

- Edificaciones: Sobre dicha parcela se encuentra edificado el siguiente CONJUNTO INDUSTRIAL, compuesto de edificio de oficinas y nave de fabricación de tubos de plástico, que se describen a continuación detalladamente.
  - Edificación principal: La actividad industrial se extiende en la mitad sur de la parcela. Existe una nave para el desarrollo de esta actividad (Superficie= 3.278,95 m<sup>2</sup>) y zonas de almacenaje exterior (Superficie= 11.500 m<sup>2</sup>).
  - Edificio de oficinas (Superficie= 228,56 m<sup>2</sup>).
  - Dotaciones:
    - Caseta de control de acceso (Superficie= 65,36 m<sup>2</sup>).
    - Caseta de bombeo (Superficie= 65,36 m<sup>2</sup>).
    - E.D.A.R (Superficie= 225,32 m<sup>2</sup>).



- Centro de seccionamiento (Superficie= 102,00 m2).
  - Depósitos de residuos peligrosos (Superficie=115,00 m2).
  - Pozo
  - Pérgola para aparcamientos (Superficie= 120,00 m2).
- Usos: El uso de los terrenos es de actividad industrial.
  
  - Infraestructura:
    - Abastecimiento de Agua: Conexión mediante contador situado en su límite norte, a red de polietileno existente de diam 400 mm, propiedad del Consorcio de Aguas.
    - Abastecimiento de Energía Eléctrica: En la actualidad la parcela tiene suministro eléctrico en media tensión, a través de un centro de seccionamiento existente propiedad de la compañía suministradora ENDESA (C.S.C.D Nº 81.682), alimentado por las redes de media tensión del polígono industrial contiguo UPI -11. En el interior de la parcela, mediante un centro de transformación 25000/400, se obtiene suministro en baja tensión para el funcionamiento de la actividad que actualmente se desarrolla en los terrenos.
    - Abastecimiento de Telefonía: La parcela cuenta en la actualidad con suministro de telefonía. Existe un poste de hormigón propiedad de telefónica dentro de la parcela, del que se obtiene dicho servicio. Este poste conecta con una red aérea de telefonía que discurre paralela a la autovía, por la zona verde del sector industrial contiguo UPI-11.
    - Evacuación de aguas pluviales: Tal y como se refleja en el plano de "ESTADO ACTUAL", existe un aljibe con bombeo al que se reconducen las aguas pluviales que se recogen de las cubiertas y las zonas urbanizadas de la finca. Cuando dicho aljibe ha alcanzado su capacidad máxima, el agua es reconducida hacia la cuneta que bordea la finca en su límite norte. Dichas aguas discurren a través de la misma por gravedad, hasta su vertido en el cauce de una albina innominada existente, a la altura del Club de Campo "El Plantinar", hacia donde se dirige el curso de dicha albina cruzando bajo la autovía.
    - Evacuación de aguas residuales: Existe en el interior de la finca una E.D.A.R a la cual se realiza el vertido y depuración de las aguas fecales procedentes que se producen en la parcela. El vertido de dicha depuradora se realiza a la cuneta existente en el límite norte de la finca, siendo su trascurso a partir de aquí, el mismo que se describió en el párrafo anterior para las aguas pluviales.
    - Alumbrado Público: El acceso a la parcela cuenta con alumbrado público existente procedente del polígono industrial UPI-11.
    - Víarios: El acceso al sector actualmente queda garantizado desde la autovía a través de una vía de servicio que discurre sobre un puente de cruce de la autovía. Dicha vía de servicio desemboca en una rotonda existente, que regula el acceso tanto al polígono industrial UPI-11 como a la finca objeto de urbanización. El acceso desde la rotonda se produce mediante una vía asfaltada de aproximadamente 7.00 m de anchura que

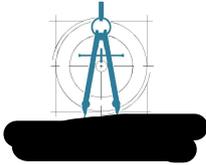


discurre bordeando la finca en sus límites oeste y norte, con forma de "L". La existencia de dicho vial supondrá una fortaleza a la hora del desarrollo de la ordenación y urbanización del sector.

### 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR

<b>CUADRO N°1</b>	
<b>DATOS DEL SECTOR</b>	
Superficie del sector (m2)	51.287,00
Índice de edificabilidad bruta (m2techo/m2suelo)	0,40
Índice de edificabilidad neta (m2techo/m2suelo)	0,4925877
Superficie máxima edificable (m2techo)	20.514,80
Aprovechamiento objetivo	14.360,36 uas
Aprovechamiento subjetivo	12.924,32 m2 uas
Excesos de aprovechamiento	0 uas
10% Cesión de aprovechamiento	1.436,04 m2 utc
Aprovechamiento medio	0,28 ua/m2

<b>CUADRO N°2</b>						
<b>USO LUCRATIVO- ACTIVIDAD PRODUCTIVA</b>						
Ref.	Superficie m2	Tipología	Coef. Edificabilidad neta (m2c/m2s)	Sup.Construida (m2)	Coefficiente de uso	Aprovechamiento
IA-1	41.367,00 m2	Industria y almacenamiento	0.4925877	20.376,88 m2	0.70	14.263,82 uas
IA-2	280,00 m2	Industria y almacenamiento (Punto Limpio)	0,4925877	137,92 m2	0.70	96,54 uas
<b>Totales</b>	<b>41.647,00 m2</b>			<b>20.514,80 m2</b>		<b>14.360,36 uas</b>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>						
Ref.	Superficie m2	Tipología	Coef. Edificabilidad neta	Sup.Construida (m2)	Coefficiente de uso	Aprovechamiento
ZV-1	2.547,99 m2	Zona Verde	-	-	-	-
ZV-2	4.632,24 m2	Zona Verde	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>7.180,23 m2</b>					
<b>VIARIOS Y APARCAMIENTOS</b>						
Ref.	Superficie m2	Tipología	Coef. Edificabilidad neta	Sup.Construida (m2)	Plazas	Reserva minusválidos
<b>Viaro y aparcamiento</b>	800,77 m2	Aparcamiento 1	-	-	35 plazas	2 plazas
	1.511,00 m2	Aparcamiento 2	-	-	68 plazas	2 plazas
	148,00 m2	Reserva Viario	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>2.459,77m2</b>				<b>103 plazas</b>	<b>4 plazas</b>



## 5.- FINCAS APORTADAS

### a) Descripción individual de las fincas iniciales del Proyecto de Reparcelación

El sector SU-NC- 18 "DEHESA DE LAS CALERAS" está integrado por dos fincas catastrales, tal como se puede observar en el plano "TOPOGRAFÍA Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD".

Los datos catastrales referentes a ambas parcelas son los que se reflejan a continuación:

- Parcela Catastral A: 41039A055000500000BK
- Parcela Catastral B: 41039A055000500001ZL

La estructura de la propiedad incluida en la delimitación del sector SU-NC-18 "DEHESA DE LAS CALERAS" está integrada por un solo propietario.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 7 del Decreto 1093/1997, de 4 de julio y los artículos 82 y 83 del Reglamento de Gestión Urbanística, se procede a la descripción de las fincas iniciales incluidas en la unidad reparcelable, con expresión en su caso de las cargas y gravámenes que las afectan.

### Parcela catastral A:

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 41039A055000500000BK					
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>					
SITUACIÓN: Polígono 55 Parcela 50 CASDILLA DE LA SABIA. ECIJA [SEVILLA]					
USO PRINCIPAL: Agrario		AÑO CONSTRUCCIÓN: 1998			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> : 98			
<b>PARCELA CATASTRAL</b>					
SITUACIÓN: Polígono 55 Parcela 50 CASDILLA DE LA SABIA. ECIJA [SEVILLA]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> : 26.891		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m <sup>2</sup> : 50.978		TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal	
<b>CONSTRUCCIÓN</b>					
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	
AGRARIO	01	00	01	98	
<b>CULTIVO</b>					
Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m <sup>2</sup>	
a	C-	Labor o Labrado seco	04	22.507	
b	E-	Pastos	01	2.402	

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

309.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
Miércoles, 19 de Junio de 2019

- 309.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

**Parcela catastral B:**


 GOBIERNO DE ESPAÑA    MINISTERIO DE HACIENDA  
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
41039A055000500001ZL

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
 CR MADRID CADIZ Poligono 55 Parcela 50  
 CASDILLA DE LA SABIA. 41400 ECIJA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL: **Industrial**    AÑO CONSTRUCCIÓN: **1993**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**    SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **26.793**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
 Poligono 55 Parcela 50  
 CASDILLA DE LA SABIA. ECIJA [SEVILLA]

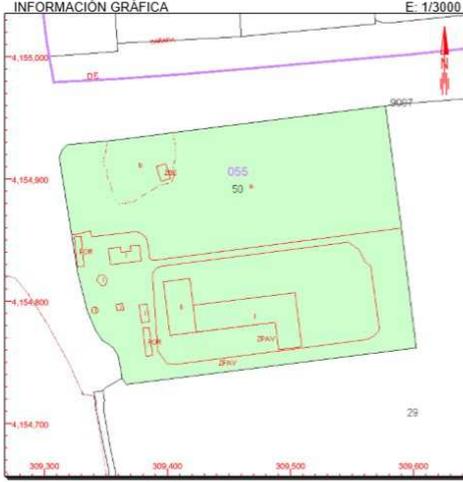
SUPERFICIE CONSTRUIDA m<sup>2</sup>: **26.891**    SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m<sup>2</sup>: **50.978**    TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1	00	01	2.231
OFICINA	1	00	02	351
OFICINA	1	00	03	942
OBR. URB INT	1	00	04	22.052
OFICINA	1	01	01	942
ALMACEN	1	00	05	148
APARCAMIENTO	1	00	06	127

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA    E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 19 de Junio de 2019

309.600    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y zonas  
 Límite zona verde  
 Hidrografía



**Finca Inicial**

La finca inicial se corresponde con la finca registral nº 11.281/III, cuyos datos inscritos en el Registro de la Propiedad de Écija son los siguientes:

**C.R.U.: 41004000276066** (FINCA DE ECJA Nº: 11281/III )

INTERES LEGITIMO.: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

**DATOS DE LA FINCA**

PARCELA DE TERRENO, a los pagos de La Dehesa de Las Caleras y de las Yeguas, del término municipal de Écija, aproximadamente a la altura del km.461,5 de la carretera nacional IV de Madrid a Cádiz. Mide CINCO HECTAREAS, DIEZ Y SIETE AREAS Y SESENTA Y SIETE CENTIAREAS. Sobre dicha parcela se encuentra edificado el siguiente.: CONJUNTO INDUSTRIAL, compuesto de edificio de oficinas y nave de fabricación de tubos de plástico, que se describen a continuación detalladamente. a) El edificio destinado a oficinas administrativas de una sola planta, está organizado alrededor de un patio central, y consta de oficina de dirección, oficina contable, oficina de vendedores, sala de reuniones, sala de descanso de personal, zona de recepción y zona de fotocopias, aseos y servicios, ocupando dicho edificio, una superficie construida aproximada de DOSCIENTOS VEINTE Y DOS METROS CUADRADOS, y teniendo una altura de cuatro metros. b) La nave de fabricación es de un cuerpo simple con entreplanta, ocupa una superficie total construida aproximada de tres mil seiscientos metros cuadrados, teniendo una altura dicha nave de diez metros, salvo un módulo central en donde se alcanzan los trece metros. La entreplanta se destina a archivo y sala de descanso del personal, ocupando una superficie construida aproximada de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. La planta baja o cuerpo general de la nave, consta de taller de repuestos y almacén de consumibles, laboratorio de pruebas mecánicas, laboratorio de control de calidad, despacho de jefe de producción, sala de aire compromiso y bombas circuito de agua de refrigeración, sala eléctrica general, aseos y vestuarios, molinera PVC, sala de calderas, sala de extrusión y almacén de accesorios de PVC; y ocupa una superficie construida aproximada de TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE Y CUATRO METROS CUADRADOS. c) El resto de la parcela no ocupado por las edificaciones, tiene los siguiente usos.: Tres sectores de aparcamiento, dos de ellos (cubiertos) para automóviles del personal y un tercero para vehículos de carga, en la zona de producto elaborado. Zona de producto elaborado, organizado bajo cubriciones parciales que los protegen de la intemperie. Viales de circulación perimetral a la Nave y zonas de oficinas, y llegada de materias primas. Los sectores vecinos a los edificios que no están dedicados a viales y sectores de aparcamiento están parquerizados, con el fin de embellecer y decorar el paisaje. Además dentro del Conjunto, existe un depósito de agua para usos industriales, riego, y protección contra incendios, caseta de bombas, centro de seccionamiento del suministro de energía eléctrica, depuradora prefabricada y enterrada de aguas residuales fecales, área del terreno preparada para la absorción del efluente de salida de la depuradora, dos silos del almacenamiento de materia prima de veinte y tres metros de altura, almacenamiento de filler en un silo de veinte metros de altura, área de transformadores con protección solar, área de planta enfriadora de agua, refrigerada por aire y área de depósito metálico de acceso para almacenamiento del agua enfriada. El conjunto industrial tiene una superficie total construida aproximada de tres mil ochocientos veinte y dos metros cuadrados. Por último al encontrarse todas las edificaciones dentro de la parcela sobre la que se levantan, lindan en todos sus vientos con dicha parcela. Linda.: al Norte, con la finca segregada; Este y Sur, con el camino de las Fuentes Nuevo, y al Oeste, con el nudo y camino que separa y divide el lote propiedad de Don Manuel López Herrera.

**TITULAR                      N.I.F.                      TOMO LIBRO FOLIO ALTA**

[Redacted Name]

1308 958 130 12

100,000000% del pleno dominio.

**CARGAS**

Con una afección por plazo de [REDACTED] a contar desde el día veinte de julio del año dos mil once, por la revisión en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que puedan girarse por razón del negocio de [REDACTED] inscrito, quedando liberada la finca de este número de la cantidad de [REDACTED] que fueron ingresadas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 12ª, de esta finca, practicada con la fecha al principio indicada.

- HIPOTECA:

**HIPOTECA A FAVOR DE:** [REDACTED]

**PARTICIPACION:** TOTALIDAD

**CAPITAL PRINCIPAL:** [REDACTED]

Con una hipoteca a favor de [REDACTED] en garantía de un préstamo que dicha entidad le ha hecho a la Entidad Mercantil [REDACTED] sobre la finca de este número y otra finca más de su propiedad, por un importe total de [REDACTED] de capital. El préstamo se ha pactado por un plazo de [REDACTED] contados a partir del primer día del mes de julio de dos mil once, más el período (denominado "período de ajuste") integrado por los días comprendidos desde la fecha de formalización de esta escritura y el último día del presente mes de junio, ambos inclusive, pactándose como período de carencia los treinta y seis [REDACTED] primeros meses de la duración pactada, siendo el resto período de amortización. Los intereses ordinarios desde el día de la novación de préstamo que se dirá, y hasta la finalización del plazo de duración del préstamo, a razón del tipo fijo del 1,50 % nominal anual. Quedando por tanto suprimidos los "períodos de interés variable". En caso de mora se pacta un interés de demora del veintinueve (29) por ciento nominal anual. [REDACTED] por razón de tal hipoteca de: [REDACTED]

M [REDACTED]  
Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del 12,00 % nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de [REDACTED]

c) Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 6ª al tipo máximo a efectos hipotecarios de [REDACTED] % nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de [REDACTED]

d) del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 17% del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3% de dicho capital. (En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de [REDACTED])

[REDACTED] (respectivamente). Se establece como precio en que los interesados tasan la finca de éste número: [REDACTED]

Todo ello resulta de una escritura otorgada en Ecija, el día diecisiete de junio de dos mil once, ante la Notario Doña María de los [REDACTED] que ha causado la inscripción 13ª de esta finca, practicada con fecha 21 de julio de 2.011 [REDACTED] en virtud de escritura otorgada en Ecija el día doce de febrero de dos mil dieciséis, ante la Notaria Doña [REDACTED] número 200 de su protocolo, que ha causado la inscripción 15ª de esta finca, practicada con fecha 9 de marzo de 2.016.-

Con una afección por plazo de [REDACTED] a contar desde el día veintiuno de julio del año dos mil once, por la revisión en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que puedan girarse por razón del negocio de [REDACTED] inscrito, quedando liberada la finca de este número de la cantidad de [REDACTED] que fueron ingresadas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 13ª, de esta finca, practicada con la fecha al principio indicada.

- HIPOTECA:

**HIPOTECA A FAVOR DE:** [REDACTED]

**PARTICIPACION:** TOTALIDAD

**CAPITAL PRINCIPAL:** [REDACTED]

Con una hipoteca a favor de [REDACTED] en garantía del saldo resultante de una cuenta especial de liquidación que dicha entidad tiene abierta a la Entidad Mercantil [REDACTED]



LAURA PEREZ RODRIGUEZ  
Arquitecto Técnico PMP

**PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18, "DEHESA DE LAS CALERAS", ECIJA - SEVILLA**

**MEMORIA REPARCELACIÓN**

... sobre la finca de este número y una finca más, de su propiedad, por una cantidad máxima de [REDACTED] el préstamo se ha pactado por un plazo máximo de [REDACTED] contados a partir del día del otorgamiento de esta escritura que se inscribe, por lo que, salvo el supuesto de terminación anticipada, dicho plazo terminará el día 30 de junio de 2.019. En caso de mora, se pacta un interés de demora del veintinueve (29) por ciento nominal anual. QUEDANDO A RESPONDER LA FINCA DE ESTE NUMERO, por razón de tal hipoteca de: a) de la devolución del saldo deudor de la cuenta especial de liquidación, en los términos y condiciones convenidos, hasta una cantidad máxima de [REDACTED] del pago de los intereses de demora de las cantidades del saldo de la citada cuenta al tipo pactado en esta escritura, limitándose la responsabilidad por este concepto a un importe igual al 36% de la cantidad máxima antes asegurada, es decir, [REDACTED]

b) del pago de las costas procesales, limitándose esta responsabilidad a un importe máximo igual al 17% de la cantidad máxima del saldo garantizado y del pago de los gastos producidos tras el cierre de la cuenta de liquidación, limitándose esta responsabilidad a un importe máximo igual al 3% de dicha cantidad. (En consecuencia, el importe total máximo de responsabilidad por cada uno de estos dos conceptos es de [REDACTED] (e

[REDACTED] respectivamente). Se establece como precio en que los interesados tasan la finca de este número: [REDACTED]

Todo ello resulta de una escritura otorgada en Ecija, el día diecisiete de junio de dos mil once, ante la Notario Doña [REDACTED] que ha causado la inscripción 14ª de esta finca, practicada con fecha 21 de julio de 2.011.-

Con una afección por plazo de [REDACTED] a contar desde el día veintiuno de julio del año dos mil once, por la revisión en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que puedan girarse por razón del negocio de [REDACTED] inscrito, quedando liberada la finca de este número de la cantidad de [REDACTED] que fueron ingresadas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 14ª, de esta finca, practicada con la fecha al principio indicada.

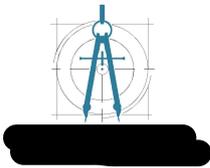
**-ANOTACIÓN PREVENTIVA DE RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DEMANDA:**

Con una Anotación Preventiva de Recurso Contencioso Administrativo, y demanda incoada seguido en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Sevilla, a favor de la Junta de Andalucía, dimanante de "Pieza Separada 70.2/2012" dimanante a su vez de Procedimiento Ordinario 70/12 a instancias de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, frente al Ayuntamiento de Ecija [REDACTED] contra el acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Ecija de fecha 2 de Septiembre de 2011 por el que se aprueba el Proyecto de Actuación promovido por la entidad [REDACTED] para la ampliación de fábrica de envases de plástico en la carretera N-IV PK 461, margen izquierdo de dicho T.M." Así resulta de mandamiento expedido en Sevilla el día 5 de noviembre de 2012 por la Magistrada Juez de Indicado juzgado, Doña [REDACTED] refrenda el Secretario Judicial, que ha motivado la anotación letra A con fecha 9 de Abril de 2013. [REDACTED]

Con una Afección por plazo de cinco años a contar desde la fecha del asiento que la ha motivado, al pago de la liquidación o liquidaciones que procedan del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el negocio de [REDACTED] inscrito, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 15ª practicada con la fecha al principio indicada.

*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



## **6.- CRITERIOS PARA DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS**

Al existir dos fincas resultantes IA-1 e IA-2 todos los beneficios y cargas se repercuten proporcionalmente en ambas. En el cuadro nº 3 y nº 6 especifican los aprovechamientos que corresponde al propietario único y la monetarización del 10% de la cesión correspondiente al Ayuntamiento de Écija.

El valor de las fincas aportadas será proporcional al de su respectiva superficie, esto es, no se establece diferencia alguna por ubicación de la finca originaria o por cualquier otra particularidad.

Se incluyen como gastos de urbanización dentro del presente Proyecto de Reparcelación, los gastos de gestión, de redacción del Proyecto de Urbanización, del propio Proyecto de Reparcelación y cuantos otros gastos judiciales u honorarios se tenga que hacer frente hasta la total ejecución de las obras de urbanización y distribución de los beneficios y cargas del planeamiento debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

### **a) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes o de reemplazo.**

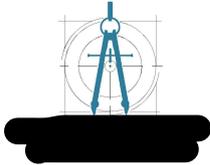
De conformidad con lo previsto en el artículo 102 de la LOUA, la adjudicación de las fincas resultantes se llevará a cabo procurando que las parcelas resultantes tengan la misma localización que las correspondientes fincas originarias, o, de no ser posible, lo más cercana posible.

Al haber dos fincas resultantes todos los beneficios y cargas se repercuten proporcionalmente según su superficie (IA-1 99,3277% e IA-2 0,6723%). En el cuadro nº 3 y nº 6 se especifican los aprovechamientos que corresponde al propietario único y la monetarización del 10% de la cesión correspondiente al Ayuntamiento de Écija.

### **b) Cuenta de liquidación provisional.**

De acuerdo con el artículo 128 de la LOUA, el Proyecto de Reparcelación refleja la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario o titular de derechos afectados.

En dicha cuenta de liquidación provisional se incluye la valoración económica de las cargas de urbanización que corren a cargo del propietario único del sector. Tendrán la consideración de cargas de urbanización todos los conceptos señalados en el artículo 113 de la LOUA y de conformidad con los artículos 98 y siguientes RGU.



**c) Efectos de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.**

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 100 de la LOUA, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

Transmisión al Ayuntamiento de Écija, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

**d) Operaciones registrales a realizar en la finca registral nº 11.281/III con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.**

No es necesario realizar ninguna operación registral previa a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

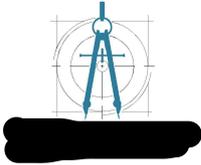
**e) Tratamiento de las cargas existentes en la finca registral nº 11.281/III.**

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 11 del Decreto 1093/1997, las cargas de hipotecas de la finca actual se consideran compatibles y el Registrador las trasladara de oficio, por subrogación real, a la finca de resultado que se adjudique al titular de la primera, con cumplimiento de lo establecido en el mismo, a la IA-1.

<b>CUADRO Nº3</b>				
Referencia	Sup. Inicial propietario		Aprovechamiento Objetivo	%Aprovechamiento Total
	m2 sup.	% superficie		
Parcela IA-1	41.367,00 m2	99,3277%	12.837,43 uas	90,00%
Parcela IA-2	280,00 m2	0,6723%	86,89 uas	
Cesión 10% Ayto.	-	-	1.436,04 uas	10,00%
<b>Totales</b>	<b>41.647,00 m2</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.360,36 uas</b>	<b>100,00%</b>

**7.-ENTIDAD DE CONSERVACION.**

En las condiciones urbanísticas particulares de documento de innovación nº5 del PGOU se dispone que se delimitará el ámbito a conservar y mantener por Entidad Urbanística de Conservación, siendo por tanto obligatoria desde el propio planeamiento la conservación y mantenimiento del ámbito delimitado.



El ámbito a conservar y mantener por la Entidad de Conservación viene ya delimitado desde el propio planeamiento y es el que en planimetría adjunta se detalla e incluye todos los espacios libres públicos de cesión, aparcamientos, los viales públicos incluidos en el sector.

La conservación de las obras de urbanización corresponde al único propietario, si el planeamiento urbanístico así lo dispone, como es el caso que nos ocupa. (art. 153.3 b) LOUA).

Una vez ejecutada la actuación, las fincas de resultado adjudicadas al propietario único tienen como obligación la conservación y el mantenimiento del ámbito de conservación reflejándose en las fincas de resultado que las mismas pertenecen obligatoriamente al ámbito de Conservación del sector. Dicha pertenencia es inseparable a la titularidad del suelo, sin que pueda ser enajenada una sin la otra.

La Entidad de Conservación que en su caso se constituya al efecto, y en su defecto las obligaciones que asume el único propietario de las parcelas, tendrá como objeto la conservación y el mantenimiento en perfecto estado de uso de todos y cada uno de los siguientes elementos –según delimitación de ámbito de conservación que se refleja en anexo de planos- que constituyen las redes de servicios e infraestructuras básicas, como son:

- 1.- Todos los pavimentos de circulación rodada y peatonal dentro del ámbito.
- 2.- Las zonas verdes y jardinería en general ubicadas en el ámbito.
- 3.- Las Redes de riego, incluyendo el consumo de agua.
- 4.- El Alumbrado público y las redes de suministro, incluyendo el consumo eléctrico.
- 5.- Todos los elementos de mobiliario urbano incluidos en el ámbito, incluidos juegos de niños si los hubiere, papeleras, elementos estructurales, fuentes, etc...

## **8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

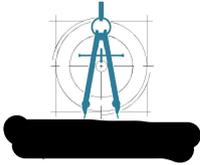
### **8.1.- VALORACION DE SUELO.**

#### **Valoración del suelo aportado.**

Valoramos el suelo aportado a precio de suelo sin urbanizar; considerando un precio de 6,00 €/m<sup>2</sup>s.

### **8.2.- MONETARIZACION.**

En el estudio económico financiero del documento de ordenación pormenorizada del sector SU-NC-18 "Dehesa de las Caleras", en el Anexo del modificado nº5 del P.G.O.U se plantea un valor de repercusión de 120 €/m<sup>2</sup>c. Este coste de repercusión trasladado a los valores de mercado que se manejaban en el año 2012, fecha de inicio de redacción del documento modificado arriba expuesto, podría estar dentro de los intervalos de valores de m<sup>2</sup>c que se manejaban en esa época.



En la actualidad existe una saturación del mercado inmobiliario en el sector industrial, lo que ha repercutido en una caída de los precios de venta muy inferiores a los 120 €/m<sup>2</sup>c.

Es por lo que para la valoración del suelo nos basamos en la Orden ECO/805/2003 del 27 de marzo sobre normas de Valoración de Bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades, el cual determina en su Capítulo II Sección 4ª Artículo 51 apartado 3 lo siguiente:

**“El valor de tasación en los restantes casos de terrenos catalogados como nivel urbanístico II será por comparación sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. Cuando el cálculo de dicho valor no fuera posible el valor de tasación será como máximo el valor catastral del terreno”.**

#### **Referencia de valor catastral**

Según los datos de la ponencia parcial de valores de Écija en revisión del año 2016 se establece un valor de 49,20 €/m<sup>2</sup>s para parcelas inferiores a 6.000,00m<sup>2</sup> con edificabilidad de 0,79-0,95 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Para realizar la operación consideramos la media de la edificabilidad que sería 0,87m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que establece:

$$49,20 \text{ €/m}^2\text{s} / 0,87 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} = 56,55 \text{ €/ m}^2\text{c}$$

#### **Referencia de valor mercado por método de comparación**

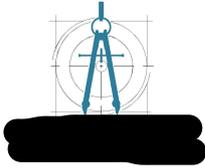
Para realizar el método se deberían tomar como testigos los más similares al activo a valorar, en este caso, tenemos dos parcelas similares en el polígono colindante UPI-11 que actualmente están en venta. Es por lo que se toma estos dos testigos como referencia para sacar el valor.

##### **o Parcela A**

- Precio 30,00 €/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad: 0,69 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Precio: 30,00 €/m<sup>2</sup>s / 0,69 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 43,47 €/m<sup>2</sup>c

##### **o Parcela B**

- Precio 35,00 €/m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad: 0,79 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Precio: 35,00 €/m<sup>2</sup>s / 0,79 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = 44,30 €/m<sup>2</sup>c



Al ser muy similares tomaremos un coeficiente de ponderación igual a 1, con lo que se obtendría el valor a raíz del valor medio de los precios de las Parcelas A y B, esto sería:

$$(43,47 \text{ €/m}^2\text{c} + 44,30 \text{ €/m}^2\text{c}) / 2 = 43,89 \text{ €/ m}^2\text{c}$$

### **Valor resultante**

Tal y como se ha hecho referencia en el punto anterior, con respecto a la Orden ECO el valor sería el de comparación y como máximo el valor catastral, para afianzar el valor resultante, se opta por tomar el valor de tasación el valor catastral del terreno, atendiendo a la justificación de la Orden ECO que establece como máximo este valor.

Esto sería:

$$56,55 \text{ €/m}^2\text{c}$$

### **Valoración del 10% de las cesiones**

Teniendo en cuenta todo lo expuesto en los apartados anteriores y contrastando el valor de repercusión de 120,00 €/m<sup>2</sup>c con el valor obtenido a fecha actual y precio de mercado, se llega a un acuerdo entre el Exmo. Ayuntamiento de Écija y la propiedad, para monetarizar ese 10% correspondiente al aprovechamiento objetivo de la parcela productiva, que corresponde a 2.051,49m<sup>2</sup>c.

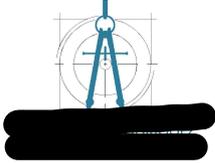
Con lo que el importe a abonar por parte de la propiedad sería:

$$56,55 \text{ €/m}^2\text{c} \times 2.051,49 \text{ m}^2\text{c} = 116.011,75 \text{ €}$$

### **8.3.- GASTOS DE URBANIZACION.**

El resumen de gastos se especifica en el siguiente cuadro:

<b>CUADRO N°4</b>	
Alcantarillado	5.000,00€
Abastecimiento de aguas	6.000,00€
Riego zonas verdes	3.000,00€



Pavimentación	12.000,00€
Señalización viaria	1.300,00€
Ejecución pozo artesiano	4.000,00€
Tanque de Tormentas	30.000,00€
Cambio de contador	6.000,00€
Jardinería y mobiliario urbano	5.000,00€
Seguridad y salud	1.800,00€
Control de calidad	1.000,00€
Gestión de residuos	1.000,00€
<b>TOTAL, EJECUCION MATERIAL (PEM)</b>	<b>76.100,00€</b>
G.G. (13,00%) + B.I. (6,00%)	14.459,00€
<b>TOTAL, PRESUPUESTO CONTRATA</b>	<b>90.559,00€</b>
Honorarios Proyecto Urbanización	4.000,00€
Honorarios Proyecto Reparcelación	1.500,00€
Honorarios Notaría y registro	3.000,00€
Impuestos y Licencias	1.500,00€
Publicaciones, financieros e imprevistos	2.000,00€
<b>TOTAL, OTROS GASTOS</b>	<b>12.000,00€</b>
<b>TOTAL, GASTOS URBANIZACION</b>	<b>102.559,00€</b>

## 9.- ADJUDICACION DE PARCELAS Y GASTOS DE URBANIZACION.

### 9.1- VALORACION DE LAS PARCELAS.

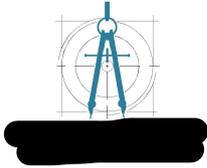
Valoramos esta parcela a precio de valor catastral por m<sup>2</sup>utc que es el mismo precio que la valoración del aprovechamiento objetivo de la cesión correspondiente al Exmo. Ayuntamiento de Écija.

En este tipo de parcela industrial las valoraciones se suelen realizar por metro cuadrado suelo sirviendo los conceptos de edificabilidad, tamaño, posición, forma, etc., para aumentar o disminuir la valoración de forma secundaria. La valoración del aprovechamiento industrial es de 50,22 € / m<sup>2</sup> utc

### 9.2.- REPERCUSION DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN. -

Los gastos de urbanización en este caso se repercuten de forma totalitaria a la única parcela resultante.

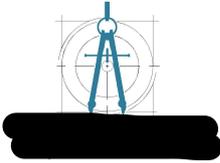
- **Coste suelo: 6,00 €/m<sup>2</sup>s** → 51.287,00m<sup>2</sup>s x 6,00 €/m<sup>2</sup>s = 307.722,00 €
- **Coste urbanización** → 102.559,00 €
- **Coste monetarización 10% cesión Ayto.** → 116.011,75 €



<b>CUADRO N°5</b>		
<b>COSTES</b>		
Coste Suelo	51.287,31 m2s x 6€/m2s	307.722,00 €
Coste urbanización		102.559,00 €
Coste monetarización 10% cesión Ayto.		116.011,75 €
<b>TOTAL</b>		<b>526.292,75€</b>

### **9.3.- ADJUDICACION DE PARCELAS Y GASTOS DE URBANIZACIÓN. -**

En el cuadro nº 6 se resume la adjudicación de parcelas y la repercusión de los gastos de urbanización en cada una de ellas.



#### **9.4.- PLAZOS. -**

Los plazos maximos para la TRAMITACION gestion del sector SU-NC-18 "Dehesa de las Caleras" seran:

- Para presentar a tramitacion el proyecto de urbanización: **TRES MESES** desde la presentacion del proyecto del presente documento de reparcelación.
- Inicio de las obras de urbanizacion: **UN AÑO** desde la aprobacion definitiva del proyecto de Urbanizacion.

#### **9.5.-DESCRIPCION DE LA PARCELA ADJUDICADA.**

Conforme a los criterios establecidos en el artículo 102 de la LOUA, se procede a la adjudicación de la parcela resultante que a continuación se describe de forma individualizada, con las subrogaciones reales correspondientes, trasladándose las cargas inscritas en el Registro de la Propiedad compatibles con el ordenamiento urbanístico.

La propuesta de adjudicación de la parcela resultante se puede observar en el CUADRO N°6, en sus fichas correspondiente, y su representación gráfica en planos.

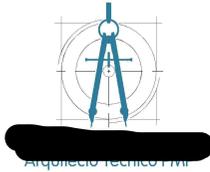
La descripción de la parcela adjudicada contiene lo dispuesto en el art. 82.1.c del RGU, complementándose con los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción y plenitud de efectos en el Registro de la Propiedad.

**En Écija a septiembre de 2019**

[Redacted signature area]

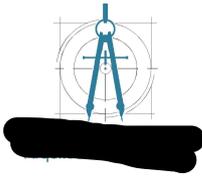
Fecha: 2019.10.05  
08:01:02 +02'00'

[Redacted signature area]



**CUADRO Nº6: CUENTA LIQUIDACION PROVISIONAL**

Referencia	Superficie	Tipología	Coef. Edif.	Sup. Construida. M2	Aprovecha.	Valoración	Total	Gastos	% Gastos	Adjudicatario
			Neta		M2/utc	€/M2 suelo	Repercusión valoración por superficies	urbanización	urbanización	
IA-1	41.367,00 m2	Industria y Almacenamiento	0,4925877	20.376,88 m2	14.263,82	6,00 €	424.496,50 €	101.869,50 €	99,3277%	[Redacted]
IA-2	280,00 m2	Industria y Almacenamiento	0,4925877	137,92 m2	96,54	6,00 €	2.873,28 €	1.689,50 €	0,6723%	
ZV-1	2.547,99 m2	Zona Verde 1	0,00	0,00 m2	0,00	6,00 €	26.146,76 €	0,00 €	0,00%	Exmo. Ayuntamiento de Ecija
ZV-2	4.632,24 m2	Zona Verde 2	0,00	0,00 m2	0,00	6,00 €	47.534,74 €	0,00 €	0,00%	
Viaro aparcamiento	2.459,77 m2	Reserva Viario y aparcamiento	0,00	0,00 m2	0,00	6,00 €	25.241,47 €	0,00 €	0,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>51.287,00m2</b>			<b>20.514,80</b>	<b>14.360,36utc</b>		<b>526.292,75 €</b>	<b>102.559,00 €</b>	<b>100,00%</b>	



PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18, "DEHESA DE LAS CALERAS", ECIJA - SEVILLA

FICHAS

**DOCUMENTO N° 2:**

**FICHAS.-**

PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18 "DEHESA DE LAS CALERAS" ECIJA- SEVILLA

Parcela número: IA-1

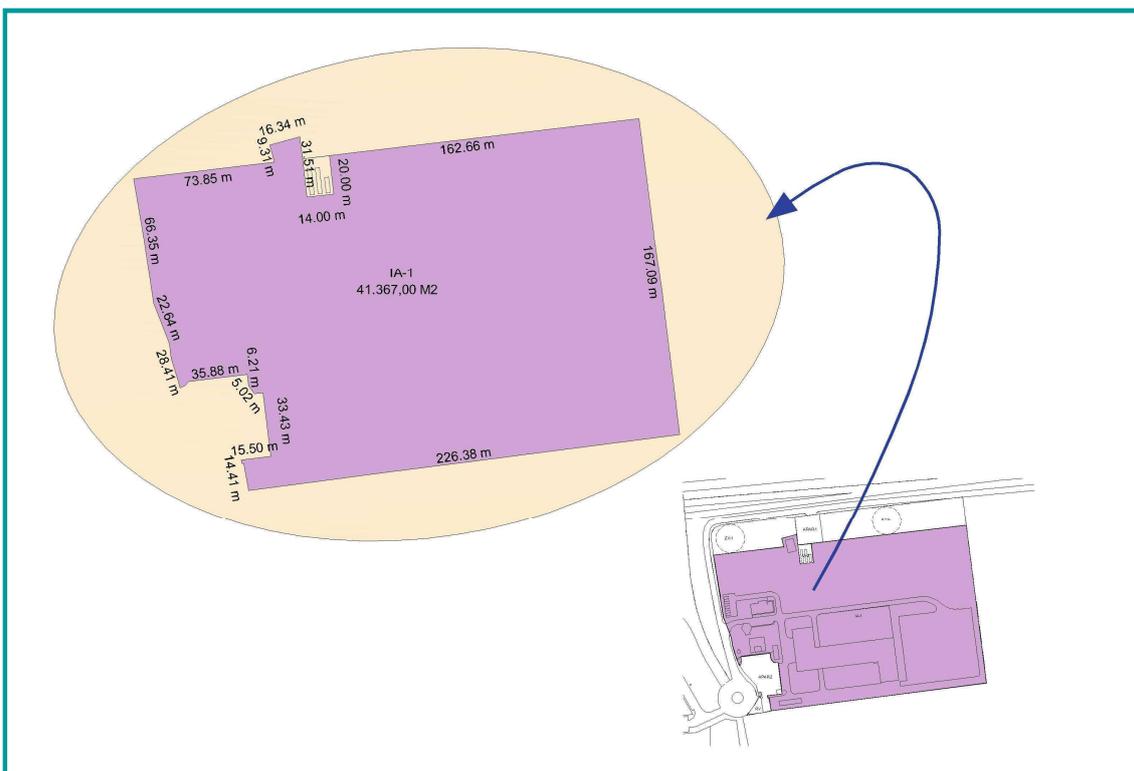
<p><b>Linderos:</b></p> <p><b>Norte:</b> Zona Verde 1, 2, parcela IA-2 y Aparcamiento 1.</p> <p><b>Este:</b> Finca registral 11.552/III</p> <p><b>Sur:</b> Finca registral 11.552/III y aparcamiento 2</p> <p><b>Oeste:</b> Aparcamiento 2, vial-rotonda de acceso a polígonos y Villanueva del Rey y ctra de acceso (servicio).</p>	<p><b>Zona:</b> IA-1</p> <p><b>Uso:</b> Industrial y almacenamiento</p> <p><b>Superficie aprox:</b> 41.367,00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad total:</b> 20.376,88 m<sup>2</sup></p>
--	---

<p><b>Cargas:</b> Gastos urbanización. La finca resultante estará gravada con la Hipoteca de la finca origen.</p> <p><b>Valoracion:</b> 1.152.312,56 €</p>	<p>101.869,50€</p> <p>99,3277 %</p>
--	-------------------------------------

**Adjudicatario:**

[Redacted Name]

100% Adjudicatario



PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18 "DEHESA DE LAS CALERAS" ECIJA- SEVILLA

Parcela número: IA-2

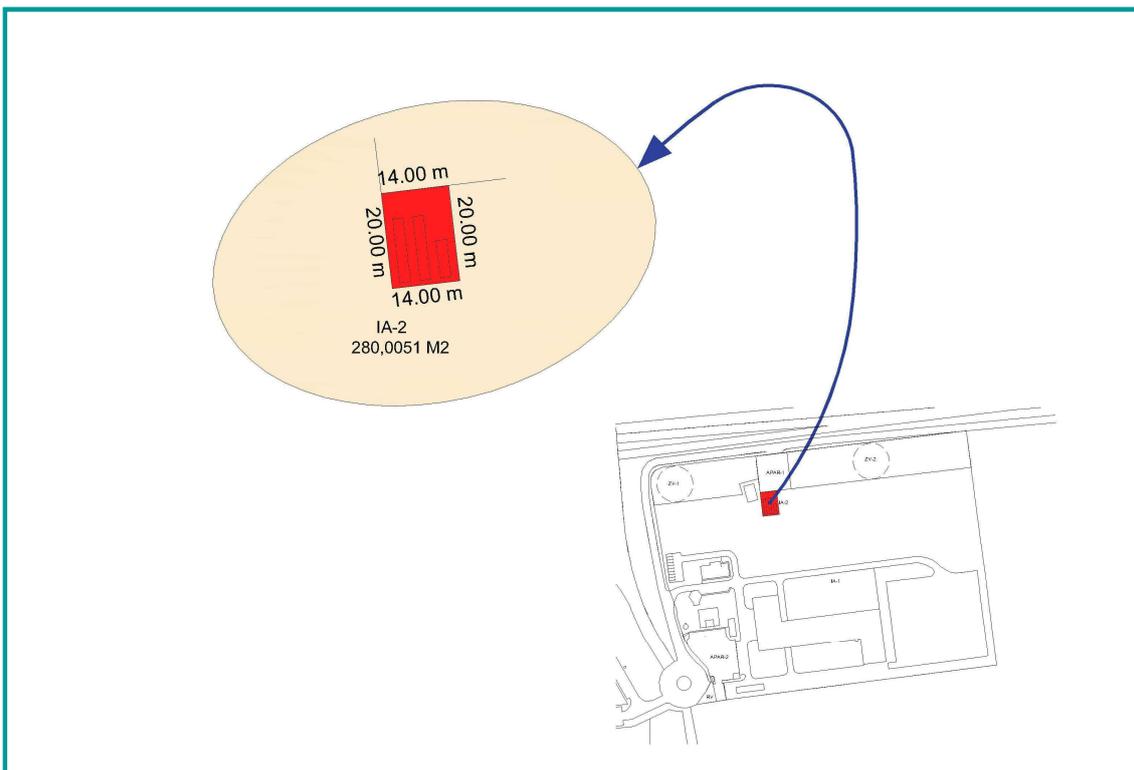
<p><b>Linderos:</b></p> <p><b>Norte:</b> Aparcamiento 1.</p> <p><b>Este:</b> Parcela IA-1</p> <p><b>Sur:</b> Parcela IA-1</p> <p><b>Oeste:</b> Parcela IA-1</p>	<p><b>Zona:</b> IA-2</p> <p><b>Uso:</b> Industrial y almacenamiento Punto Limpio</p> <p><b>Superficie aprox:</b> 280,00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad total:</b> 137,92 m<sup>2</sup></p>
---	--

<p><b>Cargas:</b> Gastos urbanización.</p> <p><b>Valoración:</b> 7.799,38 €</p>	<p>689,50 €</p> <p>0,6723 %</p>
---	---------------------------------

**Adjudicatario:**

[Redacted Name]

100% Adjudicatario



PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18 "DEHESA DE LAS CALERAS" ECÍJA- SEVILLA

Parcela número: ZV-1

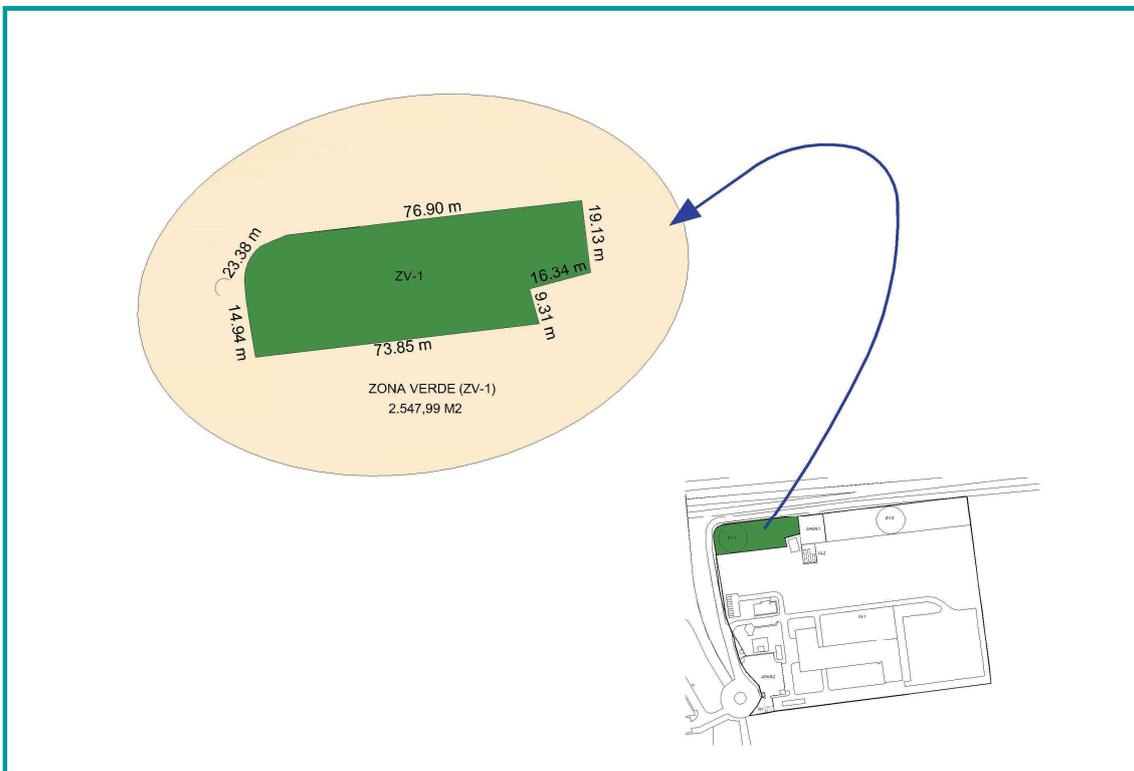
<p><b><u>Linderos:</u></b></p> <p><b><u>Norte:</u></b> Carretera de acceso (servicio) paralela a A-4</p> <p><b><u>Este:</u></b> Parcela IA-1 y aparcamiento 1.</p> <p><b><u>Sur:</u></b> Parcela IA-1</p> <p><b><u>Oeste:</u></b> Carretera de acceso (servicio)</p>	<p><b><u>Zona:</u></b> ZV-1</p> <p><b><u>Uso:</u></b> Zona Verde 1</p> <p><b><u>Superficie aprox:</u></b> 2.547,99 m<sup>2</sup></p> <p><b><u>Edificabilidad total:</u></b> 0,00 m<sup>2</sup></p>
--	--

<p><b><u>Cargas:</u></b> 0,00 €</p> <p><b><u>Valoración:</u></b> 63.699,75 €</p>	<p>0,00€</p> <p>0,00 %</p>
--	----------------------------

**Adjudicatario:**

Exmo. Ayuntamiento de Écija

100% Adjudicatario



PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18 "DEHESA DE LAS CALERAS" ÉCIJA- SEVILLA

Parcela número: ZV-2

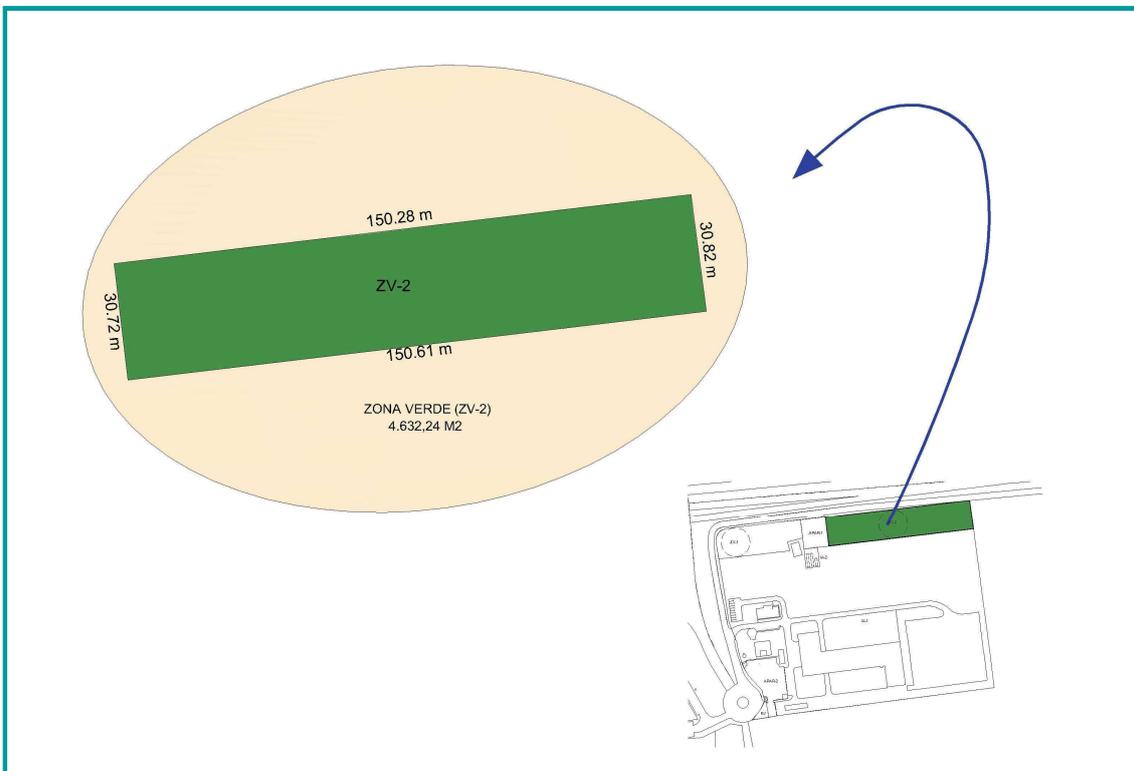
<p><b>Linderos:</b></p> <p><b>Norte:</b> Carretera de acceso (servicio) paralela a A-4</p> <p><b>Este:</b> Finca registral 11.552/III</p> <p><b>Sur:</b> Parcela IA-1</p> <p><b>Oeste:</b> Aparcamiento 1</p>	<p><b>Zona:</b> ZV-2</p> <p><b>Uso:</b> Zona Verde 1</p> <p><b>Superficie aprox:</b> 4.632,24 m<sup>2</sup></p> <p><b>Edificabilidad total:</b> 0,00 m<sup>2</sup></p>
---	--

<p><b>Cargas:</b> 0,00 €</p> <p><b>Valoración:</b> 115.806,00 €</p>	<p>0,00€</p> <p>0,00 %</p>
---	----------------------------

**Adjudicatario:**

Exmo. Ayuntamiento de Écija

100% Adjudicatario



**PROYECTO DE REPARCELACION**  
**SECTOR SU-NC-18 "DEHESA DE LAS CALERAS" ECIJA- SEVILLA**

**Parcela número:** APAR-1

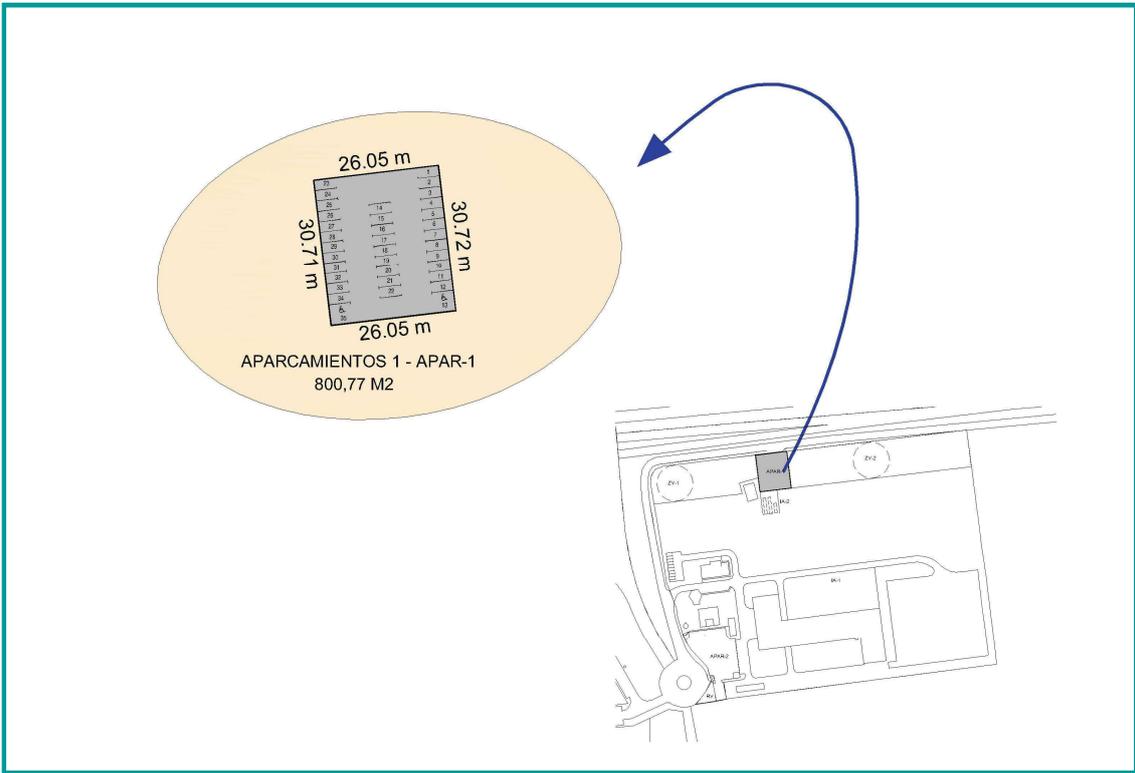
<p><b><u>Linderos:</u></b></p> <p><b><u>Norte:</u></b> Carretera de acceso (servicio) paralela a A-4</p> <p><b><u>Este:</u></b> Zona Verde 2.</p> <p><b><u>Sur:</u></b> Parcela IA-1 y IA-2</p> <p><b><u>Oeste:</u></b> Zona Verde 1 y Parcela IA-1</p>	<p><b><u>Zona:</u></b> APAR-1</p> <p><b><u>Uso:</u></b> Aparcamiento 1</p> <p><b><u>Superficie aprox:</u></b> 800,77 m<sup>2</sup></p> <p><b><u>Edificabilidad total:</u></b> 0,00 m<sup>2</sup>t</p>
---	---

<p><b><u>Cargas:</u></b> 0,00 €</p> <p><b><u>Valoración:</u></b> 32.030,80 €</p>	<p>0,00€</p> <p>0,00 %</p>
--	----------------------------

**Adjudicatario:**

Exmo. Ayuntamiento de Écija

100% Adjudicatario



**PROYECTO DE REPARCELACION**  
**SECTOR SU-NC-18 "DEHESA DE LAS CALERAS" ECIJA- SEVILLA**

**Parcela número:** APAR-2

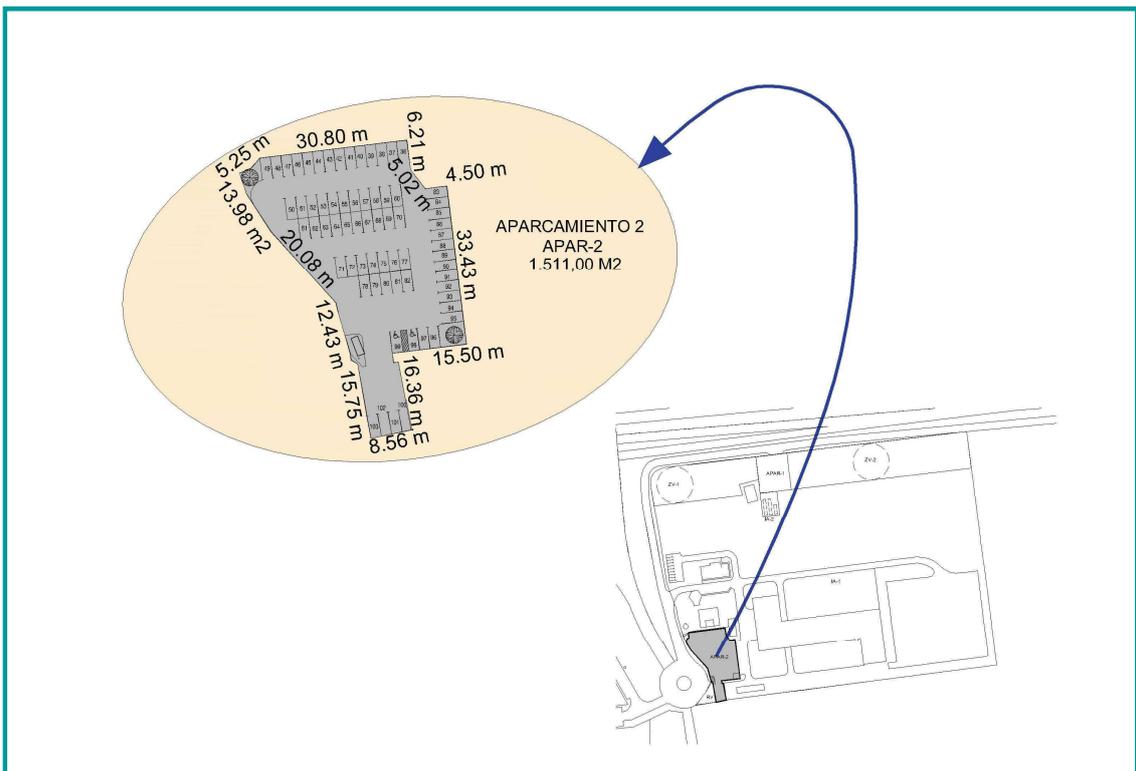
<p><b><u>Linderos:</u></b></p> <p><b><u>Norte:</u></b> Parcela IA-1</p> <p><b><u>Este:</u></b> Parcela IA-1</p> <p><b><u>Sur:</u></b> Parcela IA-1 y Finca registral 11.552/III</p> <p><b><u>Oeste:</u></b> Reserva viario y vial-rotonda acceso a polígonos y Villanueva del Rey en A-4</p>	<p><b><u>Zona:</u></b> APAR-2</p> <p><b><u>Uso:</u></b> Aparcamiento 2</p> <p><b><u>Superficie aprox:</u></b> 1.511,00 m2</p> <p><b><u>Edificabilidad total:</u></b> 0,00 m2t</p>
--	---

<p><b><u>Cargas:</u></b> 0,00 €</p> <p><b><u>Valoración:</u></b> 60.440,00 €</p>	<p>0,00€</p> <p>0,00 %</p>
--	----------------------------

**Adjudicatario:**

Exmo. Ayuntamiento de Écija

100% Adjudicatario



PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18 "DEHESA DE LAS CALERAS" ECÍJA- SEVILLA

Parcela número: RV

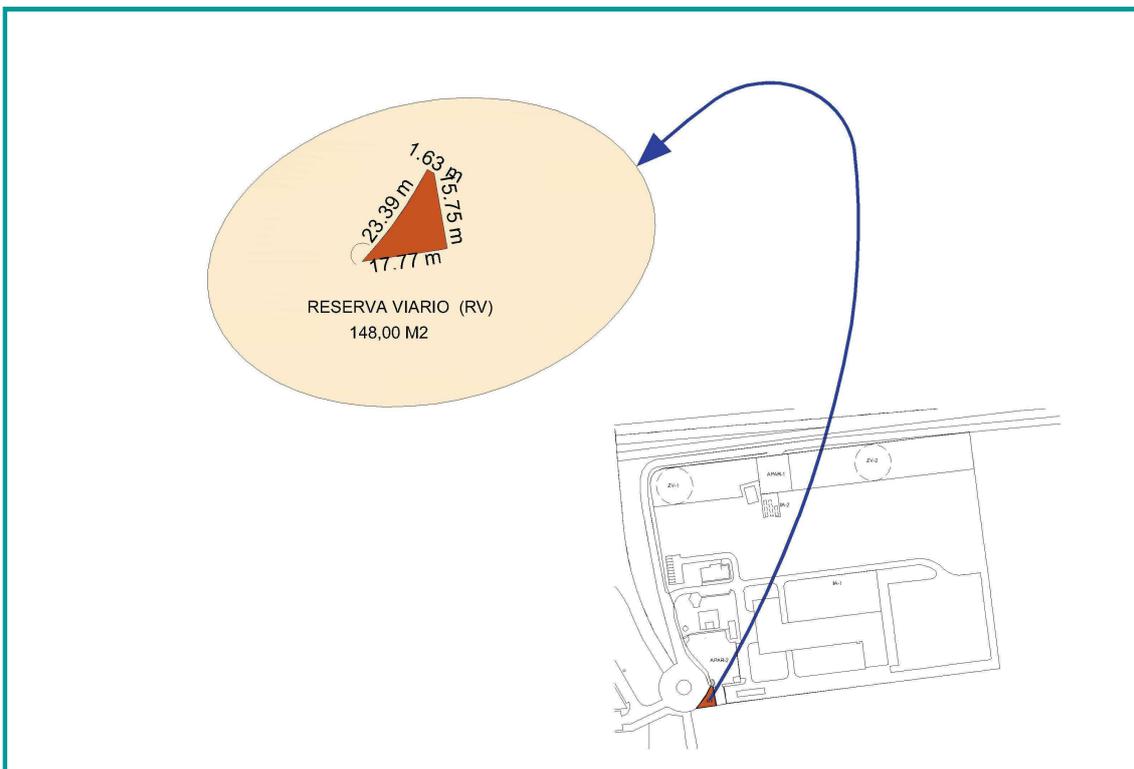
<p><b><u>Linderos:</u></b></p> <p><b><u>Norte:</u></b> Aparcamiento 2 y vial-rotonda acceso a polígonos y Villanueva del Rey en A-4</p> <p><b><u>Este:</u></b> Aparcamiento 2</p> <p><b><u>Sur:</u></b> Finca registral 11.552/III</p> <p><b><u>Oeste:</u></b> Vial-rotonda acceso a polígonos y Villanueva del Rey en A-4</p>	<p><b><u>Zona:</u></b> RV</p> <p><b><u>Uso:</u></b> Reserva Viario</p> <p><b><u>Superficie aprox:</u></b> 148,00 m<sup>2</sup></p> <p><b><u>Edificabilidad total:</u></b> 0,00 m<sup>2</sup></p>
--	--

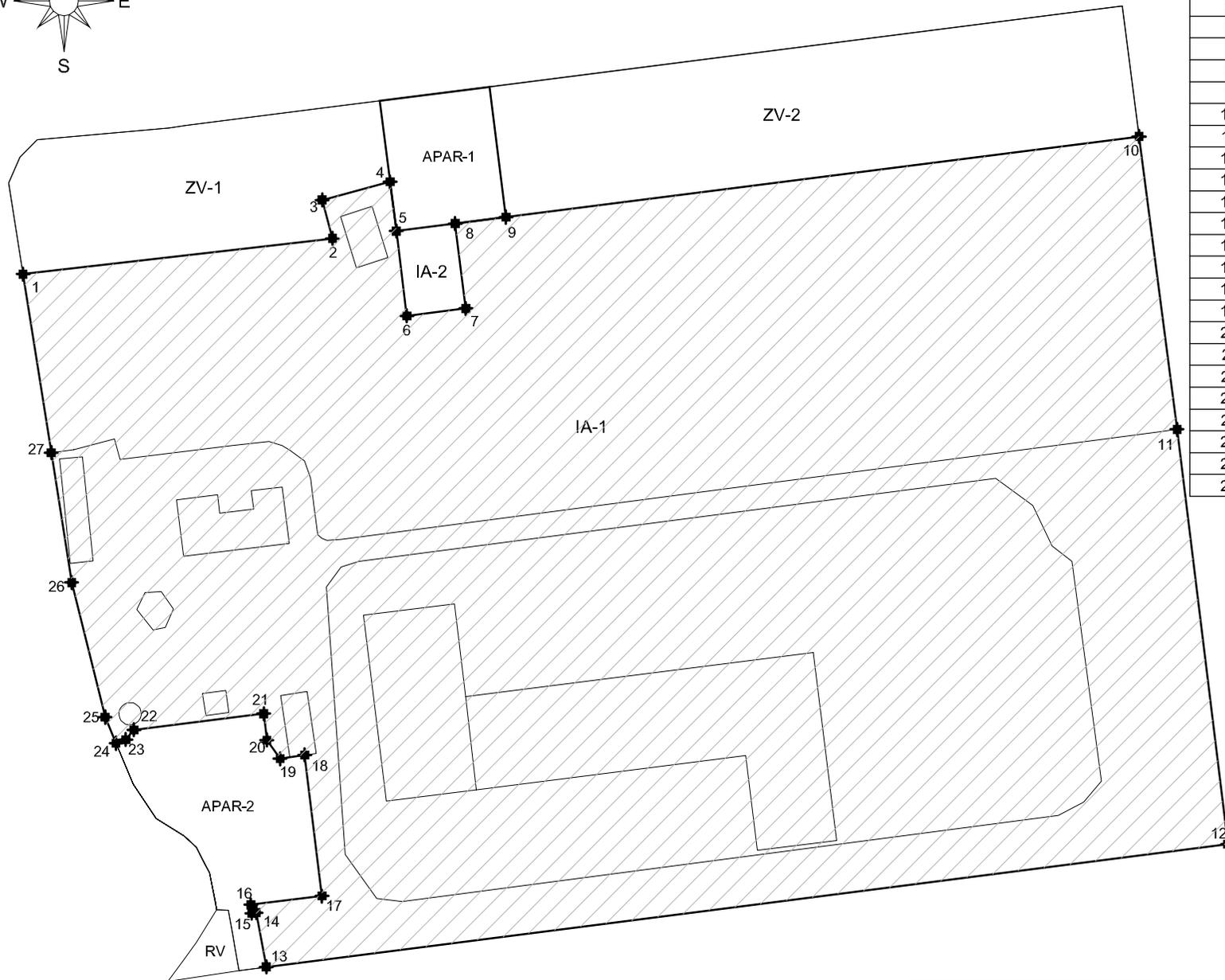
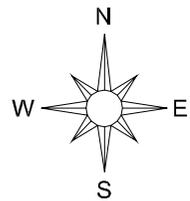
<p><b><u>Cargas:</u></b> 0,00 €</p> <p><b><u>Valoración:</u></b> 5.920,00 €</p>	<p>0,00€</p> <p>0,00 %</p>
---	----------------------------

**Adjudicatario:**

Exmo. Ayuntamiento de Écija

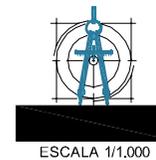
100% Adjudicatario

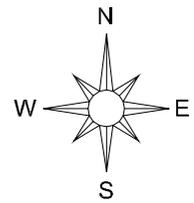




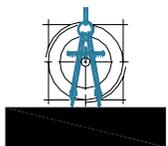
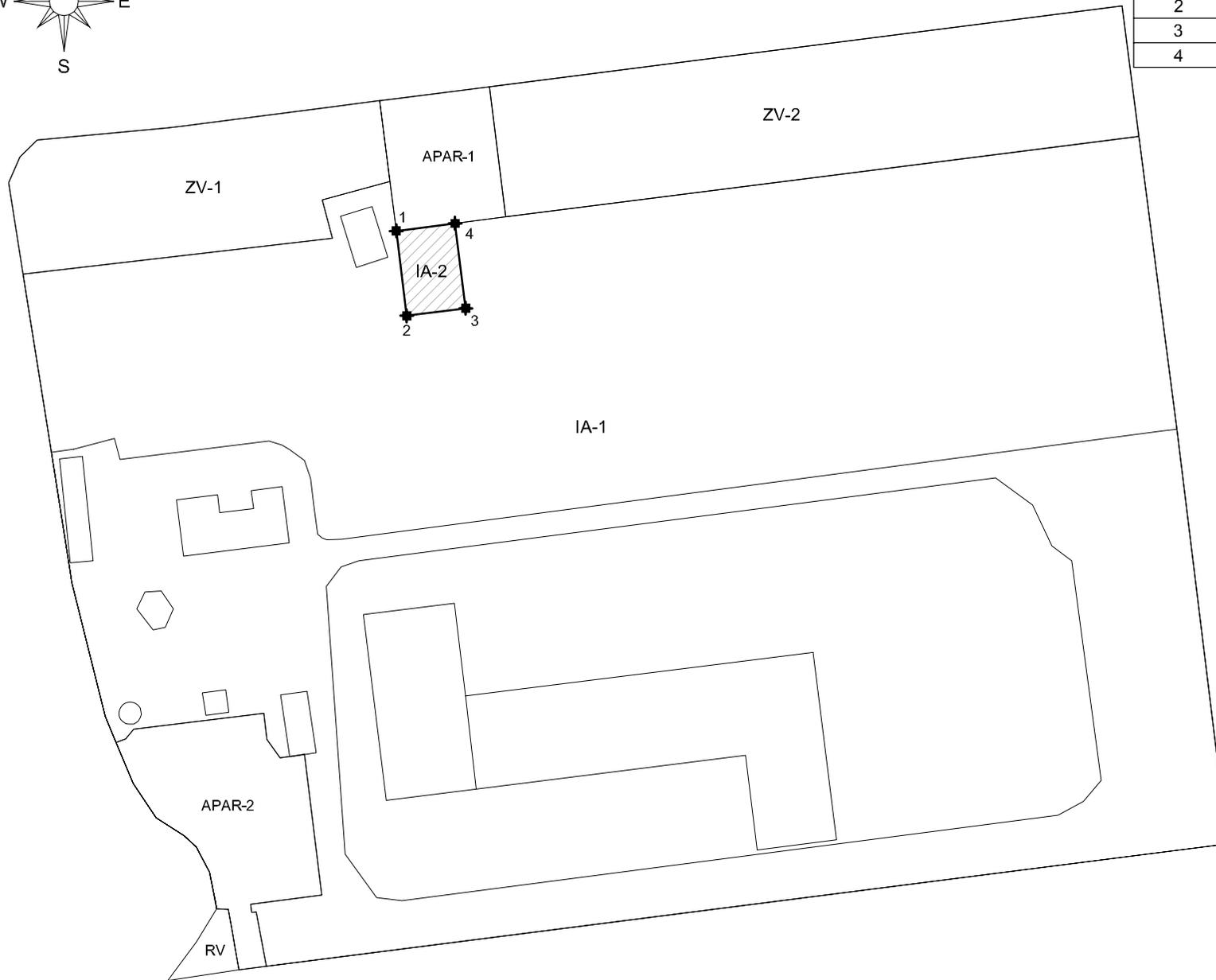
Coordenadas georreferenciadas UTM Huso 30 ETRS89  
( Parcela IA-1).

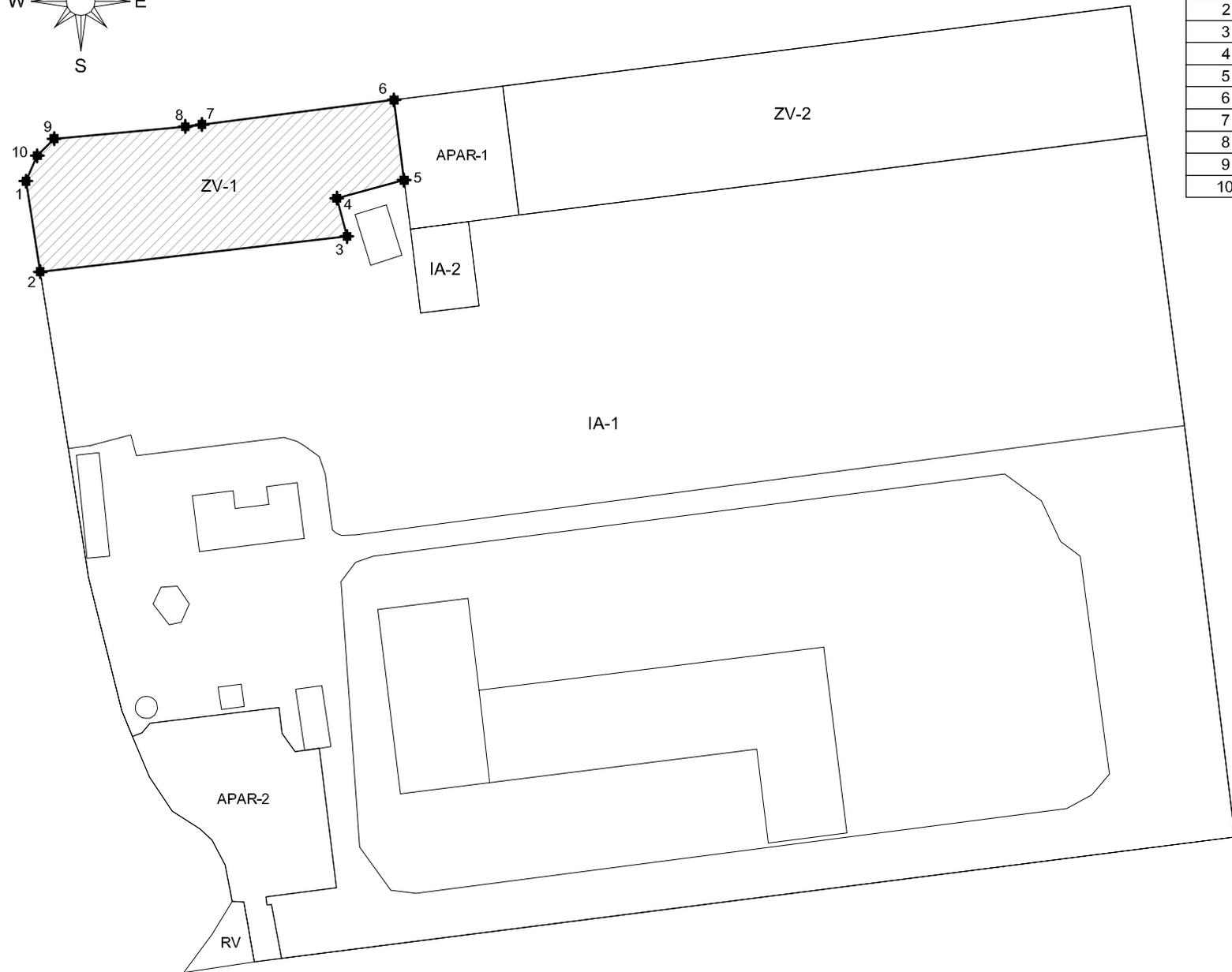
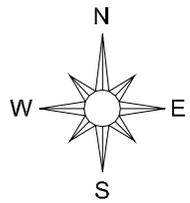
1	309314.2283	4154893.5228
2	309387.1480	4154901.8710
3	309384.7324	4154910.8662
4	309400.7447	4154915.1204
5	309402.2000	4154903.5963
6	309404.7058	4154883.7539
7	309418.5955	4154885.5080
8	309416.0897	4154905.3504
9	309428.0448	4154906.8601
10	309577.2727	4154925.7055
11	309586.2315	4154857.2155
12	309598.1955	4154760.1920
13	309371.5549	4154731.5005
14	309369.1473	4154744.2048
15	309368.1508	4154744.0797
16	309367.9078	4154746.0527
17	309384.7021	4154748.1050
18	309380.6053	4154781.0736
19	309374.8133	4154780.2210
20	309371.6863	4154784.5570
21	309370.9272	4154790.7191
22	309340.3583	4154786.9536
23	309338.4431	4154784.6744
24	309336.1472	4154783.8196
25	309333.5530	4154789.9315
26	309325.6835	4154821.4015
27	309320.8545	4154851.7715



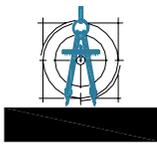


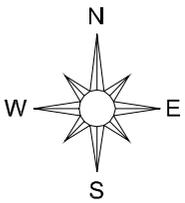
Coordenadas georreferenciadas UTM Huso 30 ETRS89 ( Parcela IA-2).		
1	309402.2000	4154903.5963
2	309416.0897	4154905.3504
3	309418.5955	4154885.5080
4	309404.7058	4154883.7539





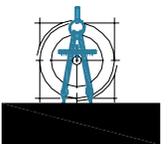
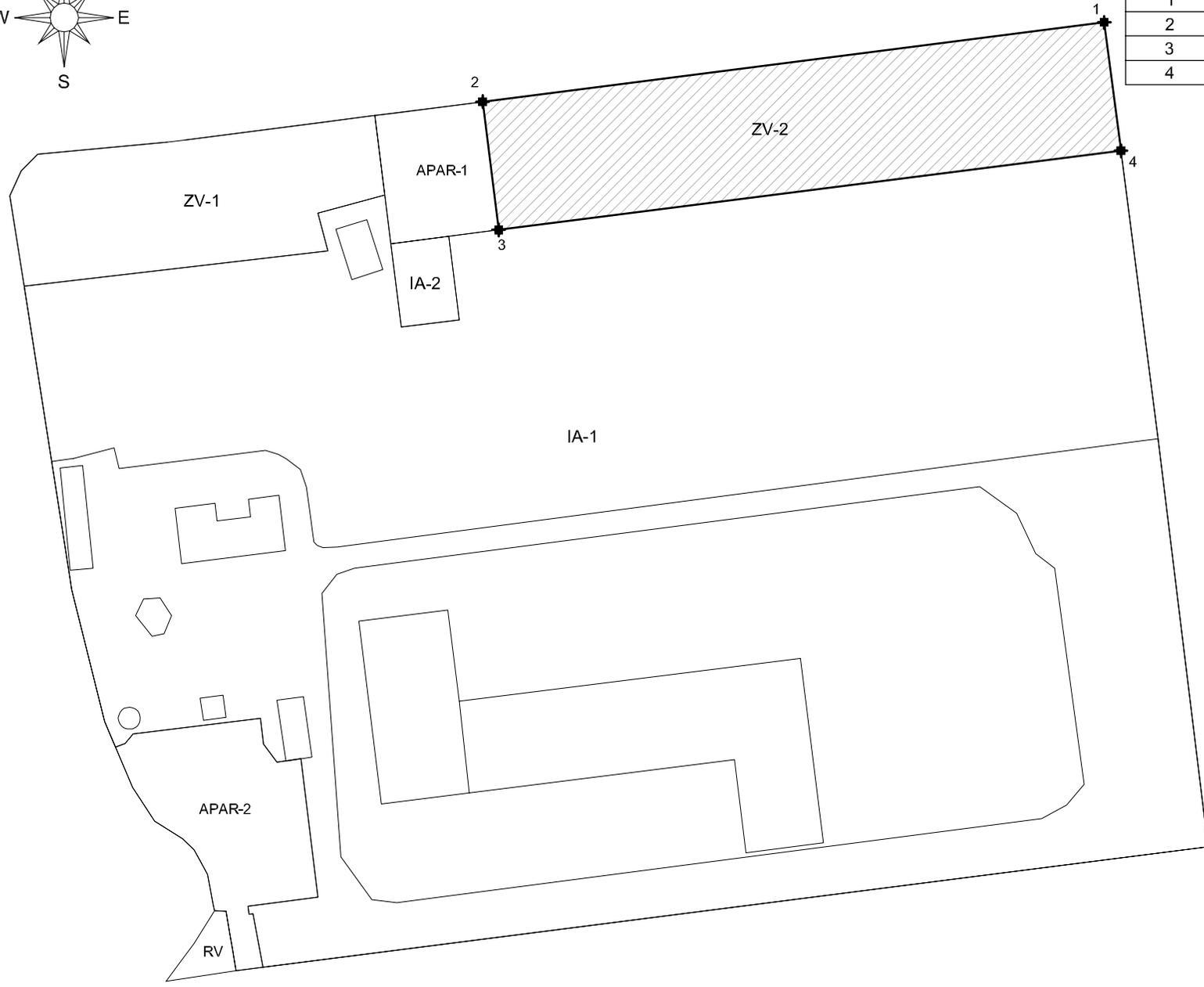
Coordenadas georreferenciadas UTM Huso 30 ETRS89 ( Parcela Zona Verde ZV- 1 )		
1	309310.8355	4154914.9010
2	309314.2283	4154893.5228
3	309387.1480	4154901.8710
4	309384.7324	4154910.8662
5	309400.7447	4154915.1204
6	309398.3524	4154934.0642
7	309352.6655	4154928.2610
8	309348.6955	4154927.7610
9	309317.5155	4154924.9210
10	309313.5155	4154920.9110

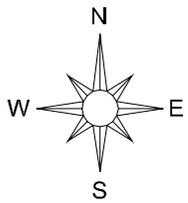




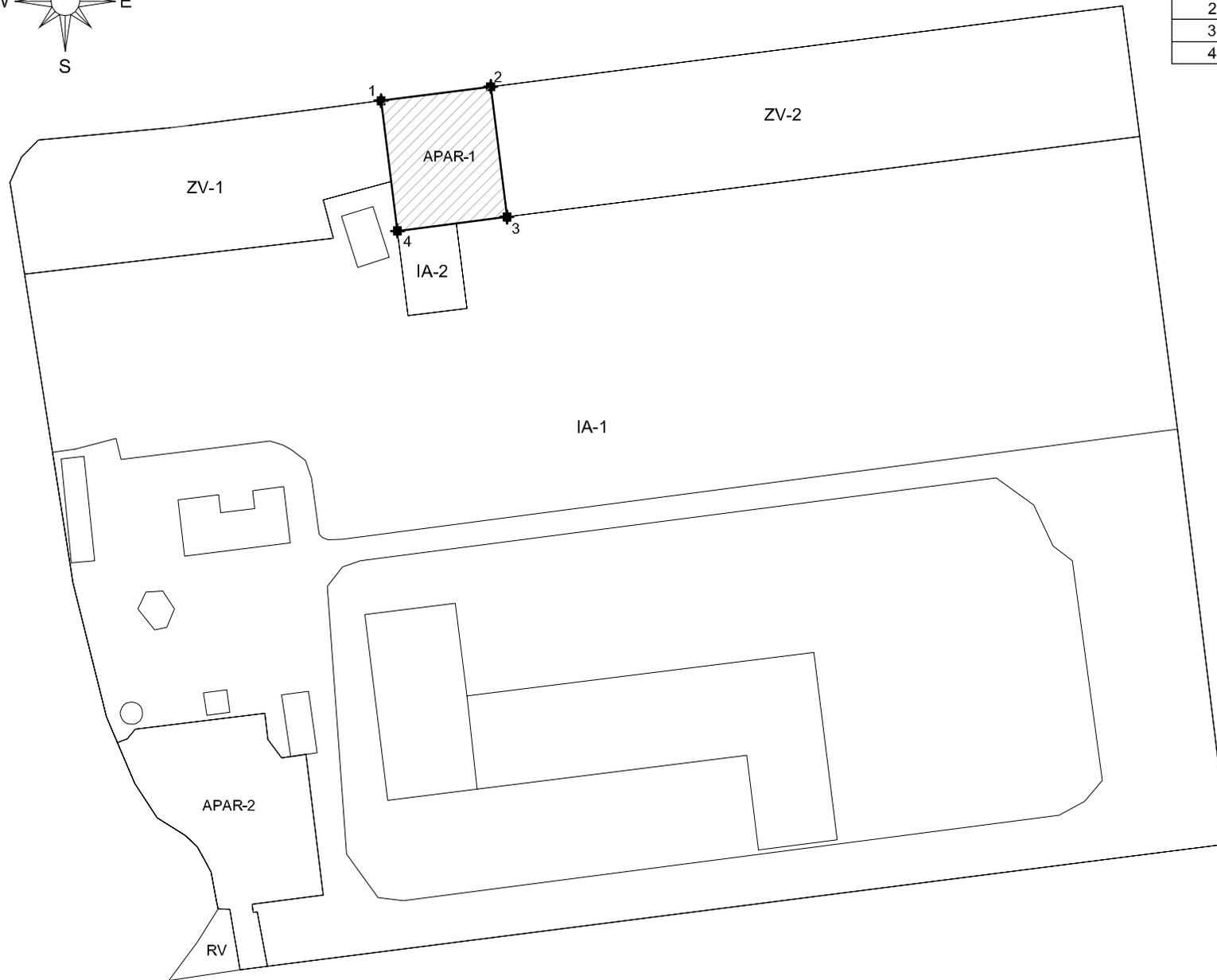
Coordenadas georreferenciadas UTM Huso 30 ETRS89  
( Parcela Zona Verde ZV- 2 )

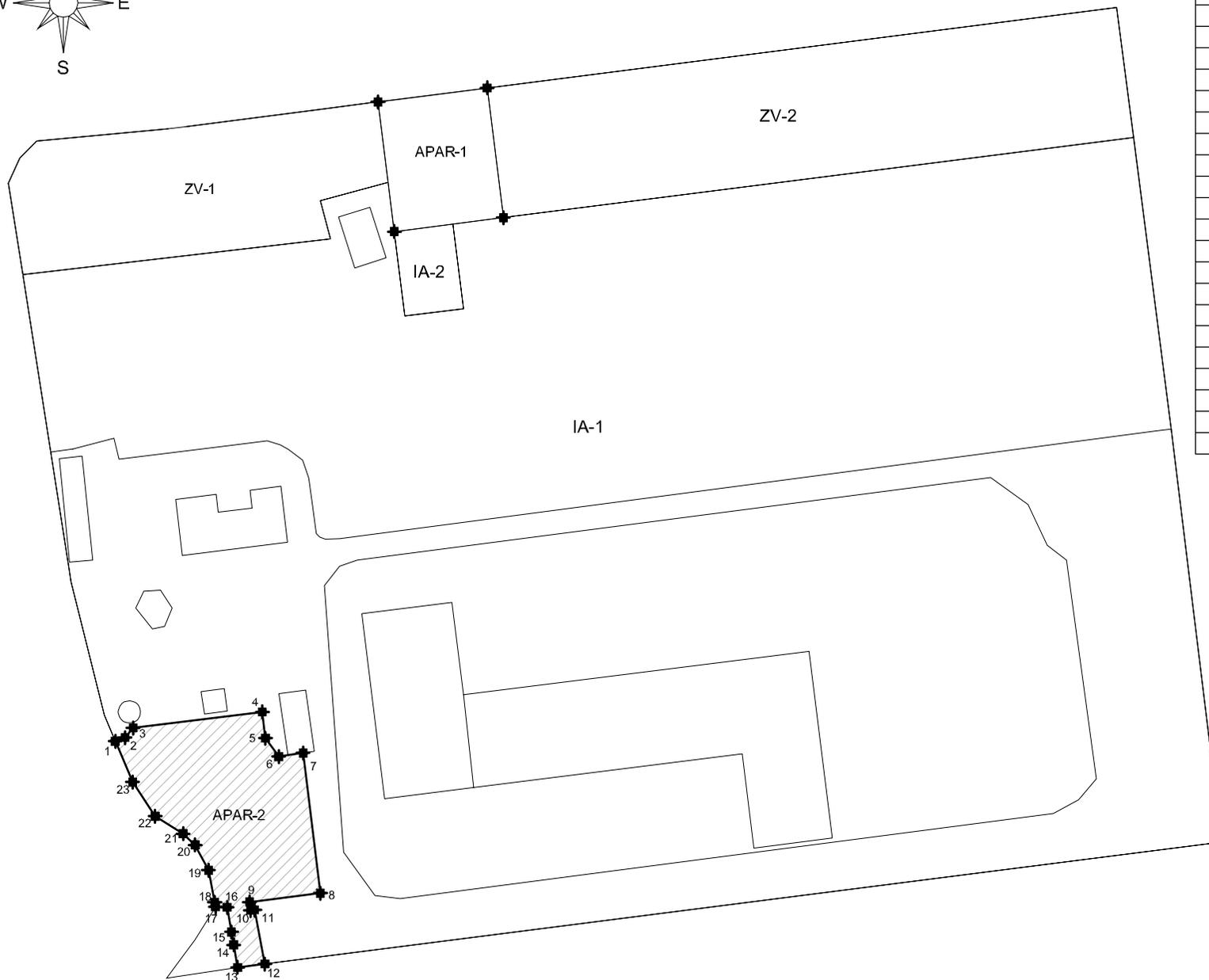
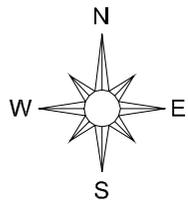
1	309573.2760	4154956.2600
2	309424.1952	4154937.3427
3	309428.0448	4154906.8601
4	309577.2727	4154925.7055





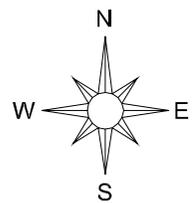
Coordenadas georreferenciadas UTM Huso 30 ETRS89 (Parcela Aparcamiento 1 (APAR-1))		
1	309398.3524	4154934.0642
2	309424.1952	4154937.3427
3	309428.0448	4154906.8601
4	309402.2000	4154903.5963



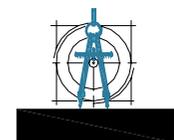
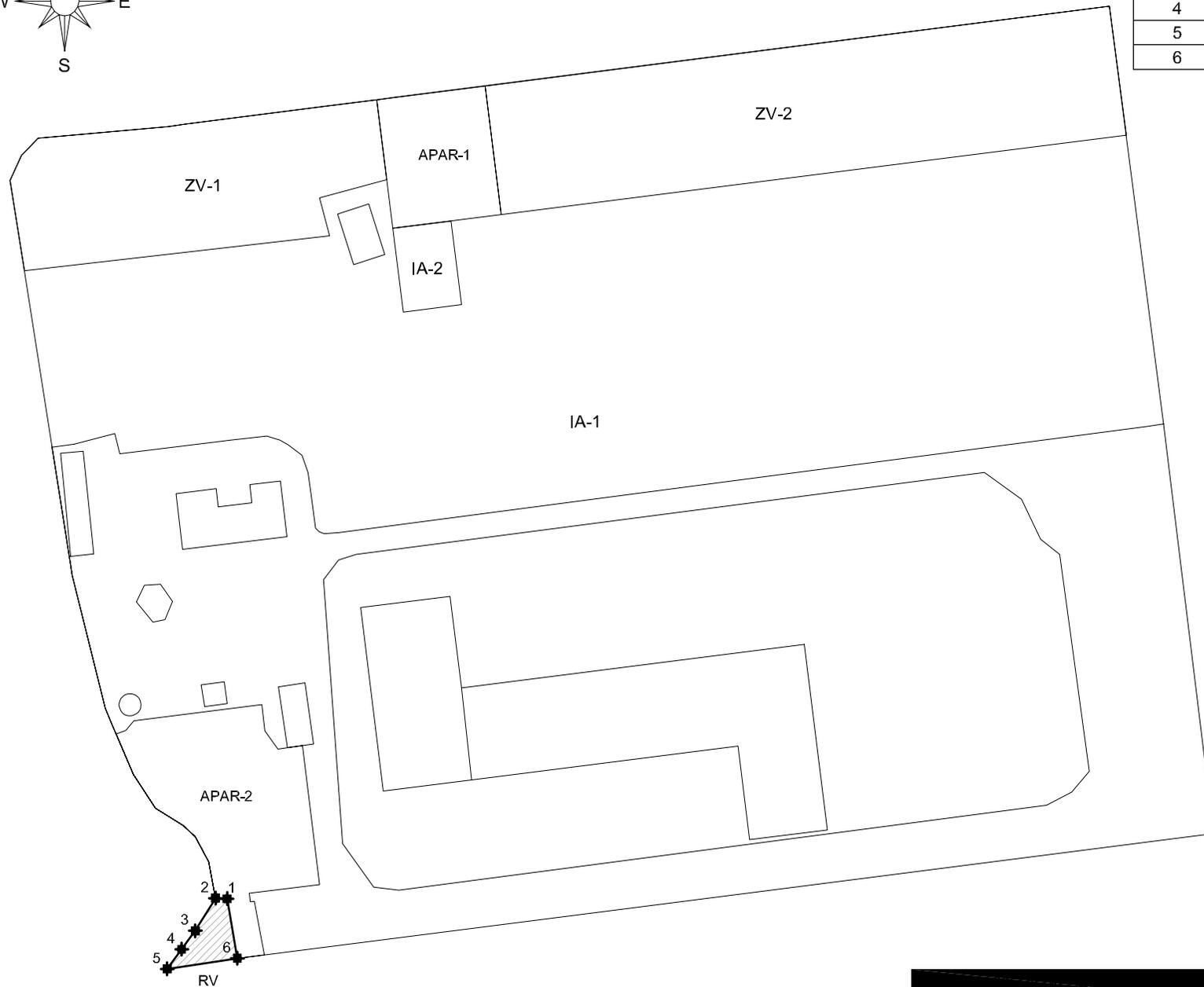


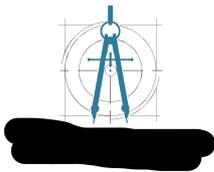
Coordenadas georreferenciadas UTM Huso 30 ETRS89 ( Parcela Aparcamiento 2 (APAR-2) )		
1	309336.1472	4154783.8196
2	309338.4431	4154784.6744
3	309340.3583	4154786.9536
4	309370.9272	4154790.7191
5	309371.6863	4154784.5570
6	309374.8133	4154780.2210
7	309380.6053	4154781.0736
8	309384.7021	4154748.1050
9	309367.9078	4154746.0527
10	309368.1508	4154744.0797
11	309369.1473	4154744.2048
12	309371.5549	4154731.5005
13	309365.0802	4154730.6809
14	309364.1514	4154735.9947
15	309363.6251	4154739.0055
16	309362.6139	4154744.7903
17	309359.8575	4154744.9233
18	309359.6570	4154745.9574
19.	309358.2020	4154753.5015
20	309355.0320	4154759.4815
21	309352.1720	4154762.1115
22	309345.5725	4154766.2115
23	309340.2325	4154774.2315





Coordenadas georreferenciadas UTM Huso 30 ETRS89 ( Parcela Reserva Viario (RV) )		
1	309362.6139	4154744.7903
2	309359.8575	4154744.9233
3	309355.0247	4154737.1587
4	309351.7746	4154732.7868
5	309348.3215	4154728.1420
6	309365.0802	4154730.6809



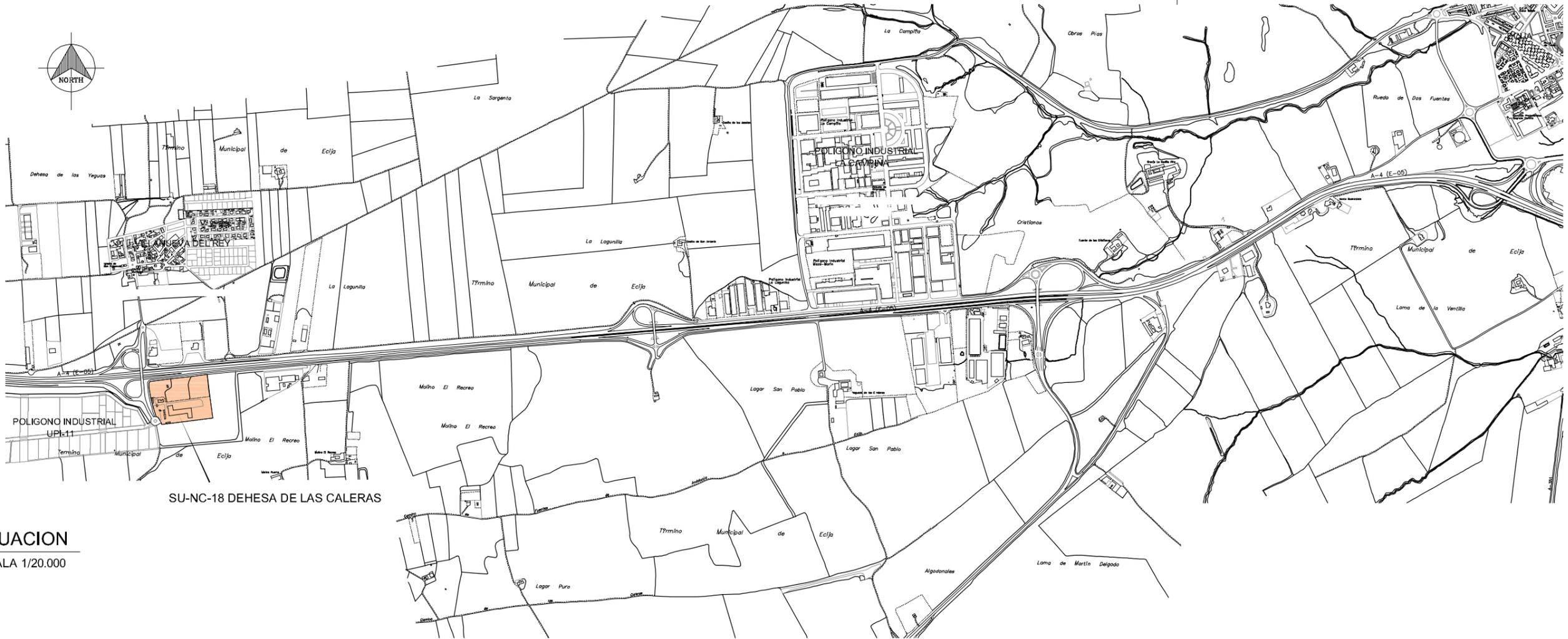


PROYECTO DE REPARCELACION  
SECTOR SU-NC-18, "DEHESA DE LAS CALERAS", ECIJA - SEVILLA

**PLANOS**

## DOCUMENTO N° 3:

**PLANOS.-**



**SITUACION**

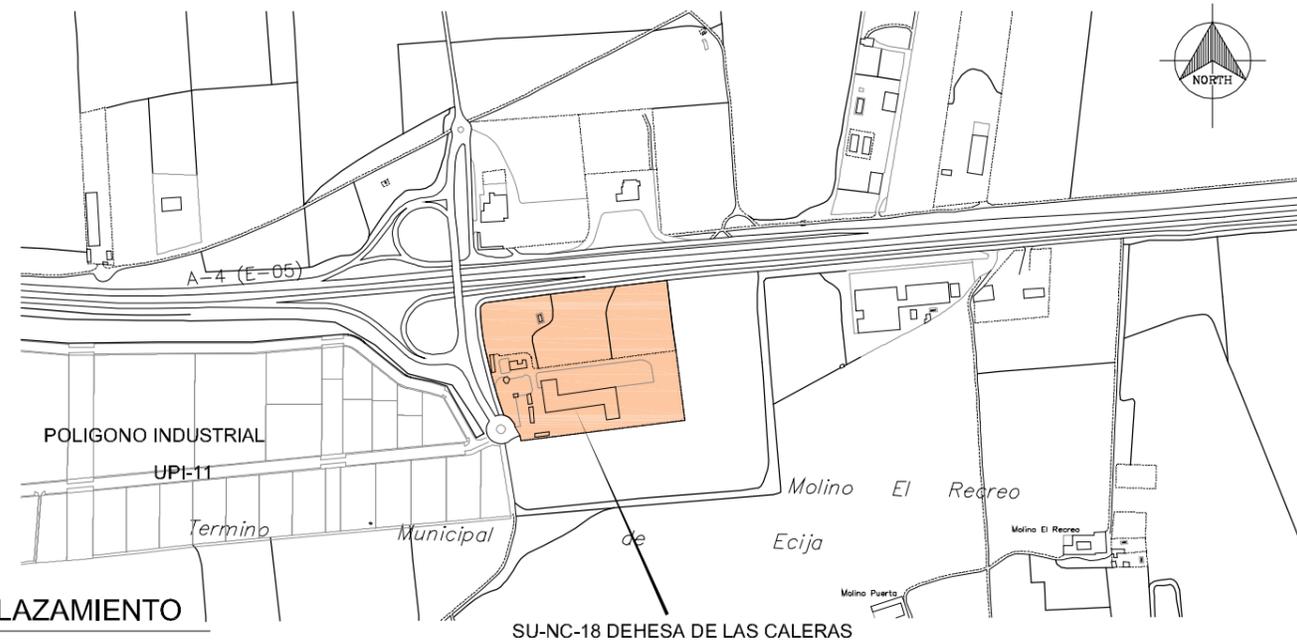
ESCALA 1/20.000

SU-NC-18 DEHESA DE LAS CALERAS



**EMPLAZAMIENTO**

ESCALA 1/10.000



**EMPLAZAMIENTO**

ESCALA 1/10.000

SU-NC-18 DEHESA DE LAS CALERAS



Firma:

Plano: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Promotor:

Ecija - Sevilla

Proyecto:

PROYECTO REPARCELACION SECTOR SU-NC-18 "DEHESAS DE LAS CALERAS"

Escala:

SEGUN PLANO

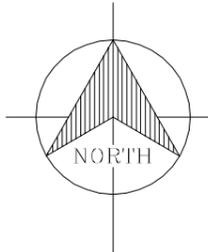
Fecha:

JUNIO - 2019

Nº:

1 / 15

CARRIL SENTIDO MADRID  
CARRIL SENTIDO MADRID



REFER. CATASTRAL  
41039A055000500000BK

REFER. CATASTRAL  
41039A055000500001ZL

SUPERFICIE PARCELA = 51.287 M2

--- FINCA REGISTRAL 11281/III



Firma:

Plano: TOPOGRAFICO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Promotor:

Proyecto:

PROYECTO REPARCELACION SECTOR SU-NC-18 "DEHESAS DE LA CALERAS"

Escala:

1/1.000

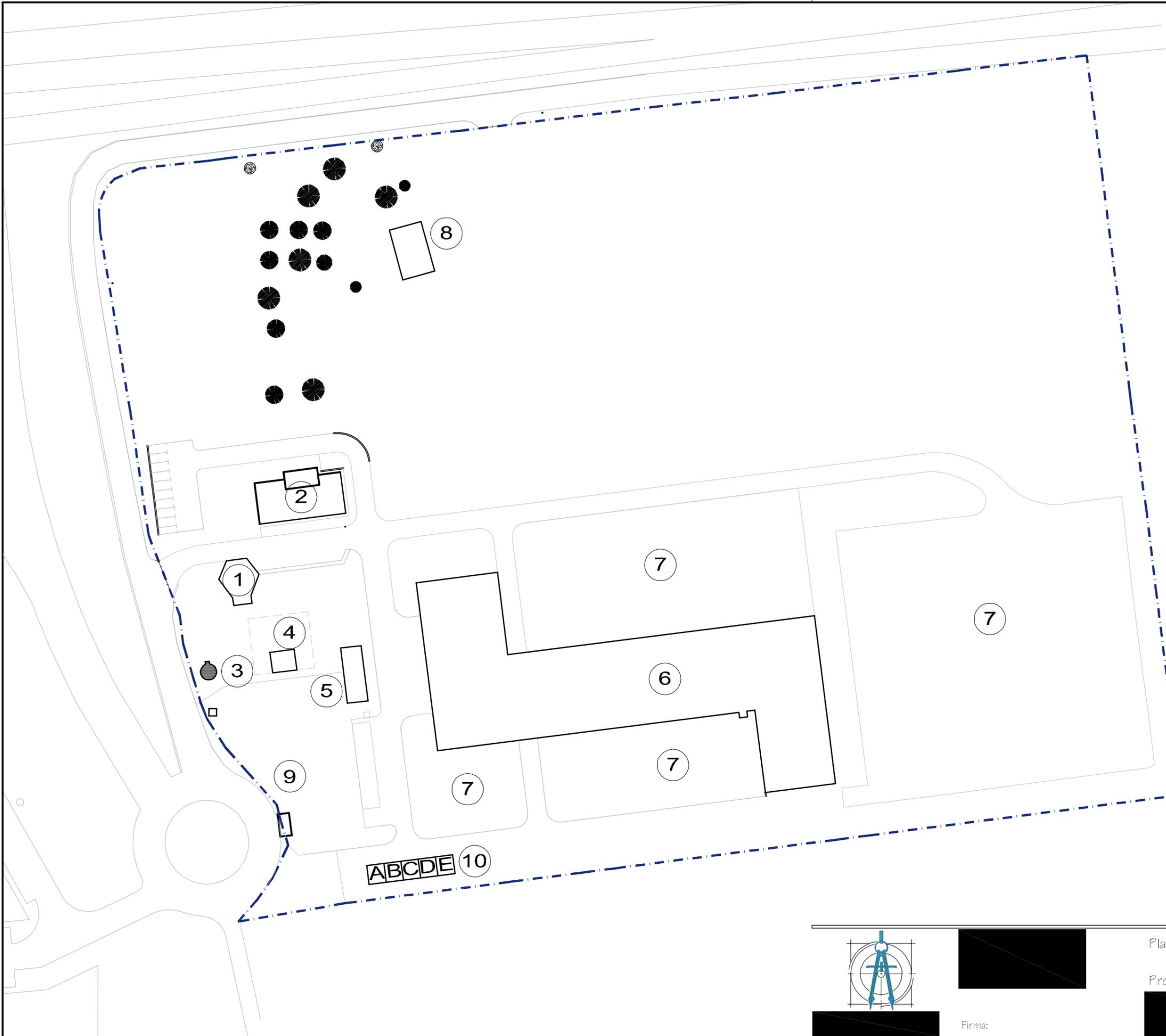
Fecha:

JUNIO - 2019

Nº:

2 / 5

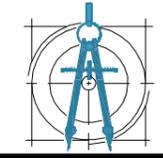




EDIFICACIONES EXISTENTES

- 1.- CASETA DE CONTROL DE ACCESO
- 2.- OFICINA ADMINISTRACION
- 3.- POZO
- 4.- CASETA BOMBAS CONTRA INCENDIO + ALGIBE (punto de recogida de las aguas pluviales de la parcela)
- 5.- CENTRO DE TRANSFORMACION
- 6.- NAVE PRODUCCION EXISTENTE
- 7.- ALMACEN EXTERIOR
- 8.- E.D.A.R. (punto de recogida y depuración de fecales)
- 9.- CENTRO DE SECCIONAMIENTO Nº 81682
- 10.- CUBIERTA:  
 A.- DEPÓSITO DE PINTURA  
 B.- DEPÓSITO DE ACEITE Y GASOIL  
 C.- DEPÓSITO PAPEL CONTAMINADO  
 D.- METALES CONTAMINADOS  
 E.- AGUA CONTAMINADA

SUPERFICIE PARCELA = 51.287 M2



Firma:

Plano: ESTADO ACTUAL

Promotor:



Proyecto:

PROYECTO REPARCELACION SECTOR SL-NC-18 "DEHESAS DE LA CALERAS"

Escala:

1/1.000

Fecha:

JUNIO - 2019

Nº:

3 / 15

**LEYENDA**

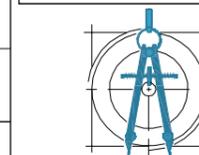
-  USO INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO ( INDUSTRIAL ABIERTA)
-  USO DOTACIONAL EE.LL, JARDINES Y ÁREAS PEATONALES
-  PUNTO LIMPIO
-  RESERVA VIARIO
-  ZONA DE APARCAMIENTOS
-  PARCELA ORIGEN FINCA REGISTRAL N° 11281/III
-  LÍNEA DE EDIFICACIÓN SEGUN LEY CARRETERAS DEL ESTADO

SUPERFICIE PARCELA = 51.287 M2



VIARIO Y APARCAMIENTO	APARCAMIENTO 1 (APAR-1)	800,77 m2	35 PLAZAS	2 PLAZAS RESERV. MINUS.
	APARCAMIENTO 2 (APAR-2)	1.511,00 m2	68 PLAZAS	2 PLAZAS RESERV. MINUS.
	RESERVA VIARIO (RV)	148,00 m2		

MANZANA	USO	SUPERFICIE (m2)	ALTURA (m)	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	TECHO CONST. (m2)
IA-1	INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	41.367,00	15	0.4925	20.376,88
IA-2	INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO (PUNTO LIMPIO)	280,0051	-	0.4925	137,92
ZV-1	ZONAS VERDES	2.547,99	-	0	0
ZV-2	ZONAS VERDES	4.632,24	-	0	0
VIARIO APARCAMIENTO		2.459,77	-	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>51.287,00</b>			<b>20.514,80</b>



Plano: ORDENACION - ZONIFICACION Y ORDENACION PORMENORIZADA

Promotor:



Firma:



Proyecto:

PROYECTO REPARCELACION SECTOR SL-NC-18 "DEHESAS DE LA CALERAS"

Escala:

1/1.000

Fecha:

JUNIO - 2019

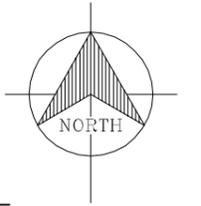
Nº:

4 / 15

NORTE

**LEYENDA**

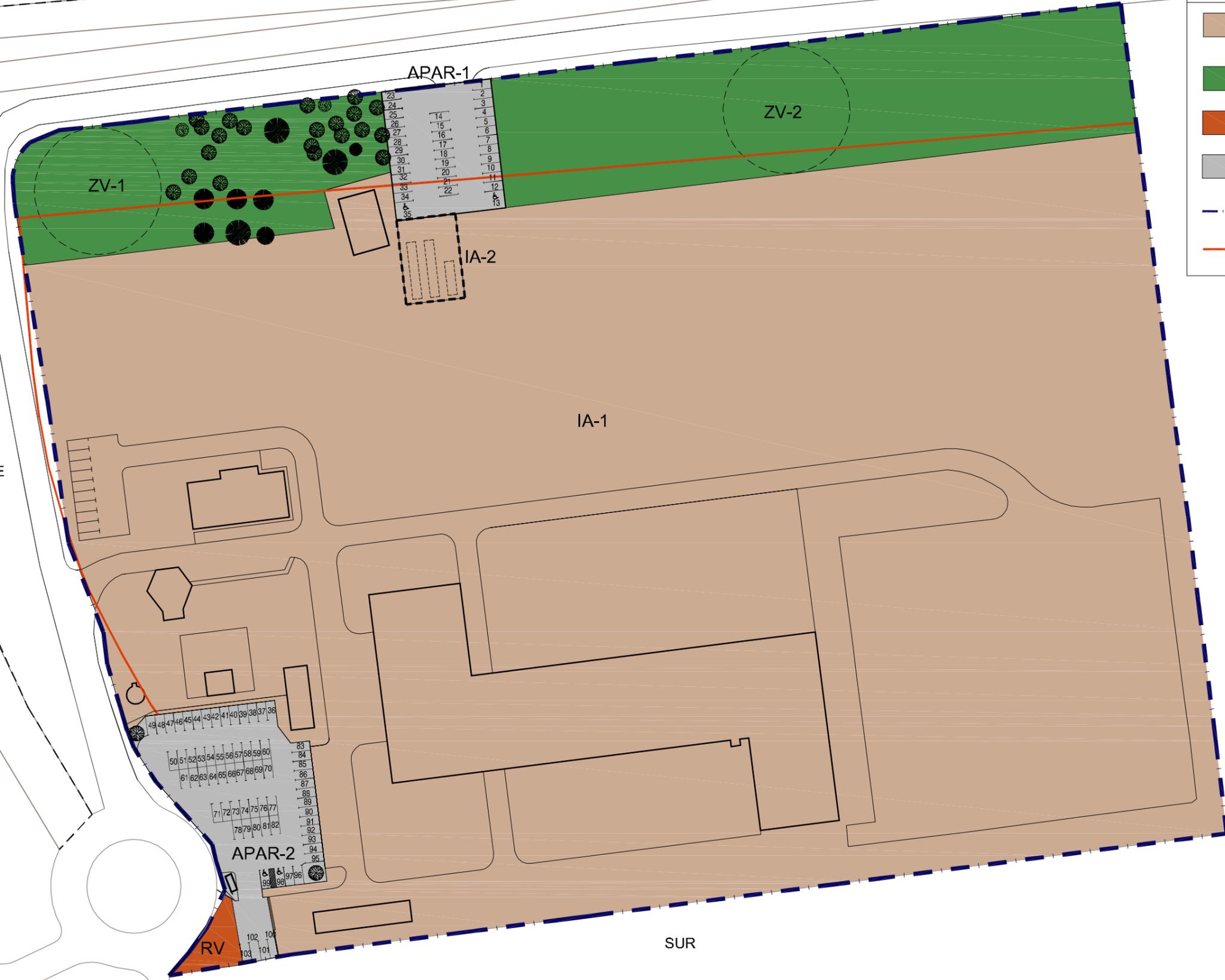
-  PARCELA ZONA INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO (A-1 Y IA-2)
-  ZONA VERDE (ZV-1 y ZV-2)
-  RESERVA VIARIO (ZV)
-  ZONA DE APARCAMIENTOS (APAR-1 y APAR-2)
-  PARCELA ORIGEN FINCA REGISTRAL N° 11281/III
-  LÍNEA DE EDIFICACIÓN SEGUN LEY CARRETERAS DEL ESTADO



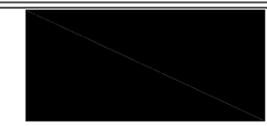
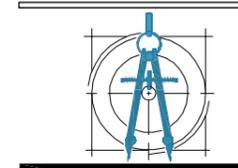
ESTE

OESTE

SUR



MANZANA	USO	ADJUDICATARIO
IA-1	INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	INDUSTRIA SEVILLANA RECICLADOS DE PLASTTICOS, S.L.
IA-2	INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO (PUNTO LIMPIO)	INDUSTRIA SEVILLANA RECICLADOS DE PLASTTICOS, S.L.
ZV-1	ZONAS VERDES	AYUNTAMIENTO DE ECIJA
ZV-2	ZONAS VERDES	AYUNTAMIENTO DE ECIJA
VIARIO APARCAMIENTO		AYUNTAMIENTO DE ECIJA



Firma:

Plano: SUPERPOSICION DE FINCAS APORTADAS, RESULTANTES Y ADJUDICATARIAS

Promotor:



Proyecto:  
RESULTANTES Y ADJUDICATARIAS  
PROYECTO REPARCELACION SECTOR SL-NC-18 "DEHESAS DE LA CALERAS"

Escala:  
1/1.000

Fecha:  
JUNIO - 2019

Nº:  
5 / 15