F. Javier Muñoz Aguilar - Raúl Aguilera Granados - José Julio Clemente Guerreiro

Arquitecto col. nº318 COACo - Arquitecto col. nº541 COACo - Arquitecto col. Nº5702 COAS

Santa Rosalía, 11 - 14940 CABRA (Córdoba) Tlf./Fax: 957 52 94 10

PROMOTOR:

SOLOACEITE, S.L.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR 32 (ANTIGUAS UE-46A Y UE-46B)

C/ Ramón y Cajal, 101 – PRIEGO DE CÓRDOBA (Córdoba)

MEMORIA

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA 5

1.1. ANTECEDENTES 5

1.2. PROMOTOR 6

1.3. REDACTORES 6

1.4. INICIATIVA 6

1.5. REQUISITOS FORMALES 6

1.6. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES, TOPOGRAFÍA Y SITUACIÓN CATASTRAL 8

1.7. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA 9

1.8. DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES 12

1.9. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS 12

1.10. JUSTIFICACIÓN DE LA MONETARIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO 13

1.11. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES: CUANTÍA Y FORMA DE ADJUDICACIÓN 13

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE FINCAS Y DERECHOS APORTADOS 15

2.1. FINCAS QUE CONSTITUYEN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 16

2.2. RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS DE LA FINCA DE ORIGEN 17

2.3. DERECHOS EDIFICATORIOS DERIVADOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 18

2.4. RESUMEN DE DERECHOS EDIFICATORIOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 18

3. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES DE USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES Y LOCALIZACIÓN DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA 19

3.1. FINCA RESULTANTE DE USO LUCRATIVO 19

3.2. FINCAS RESULTANTES DE USO DOTACIONAL 19

3.3. FINCAS SEGREGADAS NO REPARCELADAS 19

3.4. DERECHOS DE LA ADMINISTRACION ACTUANTE: MONETARIIZACIÓN Y CESIONES 19

3.5. RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES 20

3.6. RESUMEN DE FINCAS SEGREGADAS 21

4. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES 22

4.1. FINCA RESULTANTE UNO (USO LUCRATIVO) 22

4.2. FINCA RESULTANTE DOS (USO DOTACIONAL) 23

4.3. FINCA RESULTANTE TRES (USO DOTACIONAL) 23

4.4. FINCA SEGREGADA CUATRO (NO REPARCELADA) 24

4.5. FINCA SEGREGADA CINCO (NO REPARCELADA) 25

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL 27

5.1. COSTES DE URBANIZACIÓN 27

5.2. EVALUACIÓN DE COSTOS 28

5.3. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS EXISTENTES EN LAS FINCAS RESULTADO 31
5.4. CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS DE ORIGEN Y LAS FINCAS DE RESULTADO 31
6. GEORREFERENCIACIÓN DE FINCAS RESULTANTES 32
6.1. FINCA RESULTANTE UNO (USO LUCRATIVO) 32
6.2. FINCA RESULTANTE DOS (USO DOTACIONAL) 33
6.3. FINCA RESULTANTE TRES (USO DOTACIONAL) 33
6.4. FINCA SEGREGADA CUATRO (NO REPARCELADA) 34
6.5. FINCA SEGREGADA CINCO (NO REPARCELADA) 35
6.6. CONCLUSIÓN 36
LISTADO DE PLANOS 37

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

La innovación del PGOU realizada es una ordenación pormenorizada del área que componen las antiguas Unidades de Ejecución 46A y 46B, tanto en su distribución viaria, como parcelaria y modificando el uso global de residencial a terciario, cuyo ámbito pasa a denominarse ARI-32.

Los cambios que se han introducido NO han supuesto una alteración en la ordenación estructural de la ciudad.

La base cartográfica utilizada es la del Plan General de Ordenación Urbanística, comprobada en campo por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Juan Antonio Muriel Viciana.

La aprobación inicial de la modificación del PGOU se ha llevado a cabo en pleno de 30 de septiembre de 2021, y la definitiva en pleno de 24 febrero de 2022.

Al resultar una unidad de ejecución de propietario único, según la adquisición en subasta llevada a cabo en fechas recientes, no requiere la constitución de una Junta de Compensación, según el art. 103.7.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Consta la aprobación del proyecto de reparcelación de la UE46A de fecha 14 de diciembre de 2009, en el que se acuerda la monetarización por importe de 137.873,52 €, del que se acredita el pago del 50%. Dado que respondía a unas previsiones de un instrumento de planeamiento que no se ha llegado a ejecutar, el presente documento anula y sustituye por completo al anterior, quedando el importe satisfecho incorporado a la cuenta de liquidación a favor del propietario de los terrenos que lo aportaron.

Con carácter previo o simultáneamente, será necesario dejar sin efecto la reparcelación aprobada con anterioridad.

En cuanto a los derechos y deberes que dimanaban de dicha aprobación, la actual propietaria, Soloaceite S.L., adquirió los terrenos originales que se reparcelaban, correspondientes a la finca 40.972, quedando constancia en la escritura de compra-venta de fecha 21 de julio de 2020, otorgada por la notario Dª Carmen González Espín con número de protocolo 484, de la que se adjunta copia (doc 1), que la compradora asume igualmente la cesión o monetarización de los excedentes de aprovechamiento municipal (10%) en el ámbito, especialmente la monetarización de los 68.931,75 € restantes correspondientes a la UE-46.

Así mismo, el art. 27 del 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, sobre transmisión de fincas y deberes urbanísticos, recoge que la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

Por tanto, este proyecto de reparcelación tendrá en cuenta esta circunstancia.

1.2. PROMOTOR

SOLOACEITE SL

C.I.F. nº B-19.636.398

Domicilio: C/ Buenos Aires, 9 – 1ºD – 18004 Granada

Representante: María Victoria González Ruiz

N.I.F. nº 30.482.247-W

En su calidad de: administrador

Domicilio: C/ Carrera Álvarez, 7 – 14800 Priego de Córdoba

1.3. REDACTORES

El presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN está redactado por los arquitectos D. Francisco Javier Muñoz Aguilar, colegiado nº 318 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y D. Raúl Aguilera Granados, colegiado nº 541 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio a estos efectos en C/ Santa Rosalía, 11 bajo de Cabra (Córdoba).

1.4. INICIATIVA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 102.1. a) de la Ley 7/2021, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

a) *La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.*

1.5. REQUISITOS FORMALES

Según el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se define:

Artículo 80

1. *La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza.*
2. *El plan que se ejecute puede ser:*
   a) *El plan general de ordenación, completado en su caso por el estudio de detalle correspondiente, si se trata de suelo urbano.*
   b) *Un plan especial, si para su ejecución fuere procedente la reparcelación.*
   c) *Un plan parcial en los demás casos.*

Artículo 81

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial.

Artículo 82

1. *El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:*

a) Memoria.

b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos:

1. *Plano de situación y relación con la ciudad.*
2. *Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.*
3. *Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.*
4. *Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.*
5. *Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.*
6. *Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2 y f.5).*

3. *La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.*

Artículo 83

La Memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios de adjudicación.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 84

1. *Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.*
2. *La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.*

Además, los artículos 101 y 102 de la Ley 7/2021, añaden lo siguiente:

Artículo 101 Características del sistema de actuación de compensación

1. *En el sistema de compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.*

Artículo 102 Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos

1. *La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:*

   a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

1.6. ÁMBITO: SUPERFICIE, LÍMITES, TOPOGRAFÍA Y SITUACIÓN CATASTRAL

La superficie del ámbito, según medición efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Juan Antonio Muriel Viciana es de 7.884,07 m^2, de los cuales 7.050,86 m^2 corresponden a la UE-46A y 833,21 m^2 a la UE-46B.

El ámbito está constituido por partes de dos fincas distintas:

FINCA 1

Titular: SOLOACEITE SL

Ubicación: C/ Ramón y Cajal, 101

Ámbito: UE-46A

Ref. catastral: 4248605UG9444N

Ref. registral: finca registral 40972, inscrita al tomo 1347, libro 821, folio 167, alta 20

Sup. catastral: 10.715,00 m^2

Sup. registral: 10.706,00 m^2

Sup. comprobada: 10.733,25 m^2

FINCA 2

Titular: SOLOACEITE SL

Ubicación: C/ Ramón y Cajal, 103

Ámbito: UE-46B

Ref. catastral: 4248604UG9444N

Ref. registral: finca registral 17094, inscrita al tomo 608, libro 314, folio 38, alta 2

Sup. catastral: 2.809,00 m^2

Sup. registral: 2.715,95 m^2

Sup. comprobada: 2.880,83 m^2

Limita al Norte con partes de las fincas que componen el ámbito, de las que se segregarán las porciones para su ejecución, por medio de este proyecto de reparcelación, que incluye la parcelación del ámbito.

Limita al sur con la C/ Gaspar de Montellano.

Limita al este con la C/ Ramón y Cajal.

Limita al oeste con parte de la finca de C/ Ramón y Cajal, 101, de la que se segregará la porción para su ejecución y que constituye a su vez el ámbito del ARI-04 y del PERI-01; y con el vial y viviendas de la antigua UE-25, hoy suelo urbano consolidado (C/ Gaspar de Montellano, 14, con ref. catastral 4248611UG9444; C/ Vicente Aleixandre, 1, con ref. catastral 4248610UG9444; C/ Vicente Aleixandre, 2, con ref. catastral 4248609UG9444; todas ellas constituidas en régimen de división horizontal).

La topografía queda recogida en la planimetría efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Juan Antonio Muriel Viciana, contando con desniveles de unos 5 m, descendente de este a oeste; y de 3 m descendente de norte a sur.

1.7. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

1.7.1. FINES Y OBJETIVOS

La Modificación del PGOU ya aprobada y que ampara este proyecto de reparcelación tiene como objetivo realizar cambios en el ámbito de las unidades de ejecución 46A y 46B para hacer viable su desarrollo, que hasta ahora no se ha llevado a cabo con el uso residencial actual debido a la larga coyuntura económica, mediante el cambio de uso global a terciario y un ajuste de su viario. Ello conlleva la creación de un ámbito único, que tendrá tratamiento de Unidad de Ejecución como Área de Reforma Interior 32, siguiendo la nomenclatura del PGOU.

Los objetivos perseguidos por la presente modificación del PGOU para el nuevo ARI-32, son los siguientes:

- Cambio de uso global a terciario para implantación de mediana superficie comercial y otros usos compatibles.
- Definición de nuevos viales que permitan la mejor conexión tanto con el tejido urbano actual como con el futuro.
- Definición de parcelario de mayor dimensión compatible con la implantación de medianas superficies.
- Modificación de parámetros urbanísticos pormenorizados de la ordenanza tipológica de la zona terciaria.

1.7.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los principales puntos de actuación de la presente modificación, de acuerdo con los objetivos marcados, son:

- Creación un vial secundario en dirección este-oeste, que enlaza con C/ Ramón y Cajal de 10 m de ancho, don doble sentido y acerados accesibles.
- Creación de un vial secundario en dirección norte-sur, que enlaza con C/ Gaspar de Montellano hasta el anterior mencionado, que de salida al vial de la antigua UE-25 de 10 m de ancho, don doble sentido y acerados accesibles.
- Creación de una parcela para uso terciario.

1.7.3. PARÁMETRO URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN AL PGOU

El ámbito proviene de las áreas de planeamiento incorporado (API) UE46-A y UE46-B, que cuentan con Estudio de Detalle aprobado.

La edificabilidad que actualmente tiene asignado el ámbito para el uso residencial y la tipología edificación entre medianeras se modifican de acuerdo a los parámetros específicos del uso y la tipología terciarios.

En la gestión del ARI-32 y en este proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta la monetarización ya efectuada parcialmente en la antigua API UE-46a.

Según se ha justificado, se modifican varios artículos de las normas de edificación de carácter pormenorizado que se recogen en el punto siguiente.

Modificación de parámetros urbanísticos de carácter pormenorizado

Subsección Undécima: Condiciones Particulares de la zona TERCIARIA.

Artículo 8.107 (p) Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la sigla T, que comprende a su vez las subzonas T1 y T2. En los suelos ya desarrollados y/o pormenorizados en los que se haya asignado el uso terciario T, se entenderá que corresponde con la subzona T1. Los suelos pendientes de desarrollar, podrán incluir en sus determinaciones las subzonas T1 y T2 cuando se haya previsto la inclusión de suelos terciarios identificados como T.

Artículo 8.111 (p) Alturas.

"Innovación Puntual Pormenorizada" de las Ordenanzas de Edificación correspondientes al Suelo calificado urbanísticamente como "Terciario" por el Plan General de Ordenación Urbanística de Priego de Córdoba (PGOU).

El número máximo de plantas será el establecido en el Plano de Ordenación Completa del núcleo urbano, no superando las alturas métricas establecidas en el artículo 7.37 de las presentes normas.

En todo caso, la altura máxima edificable será de:

a. DOS PLANTAS, para la subzona T1.
b. TRES PLANTAS, para la subzona T2.

Artículo 8.114 (p) Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de:

a. 1,50 M2T/M2S, para la subzona T1.
b. 1,75 M2T/M2S, para la subzona T2.

A continuación, se recogen los parámetros urbanísticos que se han aprobado en el instrumento de planeamiento:

Clase de suelo:	URBANO
Categoría:	NO CONSOLIDADO
Superficie bruta:	7.884,07 m^2
Uso global:	TERCIARIO
Superficie edificable total:	10.518,62 m^2t
Coeficiente de edificabilidad bruto:	1,3342 m^2t/m^2s
Área de reparto:	ARI-32
Coeficiente de aprovechamiento medio:	1,3342
Aprov. objetivo homogeneizado:	10.518,62 u.a.
Aprovechamiento	9.466,76 u.a.

subjetivo:	
10% aprovechamiento medio:	1.051,86 u.a. (monetarizado)
Excesos/Defectos aprovechamiento:	0 u.a.
Densidad:	0 viv./Ha
Total de viviendas:	0
Coeficiente edificabilidad protegida:	0
Uso / coef. homog.	T-Terciario (T) / 1,00
Superficie de parcelas:	6.010,64 m^2
Superficie de viario	1.873,43 m^2
Espacios libres:	0,00 m^2
Dotaciones:	0,00 m^2
Sistema de actuación:	Compensado

1.7.4. PARÁMETROS PORMENORIZADOS DE APLICACIÓN AL ÁMBITO DE LA UE-32

Esta modificación del PGOU incluye parámetros urbanísticos pormenorizados en el ámbito de la UE-32 para agilizar el desarrollo del mismo. Estos parámetros podrán ser modificados mediante estudio de detalle en caso de ser necesario.

Usos y ordenanza edificatoria

Dentro del uso global terciario se admiten todos aquellos usos pormenorizados desglosados en el PGOU y los que, por analogía, pudiera corresponder con los mismos.

Ordenanza de edificación para el ámbito: Terciaria, subzona T2

Los usos compatibles autorizables son aquellos recogidos en la ordenanza como tales o los que le puedan ser análogos.

Alineaciones

Las alineaciones son las recogidas en el plano de alineaciones, siendo todas ellas alineaciones a vial.

Separación a linderos

De acuerdo al articulado del PGOU.

Rasantes

Se considerarán las grafiadas en planimetría, y se considerarán los artículos del PGOU que hacen referencia al establecimiento de rasantes oficiales.

No obstante, y basándose en criterios de visualización de los volúmenes desde la C/ Ramón y Cajal, que es el vial principal lindero al ámbito, cuya cota es más alta que la rasante natural de la parcela que recae a ella, se favorecerá el establecimiento como rasante principal la de la propia avenida, para lo cual se tolerará una altura de planta baja sobre la rasante natural mayor que la indicada en el articulado del PGOU, de tal forma que no compute como edificable la situada bajo la misma si se dedica a los usos propios de planta sótano, esto es, aparcamiento, almacenaje y usos auxiliares. Y en cuanto a la altura alcanzada en dicho punto, se estará a la máxima permitida, esto es, tres (3).

Edificabilidad y número de plantas

La edificabilidad máxima y el número de plantas corresponderá a las de la subzona T2:

1. Edificabilidad neta: 1,75 m^2t/ m^2s
2. Altura máxima: 3 plantas

1.8. DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES

De acuerdo a las determinaciones contenidas en la modificación del PGOU, las superficies se distribuirán de la forma descrita a continuación:

USOS LUCRATIVOS

De la superficie de la unidad de ejecución, se destinan a estos fines un total de 6.010,64 m^2 de suelo, que se distribuyen de la siguiente forma:

FINCA 1

Ordenanza:	Terciario
Superficie de suelo:	6.010,64 m^2
Edificabilidad:	10.518,62 u.a.
Superficie edificable:	10.518,62 m^2t

USOS DOTACIONALES

De la superficie de la unidad de ejecución, se destinan a estos fines un total de 1.873,43 m^2 de suelo, que se distribuyen de la siguiente forma:

FINCA 2

Ordenanza:	Viario
Superficie de suelo:	23,79 m^2
Edificabilidad:	0 u.a.
Superficie edificable:	0 m^2t

FINCA 3

Ordenanza:	Viario
Superficie de suelo:	1.849,64 m^2
Edificabilidad:	0 u.a.
Superficie edificable:	0 m^2t

En el plano correspondiente se localizan exactamente las superficies de suelo de la unidad de ejecución destinada a estos fines.

1.9. CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

Como se concretó anteriormente, la superficie de la unidad de ejecución es de 7.884,07 m^2 de suelo, correspondiéndole una edificabilidad máxima de 10.518,62 m^2t, con un aprovechamiento de 1.051,86 u.a. en un solo uso, terciario. Dicho aprovechamiento se distribuye de la siguiente forma:

a) Aprovechamiento gratuito correspondiente al Excmo. Ayto. de Priego de Córdoba por cesión del 10% del aprovechamiento del sector:

   Aprovechamiento Ayuntamiento: 10.518,62 u.a. x 10% = 1.051,86 u.a.

b) Aprovechamiento subjetivo, el resto del aprovechamiento, correspondiente al 90% del aprovechamiento del sector, para la única propietaria del suelo, Soloaceite S.L.:

   Aprovechamiento Soloaceite S.L.: 10.518,62 u.a. x 90% = 9.466,76 u.a.

El derecho de la propietaria afectada se ha definido de acuerdo con la medición real de la finca aportada.

1.10. JUSTIFICACIÓN DE LA MONETARIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO

En la ley 7/2021, se recoge la posibilidad de monetarizar el aprovechamiento del 10% con destino al ayuntamiento.

> *Artículo 30 Deberes de las actuaciones de reforma interior*
>
> *a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.*
>
> *La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.*

Dicha monetarización se justifica en los siguientes puntos:

- La monetarización ya se acordó para la anterior reparcelación.
- Ya se llevó a cabo la entrega parcial del importe de monetarización en cuyo derecho se subroga el actual propietario y promotor.
- La cesión del 10% de edificabilidad supondría la inclusión en proindiviso en una única parcela, por cuestión de dimensión mínima, con gran dificultad para la gestión de la misma.
- La tipología terciaria es ajena a las adecuadas para la gestión de vivienda protegida o cualquier otra gestión del suelo municipal.
- La monetarización ya estaba prevista en la innovación del PGOU aprobada.

1.11. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES: CUANTÍA Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Al ser propietaria única la valoración de la finca a los efectos de reparcelación será la de su total superficie.

Cuantía y forma de adjudicación.

La propietaria única abonará los gastos de urbanización y demás precisos para el cumplimiento de sus fines.

Al ser propietaria única, el total de unidades de aprovechamiento o de valor, se distribuyen entre ésta y el Ayuntamiento de Priego de Córdoba. A Soloaceite S.L. se le adjudicará la única parcela resultante dado que el Ayuntamiento obtendrá la monetarización del 10% del aprovechamiento que le corresponde. La adjudicación se hará según los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico.

Los costes de urbanización y gestión recogidos en la Cuenta de Liquidación Provisional, donde se prevé un presupuesto general de gestión y urbanización de 264.505,55 €, serán íntegramente asumidos por la única propietaria de la UE.

MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Los efectos, desde el punto de vista registral del Proyecto de Reparcelación:

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el Órgano Administrativo actuante, y la expedición del documento con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido reseñado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con

plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente.

Al estar obligada la propietaria única a subvenir el pago de los costes de urbanización de todo el terreno ordenado por el planeamiento, la adjudicación de la finca urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsistirá la afección real hasta su cancelación.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE FINCAS Y DERECHOS APORTADOS

Conforme a lo establecido en el artículo 79 del R.G.U. se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono de que se trate.

b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.

c) Los arrendatarios rústicos y urbanos

d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo.

La aplicación de la Reparcelación por imperativo legal, llega al propio artículo 76 del R.G.U. al disponer que las disposiciones de este Reglamento se aplicarán, no obstante, los defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohíban las transmisiones de las fincas en situación normal.

Debe tenerse en cuenta la certificación registral emitida que según establece el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, *"el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas"* y lo dispuesto en el artículo 54 del T.R.L.S. sobre expedientes de beneficios y cargas, conforme al cual:

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.

4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de este.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

Dada la trascendencia registral del Proyecto de Reparcelación, los datos personales de los propietarios y adjudicatarios de derechos, habrán de ajustarse a las determinaciones del Reglamento Hipotecario, con indicación de nombres, domicilios, NIF, estado civil y en su caso, régimen matrimonial.

En la certificación del secretario del Ayuntamiento habrá de expresarse, además de la firmeza en vía administrativa del acto de aprobación, la indicación expresa de haberse practicado las notificaciones a los propietarios y titulares de derechos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.11 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

2.1. FINCAS QUE CONSTITUYEN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNA. TITULAR REGISTRAL: SOLOACEITE S.L.

CIF: B-19.636.398 - DIRECCIÓN FISCAL: C/ Buenos Aires, 9 – 1ºD 18004 GRANADA

URBANA: Solar, identificado como FS1 de su licencia de Parcelación expediente número 128/2004, al sitio del Rihuelo, con fachada a las calles Ramón y Cajal y Gaspar Montellano, del ruedo y término de Priego de Córdoba, con una superficie de diez mil setecientos seis metros cuadrados. Linda al Norte, con un caz de riego que la separa de la casa cuartel de la Guardia Civil y con el resto de su finca matriz de que se segregó; al Sur, con la calle Gaspar de Montellano y con la citada casa cuartel; al Este, con la calle Ramón y Cajal, y con la casa cuartel de la Guardia Civil, y al Oeste con terreno de José Pérez Jiménez.

INSCRIPCIÓN: Inscrita la titularidad del pleno dominio de la finca a favor de Soloaceite S.L. en el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba, al tomo1347, libro 821, folio 167, alta 20, finca de Priego de Córdoba número 40972.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de toda clase de cargas, servidumbres, gravámenes, arrendamientos y ocupantes, estando al corriente en el pago de tributos, arbitrios, gastos y contribuciones, a excepción de los dimanantes del sistema de compensación por la inclusión en el planeamiento de referencia según consta en la nota marginal que acompaña a este Proyecto.

TÍTULO: La finca se encuentra inscrita a favor de la mercantil Soloaceite S.L., en pleno dominio, por título de COMPRAVENTA, mediante Escritura Pública otorgada en Priego de Córdoba el día veintiuno de julio de dos mil veinte, ante la notario doña Carmen González Espín.

REFERENCIA CATASTRAL: 4248605UG9444N0001PJ

DOS. TITULAR REGISTRAL: SOLOACEITE S.L.

CIF: B-19.636.398 - DIRECCIÓN FISCAL: C/ Buenos Aires, 9 – 1ºD 18004 GRANADA

URBANA: Edificio destinado a casa cuartel de la Guardia Civil, sito en la calle Ramón y Cajal, de esta Ciudad, compuesto de tres plantas bajo principal y terrado y comprende catorce pabellones para guardias casados, compuesto cada uno de cuatro piezas , correspondientes a comedor, cocina y dormitorios; consta además de pasillos necesarios a la distribución, además de amplias habitaciones para guardias solteros, consistentes en comedor, dormitorios y cocina, con las accesorias propias, sala de armas, oficina para el oficial y sub-jefes, patio, cuadra, guadarnés, lavaderos, almacén, y en la tercera planta una terraza, y está dotado de agua potable suficiente para el servicios de saneamiento y necesidades del personal. El edificio propiamente dicho tiene una extensión de ochocientos sesenta metros cuadrados. Se ha construido sobre una parcela de terreno o solar compuesta de dos mil setecientos quince metros con noventa y cinco decímetros cuadrados; siendo sus linderos actuales: por el Norte y Oeste, o sea espalda e izquierda de su entrada, con tierras de doña María Luisa Castilla Abril; al Este o derecha con fábrica de extracción de aceites denominada "La Unión", y al Sur o frente con la carretera de Monturque a Alcalá la Real.

INSCRIPCIÓN: Inscrita la titularidad del pleno dominio de la finca a favor de Soloaceite S.L. en el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba, al tomo1482, libro 916, folio 90, alta 2, finca de Priego de Córdoba número 17094.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de toda clase de cargas, servidumbres, gravámenes, arrendamientos y ocupantes, estando al corriente en el pago de tributos, arbitrios, gastos y contribuciones, a excepción de los dimanantes del sistema de compensación por la inclusión en el planeamiento de referencia según consta en la nota marginal que acompaña a este Proyecto.

TÍTULO: La finca se encuentra inscrita a favor de la mercantil Soloaceite S.L., en pleno dominio, por título de COMPRAVENTA al Organismo Autónomo "Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la

Seguridad del Estado", mediante Escritura Pública otorgada en Priego de Córdoba el día veintiséis de marzo del año dos mil veintiuno, ante la notaria doña Carmen González Espín.

REFERENCIA CATASTRAL: 4248604UG9444N0001QJ

2.2. RECTIFICACIÓN DE DATOS DESCRIPTIVOS DE LA FINCA DE ORIGEN

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 la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, determina en su artículo 18 - Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución - que *"la inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución"*.

En el artículo 8 - Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen - se determina que *"la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para, la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución."*

En este epígrafe se contiene la rectificación en la extensión superficial de las fincas de origen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.3 del RGU prevaleciendo esta medición sobre la que consta en los títulos de propiedad.

Finalmente, se solicita la cancelación de las afecciones fiscales en aquellos casos que hayan prescrito por el transcurso del plazo fijado en las notas al margen de las fincas correspondientes.

UNA.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba, al tomo1347, libro 821, folio 167, alta 20, finca de Priego de Córdoba número 40972.

En el título consta con una cabida de diez mil setecientos seis metros cuadrados.

Según reciente medición, tiene una superficie de DIEZ MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES CON VEINTICINCO METROS CUADRADOS (10.733,25 m²). La superficie que forma parte de la unidad de ejecución es de SIETE MIL CINCUENTA CON OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (7.050,86 m²), resultando un resto que se segrega pero no se reparcela de TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS CON TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (3.682,39 m²).

DOS.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba, al tomo1482, libro 916, folio 90, alta 2, finca de Priego de Córdoba número 17094.

En el título consta con una cabida de dos mil setecientos quince metros con noventa y cinco decímetros cuadrados.

Según reciente medición, tiene una superficie de DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA CON OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2.880,83 m²). La superficie que forma parte de la unidad de ejecución es de OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON VEINTIÚN METROS CUADRADOS (833,21 m²), resultando un resto que se segrega pero no se reparcela de DOS MIL CUARENTA Y SIETE CON SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (2.047,62 m²).

2.3. DERECHOS EDIFICATORIOS DERIVADOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El derecho de la propietaria única es proporcional a la superficie de su finca y, además, según el artículo 30 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, tiene la obligación de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Priego de Córdoba, la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento o, en su caso, monetarizar el valor del citado 10%.

2.4. RESUMEN DE DERECHOS EDIFICATORIOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Se recoge a continuación el desglose de fincas según intervienen en la parcelación y reparcelación, atendiendo a su inclusión o no en el área de reparto.

Finca	Superficies (m^2)	Nº finca registral	Propietario	Subdivisiones	Superficies (m^2)	Sin Reparce-lación	Con Reparace-lación
UNO	10.733,25	40.972	Soloaceite S.L.	UNO A	7.050,86		7.050,86
				UNO B	3.682,39	3.682,39	
DOS	2.880,83	17.094	Soloaceite S.L.	DOS A	833,21		833,21
				DOS B	2.047,62	2.047,62	
	13.614,08				**13.614,08**	**5.730,01**	**7.884,07**

Los derechos que se resumen a continuación corresponden con las porciones de finca cuya superficie se encuentra dentro del ámbito de la unidad de ejecución.

Título	Finca	Superficies (m^2)	Nº finca registral	Propietario	Aprovech. subjetivo (u.a.)	Aprovech. adjudicado (u.a.)	Diferencia (u.a.)
Propiedad	UNO A	7.050,86	40.972	Soloaceite S.L.	8.466,29	8.466,29	0,00
Propiedad	DOS A	833,21	17.094	Soloaceite S.L.	1.000,47	1.000,47	0,00
10% Cesión				Ayto. Priego de Córdoba	1.051,86	1.051,86	0,00
		7.884,07			**10.518,62**	**10.518,62**	**0,00**

3. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES DE USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES Y LOCALIZACIÓN DE TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA

3.1. FINCA RESULTANTE DE USO LUCRATIVO

La finca resultante de uso lucrativo será la recogida a continuación:

FINCA DE USO LUCRATIVO DATOS URBANÍSTICOS, VALORACIÓN Y APROVECHAMIENTO					
Finca	Parcela	Ordenanza	Sup. Solar (m^2)	Techo máx. (m^2t)	Aprovecham. (u.a.)
UNO	UNO	Terciario	6.010,64	10.518,62	10.518,62

3.2. FINCAS RESULTANTES DE USO DOTACIONAL

Las fincas resultantes de uso dotacional serán las recogidas a continuación:

FINCAS DE USO DOTACIONAL DATOS URBANÍSTICOS, VALORACIÓN Y APROVECHAMIENTO					
Finca	Parcela	Ordenanza	Superficie (m^2)	Techo máx. (m^2t)	Aprovecham. (u.a.)
DOS	--	Viario	23,79	0	0
TRES	--	Viario	1.849,64	0	0

3.3. FINCAS SEGREGADAS NO REPARCELADAS

Las fincas segregadas que no se reparcelan serán las recogidas a continuación:

FINCAS QUE SE SEGREGAN					
Finca	Parcela	Finca registral original	Superficie (m^2)	Calificación	Denominación
CUATRO	--	40.972	2.047,62	SUC/SUNC	Urbano/PERI-01
CINCO	--	17.094	3.682,39	SUNC	ARI-04/PERI-01

3.4. DERECHOS DE LA ADMINISTRACION ACTUANTE: MONETARIIZACIÓN Y CESIONES

El planeamiento aprobado y la legislación vigente obligan a la cesión del 10% del aprovechamiento del área de reparto a favor del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Priego de Córdoba, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, ha convenido con la propietaria Soloaceite S.L. la monetarización de sus aprovechamientos urbanísticos, y la adjudicación a la propietaria única del 10% de aprovechamiento, equivalentes a 1.051,86 u.a., es decir 1.051,86 m^2t de uso terciario.

A los efectos anteriores y de conformidad con la legislación vigente, el Ayuntamiento convino en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 46ª según expte. 3/2007/igp, un valor urbanístico de 145,54 € por metro cuadrado de techo o de 132,31 € por unidad de aprovechamiento en manzana cerrada (considerando un coeficiente según PGOU de 1,10), lo que, aplicado a los valores de superficie, supuso un importe total a favor del Ayuntamiento de Priego de Córdoba de

137.873,52 €. De ellos ya se satisfizo la cantidad de 68.936,76 €, que habrán de detraerse de la cantidad que se considere a continuación, quedando el resto pendiente de pago.

En la actual reparcelación, se estima la misma valoración unitaria por unidad de aprovechamiento, esto es, 132,31 €, lo que haría que el total ascendiera a 139.171,60 €, de los que quedarían pendientes de abonar 70.234,84 €, que serán abonados coincidiendo con la aprobación definitiva de este proyecto de reparcelación.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto no se incorporan a este Proyecto la localización de las parcelas que corresponden al Ayuntamiento en concepto de 10% de aprovechamiento medio y excesos de aprovechamiento, al haberse sustituido motivadamente por el abono al municipio de su valor en metálico.

		ANTERIOR	ACTUAL	DIFERENCIA	% DIF./ANT.
EDIFICABILIDAD (m2t)		10.592,00	10.518,62	-73,38	-0,69%
APROVECHAMIENTO (u.a.)	TOTAL	10.592,00	10.518,62	-73,38	-0,69%
	46A	9.473,53			
	46B	1.118,47			
10% APROVECH. (u.a.)	TOTAL	1.059,20	1.051,86	-7,34	-0,69%
	46A	947,35			
	46B	111,85			
10% APROV. HOMOG. (u.a.)	TOTAL	1.165,12	1.051,86	-113,26	-9,72%
Entre medianeras (1,10)	46A	1.042,09			
Terciario (1,00)	46B	123,03			
VALOR UNIT. (€/m2)		145,54	132,31		
VALOR UNIT. (€/u.a.)		132,31	132,31	0	0,00%
MONETARIZACIÓN	TOTAL	140.142,75	139.171,60	-971,16	-0,69%
	46A	137.873,52			
	46B	2.269,23			
PAGADO		68.936,76	68.936,76		
PENDIENTE		71.205,99	70.234,84		

3.5. RESUMEN DE FINCAS RESULTANTES

A continuación se recoge el cuadro de superficies de las fincas resultantes objeto de reparcelación:

Finca Resultante	Superficie (m^2)	Suelo	Calificación	Aprovecha-miento (u.a.)	Edificabi-lidad (m^2t)	Adjudicatario	Propiedad
UNO	6.010,64	SUNC	Terciario	10.518,62	10.518,62	Soloaceite S.L.	100%
DOS	23,79	SUNC	Viario	0,00	0,00	Ayto. Priego de Córdoba	100%
TRES	1.849,64	SUNC	Viario	0,00	0,00	Ayto. Priego de Córdoba	100%
	8.884,07			**10.518,62**	**10.518,62**		

3.6. RESUMEN DE FINCAS SEGREGADAS

A continuación, se recoge el cuadro de superficies de las fincas que no se reparcelan, pero se segregan por motivo del desarrollo urbanístico, al no coincidir los límites parcelarios con los de la unidad de ejecución que se reparcela:

Finca Segregada	Superficie (m^2)	Suelo	Calificación	Aprovecha-miento (u.a.)	Edificabi-lidad (m^2t)	Propietario	Propiedad
CUATRO	2.047,62	SUC /SUNC	--	--	--	Soloaceite S.L.	100%
CINCO	3.682,39	SUNC	--	--	--	Soloaceite S.L.	100%
	5.730,01						

4. ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

4.1. FINCA RESULTANTE UNO (USO LUCRATIVO)

La finca resultante de uso lucrativo será la recogida a continuación:

FINCA DE USO LUCRATIVO DATOS URBANÍSTICOS, VALORACIÓN Y APROVECHAMIENTO					
Finca	**Parcela**	**Ordenanza**	**Sup. Solar (m^2)**	**Aprovecham. (u.a.)**	**Adjudicatario**
UNO	UNO	Terciario	6.010,64	10.518,62	100% Soloaceite SL

FINCA NÚMERO UNO, que viene constituida por la única **PARCELA** del ámbito del ARI-32:

PARCELA de terreno edificable, ubicada en el término municipal de Priego de Córdoba dentro de la UE ARI-32. Posee una superficie de suelo de seis mil dices con sesenta y cuatro metros cuadrados (6.010,64 m^2s).

Presenta los siguientes linderos:

Norte: Viales A y B de nueva creación, correspondientes a la finca TRES de esta parcelación.

Sur: Calle Gaspar Montellano.

Oeste: Vial A de nueva creación, finca TRES de esta parcelación.

Este: Vial B de nueva creación, finca TRES de esta parcelación, y Calle Ramón y Cajal.

A dicha parcela le corresponde una superficie edificable de diez mil quinientos dieciocho con sesenta y dos metros cuadrados de techo (10.518,62 m^2t) y que equivale a 10.518,62 u.a., siéndole de aplicación la ordenanza Terciario del Plan General de Ordenación Urbana de Priego de Córdoba.

FINCA APORTADA DE PROCEDENCIA:

Se corresponde con el 51,40% de la finca registral 40.972, y el 17,13% de la finca registral 17.094, proviniendo el 92,18% de la finca registral 40.972 y el 7,82% de la finca registral 17.094, ambas aportadas por la adjudicataria de la presente parcela.

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

El pleno dominio de la parcela descrita se adjudica a Soloaceite, S.I., por subrogación real de la finca aportada de referencia.

Cargas procedentes de las fincas de origen:

Únicamente se encuentra gravada con la AFECCIÓN DE LA FINCA AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR y demás dimanantes e inherentes al sistema de compensación:

CUOTA:

En cuanto a la ejecución de la urbanización, y en concreto, respecto al pago de la liquidación provisional de la cuenta del Proyecto de Reparcelación, tiene atribuida una cuota del 100%, quedando afecta en la cuenta provisional por un importe de (264.505,55 €), sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora.

INSCRIPCIÓN:

Se solicita del Sr/Sra Registrador/a de la Propiedad de Priego de Córdoba la inscripción de la Parcela descrita.

Esta finca deberá albergar el Centro/s de Transformación recogido en el Proyecto de Urbanización del ARI-32.

4.2. FINCA RESULTANTE DOS (USO DOTACIONAL)

Es aquella en la que se concreta la cesión de terreno para el viario de la Unidad de Ejecución. Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, que por Ley deviene titular de la misma.

FINCAS DE USO DOTACIONAL DATOS URBANÍSTICOS, VALORACIÓN Y APROVECHAMIENTO					
Finca	Parcela	Ordenanza	Superficie (m^2)	Techo máx. (m^2t)	Aprovecham. (u.a.)
DOS	--	Viario	23,79	0	0

FINCA NÚMERO DOS, que viene constituida por ampliación de la Calle Gaspar Montellano en el ámbito del ARI-32:

VIAL, que ocupa una superficie de veintitrés con setenta y nueve metros cuadrados (23,79 m^2s) y sustituye, en parte, a la finca aportada al tratarse de terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento, libres de cargas y gravámenes.

Constituye un ensanche del acerado de la Calle Gaspar Montellano.

Presenta los siguientes linderos:

Norte: Finca resultante UNO de esta parcelación.

Sur: Calle Gaspar Montellano.

Oeste: Calle Gaspar Montellano.

Este: Calle Ramón y Cajal.

A dicha parcela no le corresponde edificabilidad alguna.

FINCA APORTADA DE PROCEDENCIA:

Se corresponde con el 0,22% de la finca registral 40.972, proviniendo el 100,00% de la finca registral 40.972, aportada por la promotora.

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

El pleno dominio de la parcela descrita se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, por cesión gratuita.

Cargas procedentes de las fincas de origen:

Sin cargas.

4.3. FINCA RESULTANTE TRES (USO DOTACIONAL)

Es aquella en la que se concreta la cesión de terreno para el viario de la Unidad de Ejecución. Se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, que por Ley deviene titular de la misma.

FINCAS DE USO DOTACIONAL DATOS URBANÍSTICOS, VALORACIÓN Y APROVECHAMIENTO					
Finca	Parcela	Ordenanza	Superficie (m^2)	Techo máx. (m^2t)	Aprovecham. (u.a.)
TRES	--	Viario	1.849,64	0	0

FINCA NÚMERO TRES, que viene constituida por los viales A y B de nueva creación en el ámbito del ARI-32:

VIAL, que ocupa una superficie de mil ochocientos cuarenta y nueve con sesenta y cuatro metros cuadrados (1.849,64 m^2s) y sustituye, en parte, a la finca aportada al tratarse de terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento, libres de cargas y gravámenes.

Se inicia en Calle Gaspar Montellano y, después de describir una L, desemboca en Calle Ramón y Cajal.

Presenta los siguientes linderos:

Norte: Restos de fincas segregadas que constituyen la finca CUATRO y la finca CINCO de esta parcelación.

Sur: Finca resultante UNO de esta parcelación.

Oeste: Resto de finca segregada que constituye la finca CINCO de esta parcelación y con el vial y viviendas de la antigua UE-25, hoy suelo urbano consolidado.

Este: Finca resultante UNO de esta parcelación y Calle Ramón y Cajal.

A dicha parcela no le corresponde edificabilidad alguna.

FINCA APORTADA DE PROCEDENCIA:

Se corresponde con el 14,07% de la finca registral 40.972, y el 11,79% de la finca registral 17.094, proviniendo el 81,63% de la finca registral 40.972 y el 18,37% de la finca registral 17.094, ambas aportadas por la promotora.

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

El pleno dominio de la parcela descrita se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Priego de Córdoba, por cesión gratuita.

Cargas procedentes de las fincas de origen:

Sin cargas.

4.4. FINCA SEGREGADA CUATRO (NO REPARCELADA)

Se incluye en la parcelación esta finca que no se encuentra en el ámbito que se reparcela, pero cuya finca matriz sí constituía el mismo. Se segrega por ejecución del planeamiento para permitir la reparcelación de las enumeradas con los números UNA, DOS y TRES. Sobre esta finca no se opera urbanísticamente, sino que se atenderá a la distinta naturaleza y, en su caso, desarrollos urbanísticos pertinentes.

FINCAS QUE SE SEGREGAN					
Finca	**Parcela**	**Finca registral original**	**Superficie (m^2)**	**Calificación**	**Denominación**
CUATRO	--	40.972	2.047,62	SUC/SUNC	Urbano/PERI-01

FINCA NÚMERO CUATRO, que viene constituida por segregación de la finca matriz 40.972 en lo que no constituye el ámbito del ARI-32.

Descripción según inscripción registral:

URBANA, solar identificado como FS1 de su licencia de Parcelación expediente número 128/2004, al sitio del Rihuelo, con una superficie de tres mil seiscientos ochenta y dos con treinta y nueve metros cuadrados (3.682,39 m^2s).

Presenta los siguientes linderos:

Norte: Con caz de riego que la separa de los terrenos de José Pérez y con el resto de su finca matriz de que se segregó (fábrica de aceite).

Sur: Con viviendas de la antigua UE-25, hoy suelo urbano consolidado y con viales A y B de nueva creación, correspondientes a la finca TRES de esta parcelación.

Oeste: Con caz de riego que la separa de los terrenos de José Pérez y con vial y viviendas de la antigua UE-25, hoy suelo urbano consolidado.

Este: Con resto de que se segregó (fábrica de aceite), terrenos de la casa cuartel de la Guardia Civil y con viales A y B de nueva creación, correspondientes a la finca TRES de esta parcelación.

A dicha parcela no le corresponde edificabilidad alguna en esta unidad de ejecución.

FINCA APORTADA DE PROCEDENCIA:

Se corresponde con el 34,31% de la finca registral 40.972, de la que se segrega por no pertenecer al ámbito que se reparcela del ARI-32.

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

El pleno dominio de la parcela descrita se adjudica a Soloaceite, S.I., por su propiedad original.

Cargas procedentes de las fincas de origen:

Las que correspondan a su finca de origen.

CUOTA:

No participa de la urbanización.

INSCRIPCIÓN:

Se solicita del Sr/Sra Registrador/a de la Propiedad de Priego de Córdoba la inscripción de la Parcela descrita.

4.5. FINCA SEGREGADA CINCO (NO REPARCELADA)

Se incluye en la parcelación esta finca que no se encuentra en el ámbito que se reparcela, pero cuya finca matriz sí constituía el mismo. Se segrega por ejecución del planeamiento para permitir la reparcelación de las enumeradas con los números UNA, DOS y TRES. Sobre esta finca no se opera urbanísticamente, sino que se atenderá a la distinta naturaleza y, en su caso, desarrollos urbanísticos pertinentes.

FINCAS QUE SE SEGREGAN					
Finca	**Parcela**	**Finca registral original**	**Superficie (m^2)**	**Calificación**	**Denominación**
CINCO	--	17.094	3.682,39	SUNC	ARI-04/PERI-01

FINCA NÚMERO CINCO, que viene constituida por segregación de la finca matriz 17.094 en lo que no constituye el ámbito del ARI-32.

Descripción según inscripción registral:

URBANA, edificio destinado a casa cuartel de la Guardia Civil, sito en la calle Ramón y Cajal, de esta ciudad, compuesto de tres plantas bajo principal y terrado y comprende catorce pabellones para guardias casados, compuesto cada uno de cuatro piezas , correspondientes a comedor, cocina y dormitorios; consta además de pasillos necesarios a la distribución, además de amplias habitaciones para guardias solteros, consistentes en comedor, dormitorios y cocina, con las accesorias propias, sala de armas, oficina para el oficial y subjefes, patio, cuadra, guadarnés, lavaderos, almacén, y en la tercera planta una terraza, y está dotado de agua potable suficiente para el servicio de saneamiento y necesidades del personal. El edificio propiamente dicho tiene una extensión de ochocientos sesenta

metros cuadrados. Se ha construido sobre una parcela de terreno o solar con una superficie de dos mil cuarenta y siete con sesenta y dos metros cuadrados (2.047,62 m^2s).

Presenta los siguientes linderos:

Norte: Con terrenos de fábrica de aceite.

Sur: Con vial B de nueva creación, correspondiente a la finca TRES de esta parcelación y con Calle Ramón y Cajal.

Oeste: Con terrenos de fábrica de aceite y finca CUATRO de esta parcelación.

Este: Calle Ramón y Cajal.

A dicha parcela no le corresponde edificabilidad alguna en esta unidad de ejecución.

FINCA APORTADA DE PROCEDENCIA:

Se corresponde con el 71,08% de la finca registral 17.094, de la que se segrega por no pertenecer al ámbito que se reparcela del ARI-32.

TÍTULO DE ADJUDICACIÓN:

El pleno dominio de la parcela descrita se adjudica a Soloaceite, S.I., por su propiedad original.

Cargas procedentes de las fincas de origen:

Las que correspondan a su finca de origen.

CUOTA:

No participa de la urbanización.

INSCRIPCIÓN:

Se solicita del Sr/Sra Registrador/a de la Propiedad de Priego de Córdoba la inscripción de la Parcela descrita.

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con lo previsto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 7.9 del R.D. 1.093/1997, de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística el saldo de esta cuenta de liquidación provisional coincide con la de los gastos de urbanización, ascendiendo a **trescientos noventa y tres mil trescientos noventa y dos con veintitrés euros (393.392,23 €)**, asumida por SOLOACEITE, S.L., que ostenta el 100% de la propiedad existente en la Unidad de Actuación y por tanto el total del montante de la cuenta de liquidación provisional, sin perjuicio de las modificaciones cuantitativas que pudieran resultar hasta el momento de finalización de las obras alzándose la cuenta de liquidación provisional a definitiva.

Corresponde a la única finca resultante, FINCA UNO, y queda afectada con carácter real al pago de la totalidad de los costes de urbanización que ascienden a 264.505,55 €, y por tanto afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto, de acuerdo al artículo 19 del Real Decreto 1.093/1997 y artículo 92.3.d) de la Ley 7/2021. Tal afección se cancelará mediante certificación de la Propietaria Única, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

A fin de que la afección real de la finca pueda materializarse en el Registro de la Propiedad, hay que determinar con la mayor exactitud posible, las cantidades a incluir en el concepto de costes de urbanización. En este sentido, de conformidad con lo establecido en los artículos 95 y 96, puntos 2 y 3, de la Ley 7/2021, y artículo 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, habrá que computar como tales costes de urbanización, los costes de redacción de los proyectos de reparcelación y de urbanización y tramitación administrativa, gastos de gestión, indemnizaciones, realojos si los hubiera, y otras cargas suplementarias que se impongan desde el Plan General y demás exigidos por legislación vigente.

5.1. COSTES DE URBANIZACIÓN

El artículo 96.6 de la Ley 7/2021 establece cuales son las partidas que económicamente deben reflejarse en el expediente reparcelario como gastos de urbanización. Estos costes de urbanización se han presupuestado para la Unidad de Ejecución ARI-32, sin incluir el valor del suelo, en la cantidad de **trescientos noventa y tres mil trescientos noventa y dos con veintitrés euros (393.392,23 €).**

En el desarrollo de las obras de urbanización de la Unidad pueden existir variaciones a este presupuesto que resulten en cada momento de la ejecución de las obras de urbanización, por lo tanto, el coste de las obras no podrá determinarse con exactitud hasta finalizadas las mismas.

En resumen, en esta cuenta de liquidación provisional, se determinarán las cantidades que correspondan a los siguientes conceptos:

-Costes de las obras de urbanización.

-Gastos de proyectos y de dirección.

-Licencias, tasas, avales y tramitación.

-Indemnizaciones.

5.2. EVALUACIÓN DE COSTOS

5.2.1. COSTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

5.2.1.1. CAP. 1 – DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.

Ud. de demoliciones, trabajos previos, replanteo y movimiento de tierras para ejecución de viales y espacios libres, tanto en desmonte como terraplén, con p.p. de elementos de contención, para bases de espacios, cajas de viario y zanjas de instalaciones.

Importe .....35.993,79 Euros.

5.2.1.2. CAP. 2 – RED DE ALCANTARILLADO.

Ud. de ejecución de alcantarillado para evacuación de aguas residuales, de tipo unitario, comprendiendo colectores de hormigón centrifugado sobre soleras de hormigón, pozos de registro de fábrica de ladrillo, incluso tapas normalizadas, imbornales, cámaras de descarga, terminada y funcionando. Incluso conexión con la red general existente.

Importe .....57.210,56 Euros.

5.2.1.3. CAP. 3 – RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUAS.

Ud. de ejecución de red de abastecimiento de agua comprendiendo canalizaciones en fundición dúctil con juntas neumáticas, hidrantes contra incendios según NBE-CPI, bocas de riego, llaves de paso y corte, purga y desagüe, realizada según las normas NTE-IPF, terminada y funcionando.

Importe .....11.708,75 Euros.

5.2.1.4. CAP. 4 – SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN M.T.

Ud. de suministro de energía eléctrica en Media Tensión y distribución de la misma en Baja Tensión, comprendiendo líneas de Media Tensión Subterráneas interiores, todo ello según cálculos y esquemas de los planos correspondientes, instalación de red subterránea de Baja Tensión, arquetas y conectores, terminada y funcionando, incluso p.p. de la línea de traída desde donde se ha establecido con la Cia. DE Electricidad, incluyendo los posibles tendidos bajo tierra de las líneas existentes.

Importe .....36.076,07 Euros.

5.2.1.1. CAP. 5 – CENTRO DE SECCIONAMIENTO

Ud. de centro de transformación en caseta fabricada in situ con seccionamiento, todo ello según cálculos y esquemas de los planos correspondientes, terminado y funcionando.

Importe .....18.647,11 Euros.

5.2.1.2. CAP. 6 – ALUMBRADO PÚBLICO.

Ud. de instalación de alumbrado público en viales comprendiendo centros de mando, red de distribución subterránea, luminaria tipo báculo, según planos, red de protección, totalmente instalada y funcionando, para recibir.

Importe .....24.975,93 Euros.

5.2.1.3. CAP. 7 – RED DE TELECOMUNICACIONES.

Ud. de instalación de telecomunicaciones, comprendiendo canalización subterránea, cámaras y arquetas de registro, cámaras para cajas de derivación, construido según legislación vigente y Normas Particulares del operador.

Importe .....1.794,76 Euros.

5.2.1.4. CAP. 8 – PAVIMENTACIONES.

Ud. de pavimentación de viales y acerados comprendiendo formación de subbases y capas de rodadura, soleras de acerados y su pavimentación, incluso áreas de aparcamiento y sistemas de señalización y regulación de tráfico.

Importe .....71.537,64.

5.2.1.5. CAP. 9 – SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.

Ud. de señalización vertical y horizontal de viales, e instalación de mobiliario público, todo de acuerdo con el Proyecto de Urbanización y directrices municipales.

Importe .....5.636,68 Euros.

5.2.1.6. CAP. 10 – CONTROL DE CALIDAD.

Ud. de control de calidad en las partidas a ejecutar, incluyendo tomas de muestras, ensayos e informes de resultados, de acuerdo al Plan de Control de Calidad.

Importe .....3.327,39 Euros.

5.2.1.7. CAP. 11 – SEGURIDAD Y SALUD.

Ud. de medidas colectivas e individuales de seguridad y salud, incluyendo implantación y mantenimiento, de acuerdo al Plan de Seguridad y Salud.

Importe .....5.338,17 Euros.

RESUMEN DE PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

		PORCENTAJE	IMPORTE
1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	13,22%	35.993,79
2	RED DE ALCANTARILLADO	21,01%	57.210,56
3	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUAS	4,30%	11.708,75
4	SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN M.T.	13,25%	36.076,07
5	CENTRO DE SECCIONAMIENTO	6,85%	18.647,11
6	ALUMBRADO PÚBLICO	9,17%	24.975,93
7	RED DE TELECOMUNICACIONES	0,66%	1.794,76
8	PAVIMENTACIONES	26,28%	71.537,64
9	SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	2,07%	5.636,68
10	CONTROL DE CALIDAD URBANIZACIÓN	1,22%	3.327,39
11	SEGURIDAD Y SALUD	1,96%	5.338,17
	TOTAL	100,00%	272.246,85

PEM Costes (1)		**272.246,85 €**
G.G. s/(1)	**13%**	35.392,09 €
B.I. s/(1)	**6%**	16.334,81 €
	GG + BI	**51.726,90 €**
IMPORTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN		**323.973,75 €**

5.2.2. OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN

OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN			
HONORARIOS TÉCNICOS			**30.630,00 €**
Planeamiento			
	Modificado de PGOU	7.600,00 €	
	Evaluación ambiental y de la salud	3.800,00 €	
Urbanización			
	Proyecto urbanización	7.900,00 €	
	Proyecto de demolición	970,00 €	
	Estudio de seguridad y salud	630,00 €	
	Dirección urbanización	6.750,00 €	
	Dirección de demolición	450,00 €	
	Coordinación seguridad y salud	630,00 €	
Reparcelación			
	Proyecto de reparcelación	1.200,00 €	
	Proyecto de parcelación	700,00 €	
LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS		3%	**11.339,08 €**
GESTIÓN		5%	**17.730,19 €**
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		1%	**9.719,21 €**
	TOTAL OTROS COSTES URBANIZACIÓN		**69.418,48 €**

5.2.3. EVALUACIÓN TOTAL DE COSTES

RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACIÓN	
OBRAS DE URBANIZACIÓN	**323.973,75 €**
OTROS COSTES DE URBANIZACIÓN	**69.418,48 €**
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	**393.392,23 €**

5.2.4. VIABILIDAD ECONÓMICA

RESUMEN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	
COSTE DE URBANIZACIÓN / SUELO ÁMBITO	**49,90 €/m2s**
COSTE DE URBANIZACIÓN / SUELO DE PARCELAS	**65,45 €/m2s**
COSTE DE URBANIZACIÓN / TECHO LUCRATIVO (AP. SUBJETIVO)	**41,56 €/m2t**

VALOR UNITARIO DE MERCADO DE TECHO URBANIZADO	**132,31 €/m2t**
COSTE UNITARIO ADQUISICIÓN SUELO URBANO NO CONSOL.	**78,00 €/m2t**
COSTE DE URBANIZACIÓN UNITARIO	**41,56 €/m2t**
BENEFICIO UNITARIO DE LA URBANIZACIÓN	**12,75 €/m2t**
BENEFICIO PORCENTUAL SOBRE COSTES	**10,66%**

5.3. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS EXISTENTES EN LAS FINCAS RESULTADO

Según el artículo 11.2 del R.D. 1.093/1997 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de reparcelación constaten inscritos cargas y derechos reales compatibles con el planeamiento, el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado.

Las fincas de origen que conforman la Unidad de Actuación ARI-32, están libres de cargas y gravámenes, no siendo por tanto aplicable el anterior requerimiento.

La cantidad obtenida anteriormente en concepto de costes de gestión y urbanización (264.505,55 €) corresponde íntegramente a la parcela lucrativa FINCA UNO anteriormente descrita, al ser el resto de fincas de cesión obligatoria y libre de toda carga o gravamen, salvo las que se parcelan pero que no se reparcelan, por quedar fuera del ámbito de actuación.

FINCA DE USO LUCRATIVO CARGAS URBANÍSTICAS					
Finca	Parcela	% Aprov. Subjetivo adjudicado	% Aprov. Objetivo adjudicado	% Carga urbanizadora asignada	Importe de la carga urbanizadora
UNO	UNO	100%	100%	100%	393.392,23 €

5.4. CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS DE ORIGEN Y LAS FINCAS DE RESULTADO

De acuerdo con el artículo 7.4 del R.D. 1.093/1997 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, el Proyecto de Reparcelación debe contener la determinación de la correspondencia entre las superficies aportadas al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas a los titulares de las fincas de origen.

Las superficies aportadas a la Unidad de Actuación ARI-32 han quedado perfectamente recogidas en su descripción, así como el porcentaje en que participaban en el ámbito de reparcelación como fincas origen, cuya suma es idéntica al total de las fincas de resultado.

6. GEORREFERENCIACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

A los efectos de facilitar su inscripción registral, se adjunta la georreferenciación de las fincas resultantes de la presente reparcelación.

Las coordenadas que se ofrecen son los de los vértices en coordenadas en extensión U.T.M. 30 ETRS89

6.1. FINCA RESULTANTE UNO (USO LUCRATIVO)

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE UNO

PUNTO	*COORDENADA X*	*COORDENADA Y*
1	394103,36	4144618,94
2	394074,85	4144554,84
3	394092,49	4144548,16
4	394100,33	4144545,89
5	394111,85	4144544,08
6	394123,97	4144542,93
7	394139,57	4144541,96
8	394148,57	4144541,84
9	394150,15	4144541,81
10	394151,72	4144541,76
11	394153,30	4144541,68
12	394154,88	4144541,59
13	394156,45	4144541,48
14	394158,02	4144541,34
15	394159,59	4144541,19
16	394161,16	4144541,01
17	394174,12	4144538,60
18	394174,97	4144538,51
19	394175,82	4144538,57
20	394176,64	4144538,78
21	394177,42	4144539,12
22	394178,13	4144539,59
23	394178,75	4144540,17
24	394179,27	4144540,85
25	394179,66	4144541,60
26	394189,26	4144564,85
27	394191,76	4144569,92
28	394196,63	4144578,15

6.2. FINCA RESULTANTE DOS (USO DOTACIONAL)

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE DOS

PUNTO	*COORDENADA X*	*COORDENADA Y*
1	394158,02	4144541,34
2	394156,45	4144541,48
3	394154,88	4144541,59
4	394153,30	4144541,68
5	394151,72	4144541,76
6	394150,15	4144541,81
7	394148,57	4144541,84
8	394139,57	4144541,96
9	394140,68	4144541,90
10	394160,76	4144540,46
11	394176,47	4144537,46
12	394178,30	4144538,32
13	394179,66	4144541,60
14	394179,27	4144540,85
15	394178,75	4144540,17
16	394178,13	4144539,59
17	394177,42	4144539,12
18	394176,64	4144538,78
19	394175,82	4144538,57
20	394174,97	4144538,51
21	394174,12	4144538,60
22	394161,16	4144541,01
23	394159,59	4144541,19

6.3. FINCA RESULTANTE TRES (USO DOTACIONAL)

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE TRES

PUNTO	*COORDENADA X*	*COORDENADA Y*
1	394103,36	4144618,94
2	394196,63	4144578,15
3	394201,79	4144586,81
4	394170,74	4144600,39
5	394098,27	4144632,09
6	394083,40	4144598,68
7	394079,03	4144589,58
8	394074,11	4144579,46
9	394070,17	4144569,94
10	394067,62	4144563,64
11	394065,09	4144557,51
12	394075,01	4144554,50
13	394075,23	4144554,69
14	394074,85	4144554,84

6.4. FINCA SEGREGADA CUATRO (NO REPARCELADA)

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE CUATRO

PUNTO	*COORDENADA X*	*COORDENADA Y*
1	394223,66	4144620,61
2	394232,02	4144633,00
3	394232,08	4144632,96
4	394232,40	4144633,46
5	394232,29	4144633,54
6	394232,78	4144634,38
7	394232,37	4144634,62
8	394227,12	4144638,73
9	394222,31	4144642,45
10	394211,49	4144650,66
11	394206,48	4144654,47
12	394206,32	4144654,57
13	394206,19	4144654,63
14	394205,98	4144654,69
15	394205,81	4144654,72
16	394205,58	4144654,61
17	394205,49	4144654,57
18	394205,15	4144654,49
19	394205,02	4144654,45
20	394204,68	4144654,43
21	394203,77	4144652,75
22	394201,89	4144649,29
23	394197,15	4144641,73
24	394192,94	4144635,11
25	394187,79	4144626,95
26	394184,86	4144622,44
27	394177,12	4144610,20
28	394176,83	4144610,39
29	394176,68	4144610,16
30	394173,52	4144605,25
31	394173,67	4144605,16
32	394170,74	4144600,39
33	394201,79	4144586,81
34	394204,76	4144591,80

6.5. FINCA SEGREGADA CINCO (NO REPARCELADA)

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE CINCO

PUNTO	*COORDENADA X*	*COORDENADA Y*
1	394141,00	4144636,70
2	394132,19	4144645,30
3	394123,24	4144653,81
4	394116,28	4144660,50
5	394110,84	4144665,70
6	394106,84	4144669,26
7	394106,79	4144669,20
8	394105,68	4144670,31
9	394100,94	4144667,83
10	394095,13	4144661,53
11	394093,60	4144658,93
12	394089,71	4144655,09
13	394087,81	4144653,56
14	394084,76	4144652,10
15	394074,71	4144648,49
16	394066,91	4144644,37
17	394055,75	4144637,96
18	394044,11	4144626,68
19	394049,91	4144620,83
20	394058,19	4144615,28
21	394065,46	4144610,46
22	394083,40	4144598,68
23	394098,27	4144632,09
24	394170,74	4144600,39
25	394173,67	4144605,16
26	394173,16	4144605,48
27	394168,49	4144609,99
28	394168,28	4144609,78
29	394168,06	4144609,99
30	394163,72	4144614,12
31	394159,54	4144618,26
32	394159,73	4144618,46
33	394156,47	4144621,55
34	394156,61	4144621,70
35	394152,06	4144626,05

6.6. CONCLUSIÓN

Con todo lo anteriormente expuesto en la Memoria y el resto de los documentos que componen el presente PROYECTO DE REPARCELACIÓN se considera suficientemente definido para su tramitación.

Priego de Córdoba, Marzo 2.022

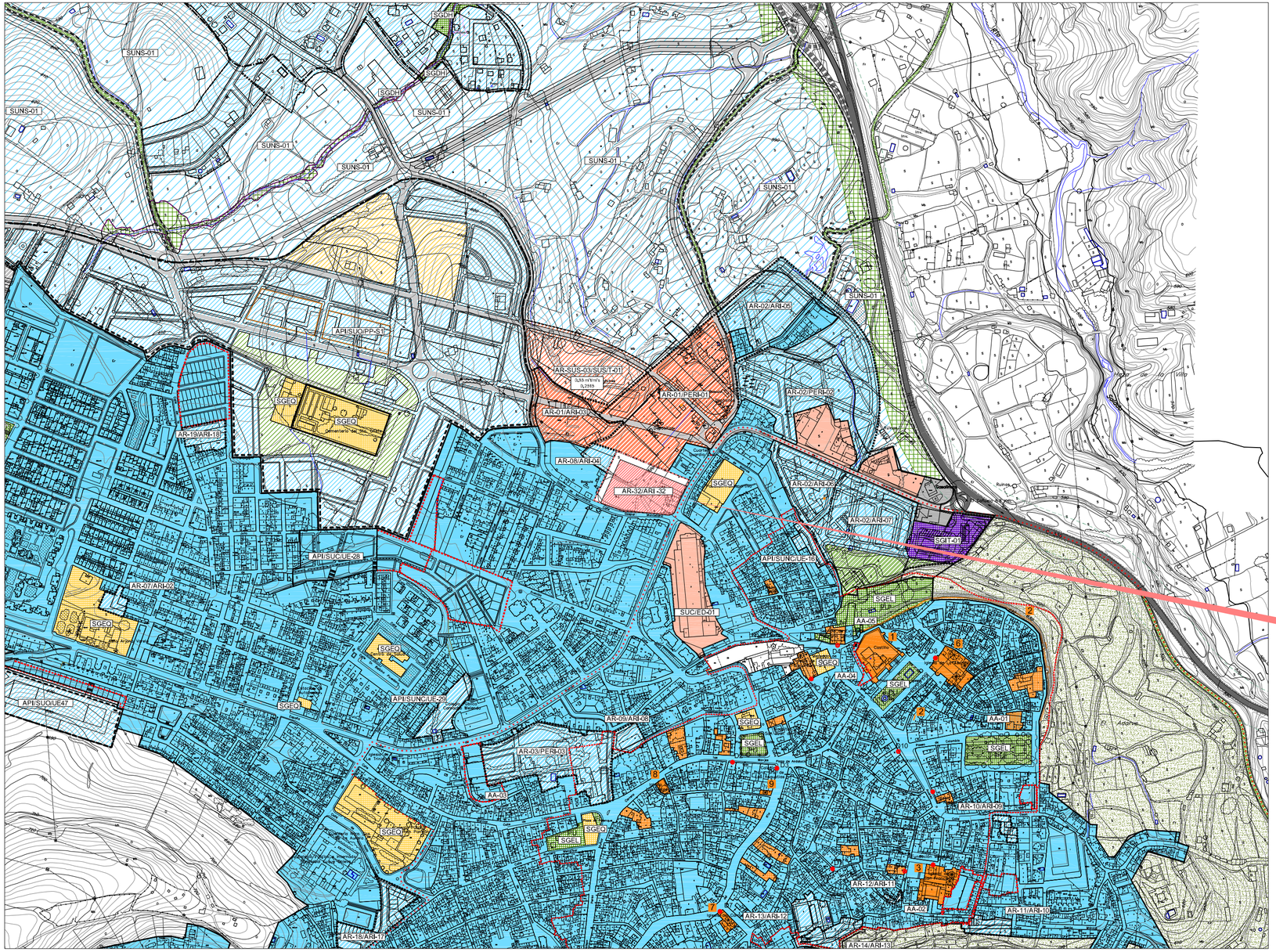
Fco. Javier Muñoz Aguilar
ARQUITECTO

Raúl Aguilera Granados
ARQUITECTO

PLANOS

LISTADO DE PLANOS

PLANO	ESCALA	NÚMERO
SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD	1/3000	1
INFORMACIÓN Y TOPOGRÁFICO INICIAL	1/500	2
ORDENACIÓN Y CALIFICACIÍON	1/500	3
PARCELACIÓN, GEORREFERENCIACIÓN Y ADJUDICACIÓN	1/500	4
SUPERPUESTO DE INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN	1/500	5



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS
- ESTUDIOS DE DETALLE
- ÁMBITO PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO
- LLANURA DE INUNDACIÓN PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS
- ZONA DE FLUJO PREFERENTE

SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- RED BASICA DE ESPACIOS LIBRES
- INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- RED BASICA DE ESPACIOS LIBRES
- VIARIO ESTRUCTURAL

SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) O SECTORIZADO (SUS)

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- RED BASICA DE ESPACIOS LIBRES
- VIARIO ESTRUCTURAL

PARAMETROS DE SECTORES

- 0,55 m2t/m2s — COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
- Media — NIVEL DE DENSIDAD
- 0,4082 — APROVECHAMIENTO MEDIO

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

- USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL (USO DOMINANTE RESIDENCIAL)
- USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL (USO DOMINANTE INDUSTRIAL)
- SG DE ESPACIOS LIBRES

SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN VALORES GEOMORFOLÓGICOS-ENTORNO NATURAL DE INTERES PAISAJÍSTICO Y AGRÍCOLA DEL CENTRO HISTÓRICO
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN- VÍAS PECUARIAS
- EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SNU

SISTEMAS GENERALES (SG)

- SGEL — SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
  - PU: PARQUE URBANO
  - PS: PARQUE SUBURBANO
  - AO: ÁREAS DE OCIO
- SGEQ — SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS
- VIAS PECUARIAS
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- SGDH — SISTEMA GENERAL DEFENSA HIDRÁULICA
- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
- SISTEMA GENERAL VIARIO PROPUESTO

N

ÁMBITO DEL ARI-32 OBJETO DE REPARCELACIÓN

www.desarrollointegradodeproyectos.es
Santa Rosalía, 11 - 14940 CABRA (Córdoba)
Tlf./Fax: 957 52 94 10

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR 32 (ANTIGUAS UE-46A Y UE-46B)

C/ Ramón y Cajal, 101 - Priego de Córdoba (Córdoba)

PLANO DE SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL MUNICIPIO

Escala: 1/5000

Nº Plano: 01

Firma del Promotor:

SOLOACEITE S.L.

F. Javier Muñoz Aguilar - Raúl Aguilera Granados - José J. Clemente Guerreiro
Arq. col. Nº 318 COACo - Arq. col. Nº 541 COACo - Arq. col. Nº 5702 COAS

Fecha: MARZO 2022

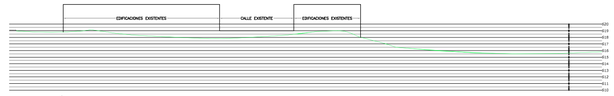
Expediente: 20030_SAC

LINDES ACTUALES DE PARCELAS
LÍNEA DE EDIFICACIONES
LÍNEA DE BORDILLOS
BORDE DE PAVIMENTO
VALLA METÁLICA
MURETE Y VALLA METÁLICA
MURO O VALLA DE MAMPOSTERÍA
MURO Y BARANDA METÁLICA
BARANDA METÁLICA
MARCAS VIALES
COLECTORES
BORDE DE ESCOMBRERAS
TALUDES
CURVAS DE NIVEL CADA 1,00 m.
CURVAS DE NIVEL CADA 0,50 m.
CURVAS DE NIVEL CADA 1,00 m. 3D.
CURVAS DE NIVEL CADA 0,50 m. 3D.
LÍNEA DE TELEFONÍA Y TRENZADO DE BAJA
4248611UG9444N REFERENCIA CATASTRAL
POZO DE LA RED DE SANEAMIENTO
ARQUETA DE ELECTRICIDAD
POZO DE TELEFÓNICA
ARQUETA DE TELEFONÍA
ARQUETA DE LA DGT
ARQUETA ?
SUMIDERO
BOCA DE AGUA POTABLE
FAROLA
FAROLA
FAROLA DE PARED
SEMÁFORO
SEMÁFORO
22 NUMERACIÓN DE VIVIENDA
II NUMERO DE PLANTAS DE VIVIENDA
56 NUMERACIÓN DEL ITINERARIO DE COORDENADAS
xxx.x? COTA DE NIVEL PUNTUAL
xxx.x? COTA DE ALTURA DE EDIFICACIONES
BASE DE TOMA Y REPLANTEO

ACEQUIA
VALLA DE MAMPOSTERÍA
MUELLE
RAMPA
MURO
MARQUESINA
ESCALERAS
NAVE
RAMPA
DEPÓSITOS
ACERADO
COCHERAS
TANQUES
OFICINAS
CASETA
P.A.
VIVIENDAS
NAVES
MURETE Y VALLA METÁLICA
CALLE LA VEGA
MURETE DE BLOQUES
POSTE
LÍNEA DE TELEFONÍA
CALLE EL RIHUELO
MURO
ACERADO
NAVES
POSTE
BÁSCULA
CASETA
NAVE
P.A.
POSTE
P.A.
P.A.
P.A.
LINDE DEFINIDA POR EL MURETE Y VALLA METÁLICA
NAVE
MURETE Y VALLA METÁLICA
ACEQUIA
PUERTA
MUELLES
DEPÓSITOS
MARQUESINA
CASETA
ESCALERAS
NAVES
CHIMENEA
MARQUESINA
NAVES
P.A.
NAVES
DEPÓSITOS
VIVIENDAS
LINDE DEFINIDA POR LA LÍNEA EXTERIOR DE LA NAVE
ACEQUIA
MUELLES
MARQUESINA
NAVES
FÁBRICA DE ACEITES
P.A.
C
4248603UG9444N
P.A.
POSTE
CALLE LA VEGA
PATIOS
TRANSF.
POSTE
ACERADO
COLECTOR, TUBO DE HORMIGÓN Ø 0,80 m.
DESAGÜE
CASETA
14055A02400266
POZO
NAVES
CASETA
TOLVAS
ESCALERAS
DESAGÜE, TUBO DE P.V.C. Ø 0,80 m.
TALUD
NAVES
DEPÓSITOS
MARQUESINA ALMACÉN
ARQUETA
LINDE DEFINIDA A 2/3 DEL BORDE ALTO DEL TALUD
4248607UG9444N
SUBDIVISIÓN UNO B (NO SE REPARCELA) 3.682,39 m²
POZO PROF. 2m. R.H. 608,90
MURO
OFICINAS
ESCALERAS
CALLE RAMÓN Y CAJAL
ACERADO
VIVIENDAS
DESAGÜE CANALIZADO
MUELLES
DESAGÜE
TALUD
ESCOMBROS
TIERRA CALMA
VALLA DE BLOQUES DE HORMIGÓN
LINDE DEFINIDA POR EL BORDE EXTERIOR DEL MURO
LINDE DEFINIDA POR EL BORDE INTERIOR DE LA VALLA DE BLOQUES
MURETE Y VALLA METÁLICA
NAVES
MURO
PUERTA
MUELLE
VOLADIZO
ALIBE
PATIO
SUBDIVISIÓN DOS B (NO SE REPARCELA) 2047,62 m²
FINCA ORIGINAL DOS
REF. REGISTRAL: 17.094
R.C.: 4248604UG9444N0001QJ
SUPERFICIE: 2.880,83 m²
LÍNEA DE TELEFONÍA
ACERADO
CALLE MOLINOS
VIVIENDAS
LINDE DEFINIDA POR LA LÍNEA EXTERIOR DE LA VALLA DE MAMPOSTERÍA
SECCIÓN A
SECCIÓN B
REF. CATASTRAL 4248605UG9444N
VIVIENDAS
4248609UG9444N
LINDE DEFINIDA POR LAS TRASERAS DE VIVIENDAS
RESTOS MURO DE PIEDRAS
POZO PROF. 2m. R.H. 614,04
PROF. 1,55m. R.H. 615,37
EDIFICIO ANTIGUA CASA-CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
REF. CATASTRAL 4248604UG9444N
CALLE VICENTE ALEXANDRE
COLECTOR, TUBO DE HORMIGÓN Ø 0,30 m.
ESCOMBROS
COLECTOR, TUBO DE HORMIGÓN Ø 0,80 m.
LINDE DEFINIDA POR EL BORDE INTERIOR DE LA VALLA DE MAMPOSTERÍA
SUBDIVISIÓN UNO A (SÍ SE REPARCELA) 7.050,86 m²
FINCA ORIGINAL UNO
REF. REGISTRAL: 40.972
R.C.: 4248605UG9444N0001PJ
SUPERFICIE:10.733,25 m²
SUBDIVISIÓN DOS A (SÍ SE REPARCELA) 833,21 m²
APARCAMIENTOS
MARQUESINA
CALLE RAMÓN Y CAJAL
VIVIENDAS
4248610UG9444N
HORMIGÓN
COLECTOR, TUBO DE HORMIGÓN Ø 0,30 m.
POZO PROF. 2,90m. R.H. 613,08
TALUD
MURO DE MAMPOSTERÍA
MURETE
VIVIENDAS
4248611UG9444N
PATIO
TIERRA CALMA
RESTOS MURO DE PIEDRAS
POZO PROF. 2m. Y 2,90m. R.H. 618,32 y 617,42
EDIFICIO EN RUINAS
ACERADO
LINDE DEFINIDA POR EL BORDE EXTERIOR DEL VALLADO
MURETE Y VALLA METÁLICA
POZO PROF. 1,70 m. R.H. 619,58
CASETA
CALLE GASPAR MONTELLANOS
CALLE QUEVEDO
CALLE SAN LUIS
CALLE RAMÓN Y CAJAL
VIVIENDAS
N
0 5 10 15 20 25 m

VIVIENDAS Y COCHERAS (TRES PLANTAS)
VIVIENDAS (DOS PLANTAS)
VIVIENDAS (TRES PLANTAS)
PORCHES
MARQUESINAS
EDIFICIO DE LA CASA CUARTEL (TRES PLANTAS)
VIVIENDAS (DOS PLANTAS)
VIVIENDAS (TRES PLANTAS)
NAVES DE LA FÁBRICA
NAVES DE LA FÁBRICA
EDIFICIOS DE OFICINAS DE LA FÁBRICA
NAVES FUERA DE LA FÁBRICA
ZONA TERRIZA
PAVIMENTO DE HORMIGÓN O AGLOMERADO
ZONA CON ESCOMBROS
ZONA LOSADA
TRANSFORMADOR

ÁMBITO DE REPARCELACIÓN ARI-32
LÍMITE DE FINCA ORIGINAL



SECCIÓN A

SECCIÓN B

Finca	Superficies (m²)	Nº finca registral	Propietario	Subdivisiones	Superficies (m²)	Sin Reparce-lación	Con Reparace-lación
UNO	10.733,25	40.972	Soloaceite S.L.	UNO A	7.050,86		7.050,86
				UNO B	3.682,39	3.682,39	
DOS	2.880,83	17.094	Soloaceite S.L.	DOS A	833,21		833,21
				DOS B	2.047,62	2.047,62	
	13.614,08				13.614,08	5.730,01	7.884,07

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
ÁREA DE REFORMA INTERIOR 32 (ANTIGUAS UE-46A Y UE-46B)
C/ Ramón y Cajal, 101 - Priego de Córdoba (Córdoba)

INFORMACIÓN Y TOPOGRÁFICO INICIAL

Escala: 1/500
Nº Plano: 02

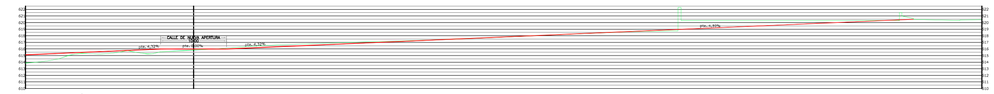
Fecha: MARZO 2022
Expediente: 20030_SAC

Firma del Promotor:
SOLOACEITE S.L.

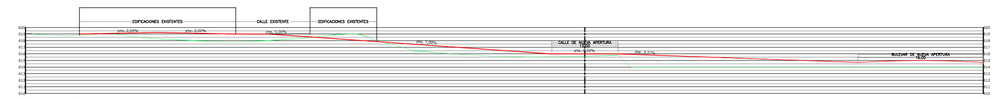
www.desarrolloIntegradodeproyectos.es
Santa Rosalía, 11 - 14940 CABRA (Córdoba)
Tlf./Fax: 957 52 04 10

Fco. Javier Muñoz Aguilar
Arquitecto colegiado Nº 318 - COACo

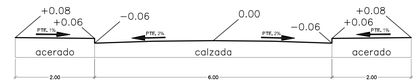
Raúl Aguilera Granados
Arquitecto colegiado Nº 541 - COACo



SECCIÓN B - VIAL B



SECCIÓN A - VIAL A



SECCIÓN VIAL SIN APARCAMIENTO

ACEQUIA
VALLA DE MAMPOSTERÍA
MUELLE
RAMPA
MURO
MARQUESINA
ESCALERAS
NAVE
DEPÓSITOS
TANQUES
OFICINAS
CASETA
COCHERAS
ACERADO
VIVIENDAS
P.A.
LINDE DEFINIDA POR EL MURETE Y VALLA METÁLICA
MURETE Y VALLA METÁLICA
PUERTA
MUELLES
CALLE EL RIHUELO
CALLE LA VEGA
MURETE DE BLOQUES
POSTE
LÍNEA DE TELEFONÍA
BÁSCULA
LINDE DEFINIDA POR LA LÍNEA EXTERIOR DE LA NAVE
CHIMENEA
FÁBRICA DE ACEITES
C
4248603UG9444N
TOLVAS
TRANSF.
PATIOS
ACERADO
CALLE RAMÓN Y CAJAL
DESAGÜE
COLECTOR, TUBO DE HORMIGÓN Ø 0,80 m.
14055A02400266
POZO
ARQUETA
TALUD
LINDE DEFINIDA A 2/3 DEL BORDE ALTO DEL TALUD
4248607UG9444N
DESAGÜE, TUBO DE P.V.C. Ø 0,80 m.
MARQUESINA ALMACÉN
DESAGÜE CANALIZADO
ESCOMBROS
TIERRA CALMA
VIARIO 1
Superficie: 1.849,64 m2
LINDE DEFINIDA POR EL BORDE INTERIOR DE LA VALLA DE BLOQUES
VALLA DE BLOQUES DE HORMIGÓN
VOLADIZO
ALJIBE
JARDÍN
LINDE DEFINIDA POR EL BORDE EXTERIOR DEL MURO
LINDE DEFINIDA POR LA LÍNEA EXTERIOR DE LA VALLA DE MAMPOSTERÍA
CALLE MOLINOS
LÍNEA DE TELEFONÍA
SECCIÓN A - VIARIO A
SECCIÓN B - VIARIO B
REF. CATASTRAL 4248605UG9444N
EDIFICIO ANTIGUA CASA-CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
REF. CATASTRAL 4248604UG9444N
4248609UG9444N
CALLE VICENTE ALEXANDRE
COLECTOR, TUBO DE HORMIGÓN Ø 0,30 m.
4248610UG9444N
TERCIARIO
Sup. parcela: 6.010,64 m2
Edificabilidad: 9.015,96 m2t
Nº plantas: 3
APARCAMIENTOS
MURO DE MAMPOSTERÍA
RESTOS MURO DE PIEDRAS
EDIFICIO EN RUINAS
4248611UG9444N
CALLE GASPAR MONTELLANOS
CALLE QUICIPEDO
CALLE SAN LUIS
VIARIO 2
Superficie: 23,79 m2
N
0 5 10 15 20 25 m

- Límite del ámbito
- Línea de parcela
- Línea de acerado
- Eje de vial
- Calificación: terciario
- Calificación: viario (calzada)
- Calificación: viario (acerado)

www.desarrollointegradodeproyectos.es
Santa Rosalía, 11 - 14940 CABRA (Córdoba)
Tlf./Fax: 957 52 94 10

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE
ÁREA DE REFORMA INTERIOR 32
(ANTIGUAS UE-46A Y UE-46B)
C/ Ramón y Cajal, 101 - Priego de Córdoba (Córdoba)

ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN

Escala: 1/500

Nº Plano: 03

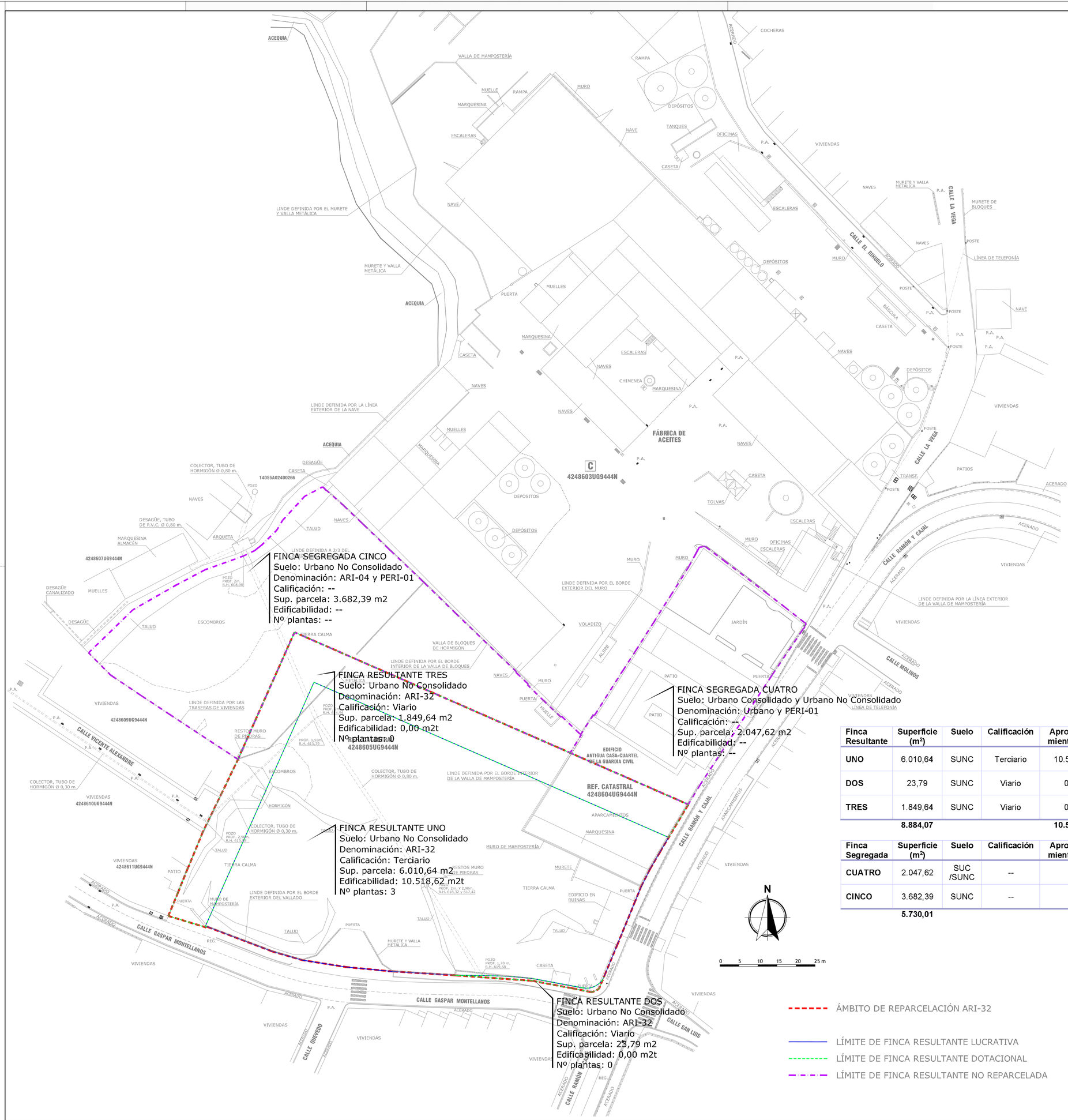
Firma del Promotor:
SOLOACEITE S.L.

Fco. Javier Muñoz Aguilar
Arquitecto colegiado Nº 318 - COACo

Raúl Aguilera Granados
Arquitecto colegiado Nº 541 - COACo

Fecha: MARZO 2022

Expediente: 20030_SAC



SISTEMA GEORREFENCIADO DE VÉRTICES

COORDENADAS EN EXTENSIÓN UTM 30 ETRS89

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE UNO

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	394103,36	4144618,94
2	394074,85	4144554,84
3	394092,49	4144548,16
4	394100,33	4144545,89
5	394111,85	4144544,08
6	394123,97	4144542,93
7	394139,57	4144541,96
8	394148,57	4144541,84
9	394150,15	4144541,81
10	394151,72	4144541,76
11	394153,30	4144541,68
12	394154,88	4144541,59
13	394156,45	4144541,48
14	394158,02	4144541,34
15	394159,59	4144541,19
16	394161,16	4144541,01
17	394174,12	4144538,60
18	394174,97	4144538,51
19	394175,82	4144538,57
20	394176,64	4144538,78
21	394177,42	4144539,12
22	394178,13	4144539,59
23	394178,75	4144540,17
24	394179,27	4144540,85
25	394179,66	4144541,60
26	394189,26	4144564,85
27	394191,76	4144569,92
28	394196,63	4144578,15

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE DOS

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	394158,02	4144541,34
2	394156,45	4144541,48
3	394154,88	4144541,59
4	394153,30	4144541,68
5	394151,72	4144541,76
6	394150,15	4144541,81
7	394148,57	4144541,84
8	394139,57	4144541,96
9	394140,68	4144541,90
10	394160,76	4144540,46
11	394176,47	4144537,46
12	394178,30	4144538,32
13	394179,66	4144541,60
14	394179,27	4144540,85
15	394178,75	4144540,17
16	394178,13	4144539,59
17	394177,42	4144539,12
18	394176,64	4144538,78
19	394175,82	4144538,57
20	394174,97	4144538,51
21	394174,12	4144538,60
22	394161,16	4144541,01
23	394159,59	4144541,19

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE TRES

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	394103,36	4144618,94
2	394196,63	4144578,15
3	394201,79	4144586,81
4	394170,74	4144600,39
5	394098,27	4144632,09
6	394083,40	4144598,68
7	394079,03	4144589,58
8	394074,11	4144579,46
9	394070,17	4144569,94
10	394067,62	4144563,64
11	394065,09	4144557,51
12	394075,01	4144554,50
13	394075,23	4144554,69
14	394074,85	4144554,84

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE CUATRO

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	394223,66	4144620,61
2	394232,02	4144633,00
3	394232,08	4144632,96
4	394232,40	4144633,46
5	394232,29	4144633,54
6	394232,78	4144634,38
7	394232,37	4144634,62
8	394227,12	4144638,73
9	394222,31	4144642,45
10	394211,49	4144650,66
11	394206,48	4144654,47
12	394206,32	4144654,57
13	394206,19	4144654,63
14	394205,98	4144654,69
15	394205,81	4144654,72
16	394205,58	4144654,61
17	394205,49	4144654,57
18	394205,15	4144654,49
19	394205,02	4144654,45
20	394204,68	4144654,43
21	394203,77	4144652,75
22	394201,89	4144649,29
23	394197,15	4144641,73
24	394192,94	4144635,11
25	394187,79	4144626,95
26	394184,86	4144622,44
27	394177,12	4144610,20
28	394176,83	4144610,39
29	394176,68	4144610,16
30	394173,52	4144605,25
31	394173,67	4144605,16
32	394170,74	4144600,39
33	394201,79	4144586,81
34	394204,76	4144591,80

VÉRTICES DE FINCA RESULTANTE CINCO

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	394141,00	4144636,70
2	394132,19	4144645,30
3	394123,24	4144653,81
4	394116,28	4144660,50
5	394110,84	4144665,70
6	394106,84	4144669,26
7	394106,79	4144669,20
8	394105,68	4144670,31
9	394100,94	4144667,83
10	394095,13	4144661,53
11	394093,60	4144658,93
12	394089,71	4144655,09
13	394087,81	4144653,56
14	394084,76	4144652,10
15	394074,71	4144648,49
16	394066,91	4144644,37
17	394055,75	4144637,96
18	394044,11	4144626,68
19	394049,91	4144620,83
20	394058,19	4144615,28
21	394065,46	4144610,46
22	394083,40	4144598,68
23	394098,27	4144632,09
24	394170,74	4144600,39
25	394173,67	4144605,16
26	394173,16	4144605,48
27	394168,49	4144609,99
28	394168,28	4144609,78
29	394168,06	4144609,99
30	394163,72	4144614,12
31	394159,54	4144618,26
32	394159,73	4144618,46
33	394156,47	4144621,55
34	394156,61	4144621,70
35	394152,06	4144626,05

Finca Resultante	Superficie (m²)	Suelo	Calificación	Aprovecha-miento (u.a.)	Edificabi-lidad (m²t)	Adjudicatario	Propiedad
UNO	6.010,64	SUNC	Terciario	10.518,62	10.518,62	Soloaceite S.L.	100%
DOS	23,79	SUNC	Viario	0,00	0,00	Ayto. Priego de Córdoba	100%
TRES	1.849,64	SUNC	Viario	0,00	0,00	Ayto. Priego de Córdoba	100%
	8.884,07			**10.518,62**	**10.518,62**		

Finca Segregada	Superficie (m²)	Suelo	Calificación	Aprovecha-miento (u.a.)	Edificabi-lidad (m²t)	Propietario	Propiedad
CUATRO	2.047,62	SUC /SUNC	--	--	--	Soloaceite S.L.	100%
CINCO	3.682,39	SUNC	--	--	--	Soloaceite S.L.	100%
	5.730,01						

www.desarrollointegradodeproyectos.es
Santa Rosalía, 11 - 14940 CABRA (Córdoba)
Tlf./Fax: 957 52 04 10

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR 32 (ANTIGUAS UE-46A Y UE-46B)

C/ Ramón y Cajal, 101 - Priego de Córdoba (Córdoba)

PARCELACIÓN, GEORREFERENCIACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Escala: 1/500

Nº Plano: 04

Firma del Promotor:

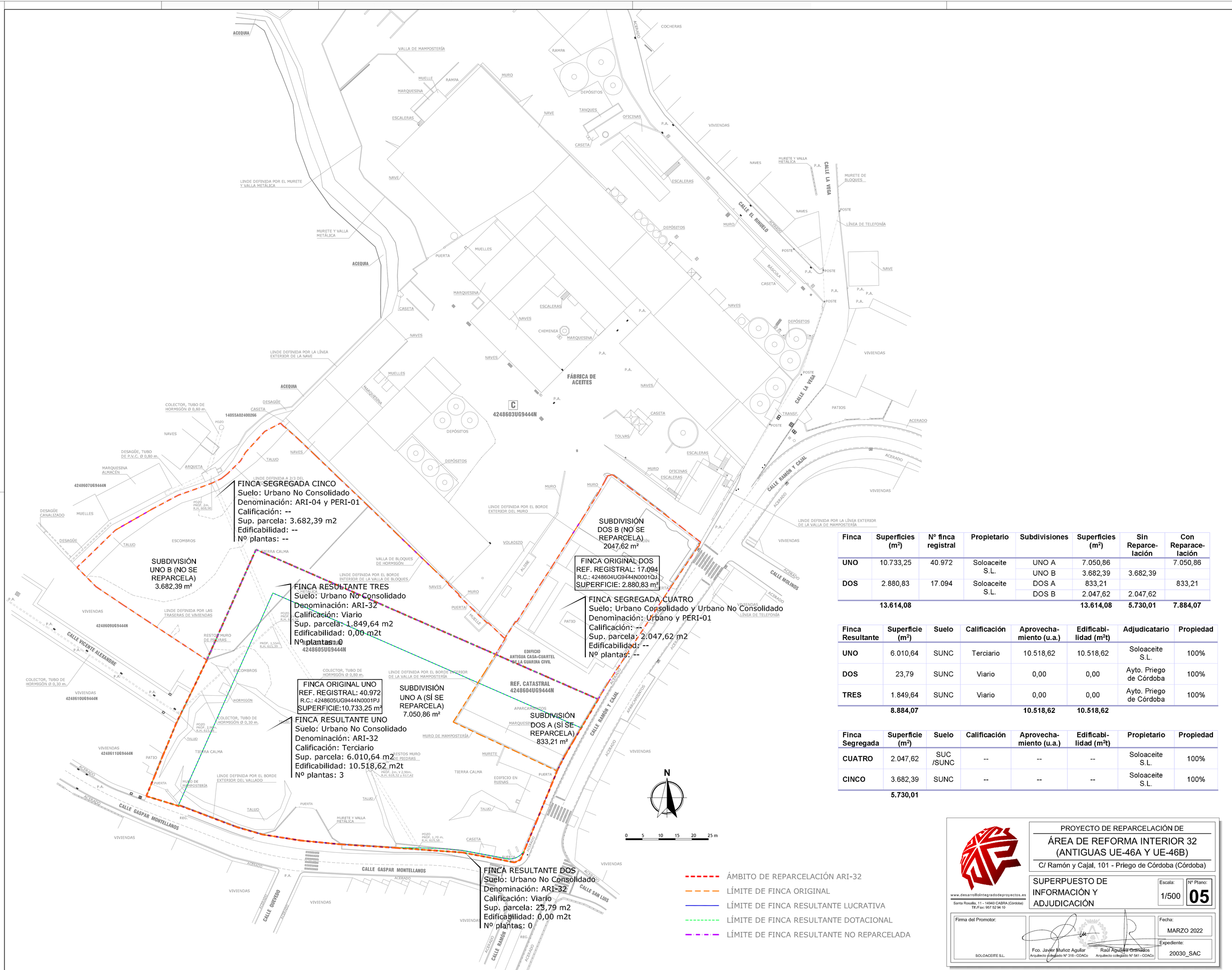
SOLOACEITE S.L.

Fecha: MARZO 2022

Expediente: 20030_SAC

Fco. Javier Muñoz Aguilar
Arquitecto colegiado Nº 318 - COACo

Raul Aguilera Granados
Arquitecto colegiado Nº 541 - COACo



Finca	Superficies (m²)	Nº finca registral	Propietario	Subdivisiones	Superficies (m²)	Sin Reparce-lación	Con Reparce-lación
UNO	10.733,25	40.972	Soloaceite S.L.	UNO A	7.050,86		7.050,86
				UNO B	3.682,39	3.682,39	
DOS	2.880,83	17.094	Soloaceite S.L.	DOS A	833,21		833,21
				DOS B	2.047,62	2.047,62	
	13.614,08				**13.614,08**	**5.730,01**	**7.884,07**

Finca Resultante	Superficie (m²)	Suelo	Calificación	Aprovecha-miento (u.a.)	Edificabi-lidad (m²t)	Adjudicatario	Propiedad
UNO	6.010,64	SUNC	Terciario	10.518,62	10.518,62	Soloaceite S.L.	100%
DOS	23,79	SUNC	Viario	0,00	0,00	Ayto. Priego de Córdoba	100%
TRES	1.849,64	SUNC	Viario	0,00	0,00	Ayto. Priego de Córdoba	100%
	8.884,07			**10.518,62**	**10.518,62**		

Finca Segregada	Superficie (m²)	Suelo	Calificación	Aprovecha-miento (u.a.)	Edificabi-lidad (m²t)	Propietario	Propiedad
CUATRO	2.047,62	SUC /SUNC	--	--	--	Soloaceite S.L.	100%
CINCO	3.682,39	SUNC	--	--	--	Soloaceite S.L.	100%
	5.730,01						

www.desarrollointegradodeproyectos.es
Santa Rosalía, 11 - 14940 CABRA (Córdoba)
Tlf./Fax: 957 52 04 10

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR 32 (ANTIGUAS UE-46A Y UE-46B)

C/ Ramón y Cajal, 101 - Priego de Córdoba (Córdoba)

SUPERPUESTO DE INFORMACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Escala: 1/500

Nº Plano: 05

Firma del Promotor:

SOLOACEITE S.L.

Fecha: MARZO 2022

Expediente: 20030_SAC

Fco. Javier Muñoz Aguilar
Arquitecto colegiado Nº 318 - COACo

Raúl Aguilera Granados
Arquitecto colegiado Nº 541 - COACo