

PROYECTO DE PARCELACION DE LA U.E. 2 DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PEDRERA.

PROMOTOR

Carmen Gómez Palomas; José Ramón Gómez Palomas;
Ana Gómez Palomas; Rosario Gómez Palomas;
Ana Gómez Torres; Manuel Gómez Palomas;
Juan Jesús Gómez Estudillo; Isabel Guerrero Gómez
Emilia Rengel Carvajal; Juan Vega Rengel; María del Carmen
Vega Rengel; Dolores Vega Rengel. Ayuntamiento de Pedrera

Juan Pareja Fernández

ARQUITECTO TECNICO
INGENIERO DE EDIFICACIÓN

Julio Pérez Andrade
ARQUITECTO

1. **MEMORIA**
 - 1.1. **Circunstancias que motivan la reparcelación**
 - 1.2. **Descripción de la unidad parcelable.**
 - 1.3. **Criterios utilizados para definir y cuantificar las cargas y derechos de los afectados**
 - 1.3.1. **Magnitudes de planeamiento**
 - 1.3.2. **Aprovechamiento tipo**
 - 1.3.3. **Compensación entre unidades de ejecución.**
 - 1.3.4. **Aprovechamiento susceptible de aprobación.**
 - 1.3.5. **Cesiones.**
 - 1.4. **Criterios de valoración de las fincas resultantes**
 - 1.5. **Criterios de adjudicación**
 - 1.6. **Criterios de valoración de los edificios y demás elementos incompatibles con el planeamiento, cargas y gastos de los adjudicatarios.**
2. **RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS, NATURALEZA Y CUANTÍA DE SUS DERECHOS.**
 - 2.1. **Relación de propietarios y superficies**
 - 2.2. **Descripción de la finca aportada**
 - 2.3. **Valoración de la finca aportada.**
 - 2.4. **Cuantificación de derechos**
3. **PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES (APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO).**
4. **CUENTAS DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**
 - 4.1. **Estimación de costes de urbanización y gestión.**
 - 4.2. **Liquidación provisional.**
5. **PLANOS**
 - 5.1. **Situación**
 - 5.2. **Delimitación de la unidad parcelable**
 - 5.3. **Ordenación.**
 - 5.4. **Finca aportada.**
 - 5.5. **Clasificación y valoración de superficies adjudicadas**

El presente documento es válido solamente para sometimiento a la aprobación inicial, debiendo recabarse los títulos de propiedad de los titulares de derecho que aún no lo hayan hecho, según refiere el Art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Juan Pareja Fernández
Arquitecto Técnico
Ingeniero de Edificación
Julio Pérez Andrade
Arquitecto

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 2

1. MEMORIA

1.1. CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION

Con fecha Trece de Abril de 2007 por resolución 103/07 de la Alcaldía del Ayuntamiento de Pedrera y aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de pedrera con fecha 25 de Septiembre de 2008 se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación n° 3 incluido en el suelo Apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de Pedrera; para el desarrollo del mismo, se establecen dos Unidades de Ejecución (UE1 y UE2), desarrollamos la segunda que es la UE2 por el sistema de compensación.

El presente documento es redactado por Juan Pareja Fernández, Arquitecto Técnico colegiado n° 4364, por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla.

El presente proyecto de Reparcelación se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Pedrera dando cumplimiento al Art. 162 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para la agrupación del conjunto de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución UE-2, y su nueva división ajustada al Estudio de detalle, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y a la Administración competente en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan; además se ha tenido en cuenta el Convenio Urbanístico firmado entre El Excmo. Ayuntamiento de Pedrera, Emilia Rengel Carvajal Y Juan Vega Rengel.

1.2. DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE

La unidad reparcelable comprende los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-2 de la unidad de Actuación n° 3 del Planeamiento vigente, y se encuentra situada al Este del casco urbano, quedando enmarcada por los siguientes linderos:

Norte: UE-1(núcleo urbano)

Sur: Calle Miguel Hernández (núcleo urbano)

Oeste: Solar con ficha catastral: 2517024UG3221N0001SF y vivienda con ficha catastral: 2517022UG3221N0001JF (núcleo Urbano)

Este: José Cornejo Páez, y otros (núcleo urbano)

La situación con respecto al entorno municipal se indica en la documentación gráfica adjunta.

USOS Y SUPERFICIES:

El total de la finca en cuestión tras una medición actual arroja una medida de 8.529,15 m2.

La topografía actual presenta una pendiente bastante uniforme en dirección este-oeste, con una diferencia de cotas de 5 metros entre el punto mas alto y el mas bajo de la misma.

1.3 CRITERIOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LAS CARGAS Y DERECHOS DE LOS AFECTADOS

Para definir y cuantificar los derechos de los afectados, se procede conforme al Capítulo III, sección I del Reglamento de Gestión Urbanística y las especificaciones contenidas en el Estudio de Detalle con los siguientes principios básicos:

1. El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la unidad de ejecución en el momento de la aprobación de esta.
2. A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia un porcentaje total de la unidad de ejecución, que se obtendrá por relación de la superficie de la respectiva finca respecto del total de las sumas de las superficies incluidas en la unidad de ejecución que tengan derecho a aprovechamiento urbanístico, es decir con exclusión del suelo de uso y dominio público conforme al Art. 47.3 del R.G.U.
3. Las superficies computables se delimitarán mediante el correspondiente plano incluido dentro del proyecto de reparcelación denominado Propiedades primitivas, que se basará en las mediciones reales realizadas de las parcelas incluidas en la unidad.
4. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución será el 90% del aprovechamiento lucrativo resultante en la unidad de ejecución, debiendo de ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas, y compensar a este por los terrenos que excedan del aprovechamiento susceptible de apropiación privada, en este caso el 10%.
5. El aprovechamiento urbanístico de los titulares de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución será el resultado de aplicar los porcentajes de participación de la unidad (definido posteriormente) al total de los aprovechamientos lucrativos susceptibles de apropiación de los titulares, definidos en el punto 4 de este apartado.
6. Se entenderá adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de la unidad de ejecución cuando se hubieran cumplido los deberes y cargas inherentes al sistema y resultantes del presente proyecto de reparcelación.
7. Dado que los terrenos de la Administración de naturaleza patrimonial son de uso y dominio público y siguen teniendo la misma naturaleza, no se entenderán incluidos estos a efectos de cuantificación de los derechos.
8. La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados, será la del inicio del expediente (13 de abril de 2007).
9. Tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes:
 - Los propietarios de fincas comprendidas en la unidad reparcelable.
 - La Administración (Ayuntamiento), en la parte que le corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.
 - Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación.
10. El convenio urbanístico antes mencionado y que se adjunta.

OTRAS CIRCUNSTANCIAS:

1. Los saldos de la cuenta de liquidación de proyecto se entenderán provisionalmente y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.
2. Los saldos adecuados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados.

3. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y en todo caso antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.
4. Tendrán exclusivamente efectos económicos y no podrán afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

5. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta_
 - Las cargas y gastos porrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.
 - Los errores u omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
 - Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.
 - El convenio urbanístico suscrito.

1.3.1 MAGNITUDES DEL PLANEAMIENTO (UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3)

Según el Estudio de Detalle en su punto 8.1

Unidad de Ejecución	SUPERFICIE	VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	RESIDENCIAL
UE-1	17.655'53	3.170,03	3.399'73	11.061,12
UE-2	8.529,15	1.452,94	1.836'91	5.231,08
TOTAL	26.184'68	4.622,97	5.236'64	16.292,20

1.3.2 APROVECHAMIENTO TIPO

En la presente reparcelación se fija un aprovechamiento tipo del sector de 0.9601 ua/m²

1.3.3. COMPENSACIÓN ENTRE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Conforme al Estudio de Detalle No existen desequilibrios entre las unidades de ejecución, la unidad de ejecución UE-2 asume el 100% del coste de la urbanización de su sector incluso la demolición de las edificaciones existentes.

Honorarios de redacción del Estudio de Detalle:

UE-1: 0.6743% x 10.000 Euros = 6.743'00 Euros

UE-2: 0.3257% x 10.000 Euros = 3.257'00 Euros

1.3.4. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

La Ley del Suelo actualmente en vigor, establece como aprovechamiento susceptible de apropiación un máximo del 90% del mismo.

Aprovechamiento del sector.....0.9601 ua/m²

Aprovechamiento Unidad de Ejecución UE-2.....0.94639 x 8.529,15= 8.071,92 ua

Aprovechamiento susceptible de apropiación..... 8.071,92 ua x 0.90= 7.264,73 ua

1.3.5. CESIONES:

Las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas por el planteamiento para la Unidad Reparcelable ascienden a 523'11 m², que corresponde al 10% de la superficie neta edificable.

1.4 CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS RESULTANTES.

1. EL criterio usado para la valoración de las superficies adjudicadas será el correspondiente a su aprovechamiento urbanístico real permitido por el planeamiento.
2. Se evitará siempre que fuera posible la cuantificación en metálico del valor de las superficies adjudicadas, utilizándose por tanto el m² de techo de tipología y uso característico como unidad de transferencia.
3. En caso de que fuera necesario la cuantificación del valor de las superficies adjudicadas, su valoración se realizará por aplicación a dicho aprovechamiento del valor básico de repercusión en el polígono, corregido en función de la situación concreta dentro del mismo.
4. En el caso en el que los valores básicos de repercusión no se hubieran fijado con base al plan de ejecución (polígono fiscal de la Agencia Tributaria), las mencionadas parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación, en su caso, de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como en los criterios correctores por localización y características del terreno en orden a su edificación siempre y cuando estos factores represente en trato diferencia, de beneficio o carga, que sea relevante para determinados adjudicatarios de parcelas.
5. El criterio de valoración de las superficies fruto de la adjudicación se obtendrá mediante la cuantificación del aprovechamiento lucrativo asignado a la superficie de la parcela expresado en m² construible de uso y tipología edificatorias característico.
6. Se determina como uso y tipología característico el de Residencial (Unifamiliar adosada).
7. El coeficiente de ponderación será para todas las zonas 1.
8. Al no contemplarse otros usos lucrativos en el sector, no precisan fijarse coeficientes de ponderación.
9. La compensación económica sustitutiva se valorará en función de los siguiente parámetros:

$$V_v = V_t + C_u + C_f + C_p + B$$

V_v= Valor en venta del techo urbanizado

V_t= Valor en venta del techo sin urbanizar

C_u= Coste de la Gestión urbanística.

Cf= Coste de la financiación
Cp= Coste de la promoción
B= Beneficios

No se consideran relevantes los factores de localización y características del terreno en orden a su edificación dentro de la cuantificación de la valoración de las parcelas adjudicatarias por ser sensiblemente homogéneos en la unidad reparcelada, no considerándose por tanto criterios correctores necesarios.

1.5 CRITERIOS DE ADJUDICACION.

1. El total del aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los particulares se distribuirá entre los propietarios primitivos en proporción a sus derechos, adjudicándose a cada uno dicho aprovechamiento mediante parcelas resultantes siempre que lo permita la superficie de la parcela adjudicada en relación con la parcela mínima definida en el planeamiento.
2. Se deberá procurar que las parcelas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más de un 50% de sus superficies, en terrenos destinados por el Estudio de Detalle para viales, zonas verdes u otros usos no lucrativos.
3. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan las características adecuadas según el planeamiento.

Estas parcelas mínimas, para cada tipo de suelo según las NN.SS. son las que a continuación se relacionan:

<u>Tipo de suelo</u>	<u>Parcela mínima</u>
Unifamiliar Adosada	100'00 m2

4. En el caso en que existiesen propietarios cuyos derechos fueran inferiores al correspondiente valor de una finca resultante, se complementarán compensándose económicamente.
5. Las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, entre los interesados, por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y proyecto, valorándose el precio medio de las parcelas resultantes, según valoración realizada siguiendo los criterios definidos en el capítulo correspondiente.
6. Si en la unidad de ejecución existieran terrenos edificados con arreglo al planeamiento, estos no serán objeto de nueva adjudicación sino que se conservará la propiedad primitiva, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuera necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.
7. Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos, y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguiente circunstancias:
 - a) Que no sea necesaria su demolición para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el plan.
 - b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

- c) Que no esté decretada su demolición en virtud del expediente de infracción urbanística.
 - d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a sus derechos.
 - e) Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15% al que corresponda a la parcela mínima edificable.
 - f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificable no exceda en más del 15% del derecho del adjudicatario, aménos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.
8. Los edificios comprendidos en la unidad de ejecución que no estén ajustados al planeamiento serán objeto de tasaciones en el caso en el que no concurren las condiciones anteriormente citadas; por tanto se decretará su inmediato desalojo y demolición
9. No será objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuera necesario y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas cuando concurren los requisitos relacionados en el art. 92 del R.G.U.
10. Toda superficie que, con arreglo al Estudio de detalle, sea susceptible de propiedad privada (uso lucrativo), aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de reparcelación.

Se considerarán las voluntades expresadas por los propietarios y aceptadas formalmente por los mismos.

1.6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO, CARGAS Y GASTOS DE LOS ADJUDICATARIOS.

1. Los derechos y cargas sobre las fincas aportadas compatibles con el planeamiento serán trasladadas a las fincas resultantes siguiendo las directrices expresadas en del art.113b del R.G.U.
2. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia al suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.
3. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización prevista en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
4. La tasación de estos elementos se efectuará con arreglo a las normas que rigen la Expropiación Forzosa y lo establecido en el Art.56.3 de la Ley del Suelo por el que el valor de la edificación se determinará en función de su coste de reposición corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.
5. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación

provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación.

6. Lo dispuesto en el Art. anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.
7. La participación de los miembros de la unidad reparcelable en los gastos, pérdidas y beneficios será proporcional a sus respectivas cuotas o porcentajes de participación definidos en el capítulo 1.6.
8. Se entenderán como costes de urbanización los expresados en el Art.59, y Art.61 del R.G.U.
9. El coste de las obras de urbanización se calculará mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.
10. Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adecuados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.
11. No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que conforme al convenio suscrito las edificaciones existentes se han tenido en cuenta en el mismo y en la reparcelación resultante ya han sido compensadas dichas edificaciones de común acuerdo así como los gastos de demolición de las mismas.

2.1 RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES

FINCA 4427 (afectada por la U.E.2 al 97%), con convenio urbanístico.

<u>PROPIETARIOS</u>	<u>DNI</u>	<u>% PARTICIPACIÓN PROPIEDAD</u>
Emilia Rengel Carvajal	75277292-V	50.36% de la propiedad afectada
Vega Rengel, Juan	25331972-W	14,24% de la propiedad afectada
Ayuntamiento de Pedrera	P-4107200-J	35,40% de la propiedad afectada

DESCRIPCIÓN.

FINCA URBANA SIN DESARROLLAR, con una cabida afectada por la presente Unidad de Actuación de 4532,11 m², que linda:

Norte: UE-1(núcleo urbano)
Sur: Calle Miguel Hernández (núcleo urbano)
Oeste: Solar con ficha catastral: 2517022UG3221N
Este: Solar con ficha catastral: 2517058UG3221N

REFERENCIA CATASTRAL.

Referencia catastral: FINCA 4427: 2517021UG3221N0001IF

FINCA 3771

<u>PROPIETARIOS</u>	<u>DNI</u>	<u>% PARTICIPACIÓN PROPIEDAD</u>
Gómez Palomas, Carmen	75333230-L	12,50 % de la propiedad.
Gómez Palomas, Carmen y Carvajal Haro, Manuel	75333230-L 75276418-V	32,22 % de la propiedad (gananciales)
Gómez Palomas, José Ramón	25301397-V	8,13 % de la propiedad.
Gómez Palomas, Ana	75276461-Z	8,13 % de la propiedad.
Gómez Palomas, Rosario	28540933-A	8,93 % de la propiedad.
Gómez Torres, Ana	74920580-N	8,13 % de la propiedad.
Gómez Palomas, Manuel	75276386-P	7,32 % de la propiedad.
Gómez Estudillo, Juan Jesús	25341946-V	7,32 % de la propiedad.
Guerrero Gómez, Isabel	48871805-W	7,32 % de la propiedad.

DESCRIPCIÓN.

FINCA URBANA SIN DESARROLLAR, con una cabida tras medición realizada de 3997,04 m2, que linda:

Norte: UE-1(núcleo urbano)

Sur: Calle Miguel Hernández (núcleo urbano)

Oeste: Solar con ficha catastral: 2517024UG3221N0001SF y solar con ficha catastral: 2517022UG3221N0001JF (núcleo Urbano)

Este: José Cornejo Páez, y otros (núcleo urbano)

REFERENCIA CATASTRAL:

Referencia catastral: FINCA 3771: 2517015UG3221N0001RF

CARGAS.

SIN CARGAS

2.3 VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS:

PROPIETARIO _____ % PARTICIPACIÓN PROPIEDAD

FINCA 4427 (afectada por la U.E.2 al 97%)

<u>PROPIETARIOS</u>	<u>DNI</u>	<u>% PARTICIPACIÓN PROPIEDAD</u>
Emilia Rengel Carvajal	75277292-V	50.36% de la propiedad afectada
Vega Rengel, Juan	25331972-W	14,24% de la propiedad afectada
Ayuntamiento de Pedrera	P-4107200-J	35,40% de la propiedad afectada

FINCA 3771

<u>PROPIETARIOS</u>	<u>DNI</u>	<u>% PARTICIPACIÓN PROPIEDAD</u>
Gómez Palomas, Carmen	75333230-L	12,50 % de la propiedad.
Gómez Palomas, Carmen y Carvajal Haro, Manuel	75333230-L 75276418-V	32,22 % de la propiedad (gananciales)
Gómez Palomas, José Ramón	25301397-V	8,13 % de la propiedad.
Gómez Palomas, Ana	75276461-Z	8,13 % de la propiedad.
Gómez Palomas, Rosario	28540933-A	8,94 % de la propiedad.
Gómez Torres, Ana	74920580-N	8,13 % de la propiedad.
Gómez Palomas, Manuel	75276386-P	7,32 % de la propiedad.
Gómez Estudillo, Juan Jesús	25341946-V	7,32 % de la propiedad.
Guerrero Gómez, Isabel	48871805-W	7,32 % de la propiedad.

PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES:

PROPIETARIOS	% Propiedad	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	M2 TECHO	COEFICIENTE	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (Ua)	TOTAL UNIDADES APROVECHAMIENTO
Vega Rengel, Juan	7.57	1	1	356.16	410.34	1	494.62	494.62
		1	2	212.46	295.06	1	295.06	
		1	3	128.00	177.76	1	177.76	
		1	4	127.96	177.71	1	177.71	
		2	11	154.59	214.69	1	214.69	
		2	12	154.59	214.69	1	214.69	
		3	28	127.05	167.42	1	167.42	
		3	29	154.57	167.43	1	167.43	
		3	30	154.71	167.43	1	167.43	
		3	31	154.57	167.43	1	167.43	
				1259,83				2244,23
Rengel Carvajal, Emilia	26.76							

PROPIETARIOS	% Propiedad	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	M2 TECHO	COEFICIENTE	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (Ua)	TOTAL UNIDADES APROVECHAMIENTO
Gómez Palomas, Carmen (50%) Carvajal Haro, Manuel (50%)	12.15	2	15	179.34	249.06	1	249.06	921.78
		2	17	161.60	224.42	1	224.42	
		2	18	161.40	224.15	1	224.15	
		2	19	161.40	224.15	1	224.15	
Gómez Palomas, Carmen (85.39%) Carvajal Haro, Manuel (14.61%)	2.95	2	20	161.40	253.87	1	224.15	224.15
Gómez Palomas, Carmen	5.86	2	21	140.00	194.42	1	224.15	224.15
Gómez Palomas, José Ramón	3.43	2	19	179.35	249.07	1	249.07	249.07

Gómez Palomas, Ana	3.43	2	14	179.35	249.07	1	249.07	249.07
Gómez Palomas, Rosario	3.77	2	13	197.30	274.00	1	274.00	274.00
Gómez Torres, Ana	3.43	2	12	179.35	249.07	1	249.07	249.07
Gómez Palomas, Manuel	3.08	2	24	161.40	224.15	1	224.15	224.15
Gómez Estudillo, Juan Jesús	3.08	2	23	161.40	224.15	1	224.15	224.15
Guerrero Gómez, Isabel	3.08	2	22	161.40	224.15	1	224.15	224.15

PROPIETARIO	MANZANA	PARCELA	SUPERFICIE	M2 TECHO	COEFICIENTE	UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (Ua)	TOTAL UNIDADES APROVECHAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE PEDRERA PARCELAS DE CESION	2	9	295,86	410.88	1	410.88	410.88
	3	25	101.38	140.80	1	140.80	140.80
	3	26	90.87	126.20	1	126.20	126.20
	3	27	36.00	50.00	1	50.00	50.00
AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	1	5	127.08	176.44	1	176.44	176.44
	1	6	127.07	176.48	1	176.48	176.48
	2	7	476.65	661.95	1	661.95	661.95
	2	8	154.72	214.87	1	214.87	214.87

4. CUENTAS DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

4.1 ESTIMACIÓN DE COSTE DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1

A.

Proyecto de reparcelación:	3000,00 €
Honorarios de Proyecto Urbanización	15.200,00 €
Dirección de Obra:	3500,00 €
Coordinación de Seguridad y Salud:	1.270,00 €
Proyecto Telecomunicaciones	1250,00 €

TOTAL HONORARIOS 24.220,00 Euros

B. COSTES DE URBANIZACIÓN.

Coste Urbanización = $8.529,15 \times 45$ Euros/m² = 383.811,75 Euros (PEM)

IVA 21% =80600,47 Euros

RESUMEN DE COSTES:

HONORARIOS TÉCNICOS: 24.220,00 Euros

URBANIZACIÓN: 383.811Euros

TOTAL COSTES..... 408.031,00 Euros

4.2. LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PROPIETARIO

PROPIETARIO	FINCA	SUPERFICIE (M2)	PARTICIPACIÓN %	INDEMNIZACIÓN	LIQUIDACIÓN (EUROS)
Rengel Carvajal, Emilia	4427	2282.37	26.76	0	109.487'12€
Vega Rengel, Juan	4427	645.37	7.57	0	30.867'72 €
Ayuntamiento De Pedrera	4427	1604.37	18.81	0	76.750'63€
Gómez Palomas, Carmen (50%) Carvajal Haro, Manuel (50%)	3771	1287.85	15.10	0	61.612'68€
Gómez Palomas Carmen	3771	499.63	5.86	0	23.910'62
Gómez Palomas, José Ramón	3771	499,63	3.81	0	15.543'93 €
Gómez Palomas, Ana	3771	499,63	3.81	0	15.543'93 €
Gómez Palomas, Rosario	3771	499,63	4.19	0	17.099'62 €
Gómez Torres, Ana	3771	499,63	3.19	0	15.543'93 €
Gómez Palomas, Manuel	3771	499,63	3.43	0	13.988'24 €
Gómez Estudillo, Juan Jesús	3771	499,63	3.43	0	13.988'24€
Guerrero Gómez, Isabel	3771	499,63	3.43	0	13988'24 €
TOTAL		8529.15	100	0	408.031,00 €

FINCAS RESULTANTES Y CARGAS.

DENOMINACION		DESCRIPCION	LINDEROS	SUP. M2	USO	CARGAS
MANZANA 1	PARCELA 1	Vega Rengel, Juan	Norte: parc. Equipamientos Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc.Nº2 Oeste : Solar con ficha catastral 2517022UG3221N0001JF	356,16	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 2	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parc. Equipamientos Sur: Calle Miguel Hernández Este: Solar con ficha catastral 2517058UG3221N0001UF Oeste : parc.Nº1	212,46	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 3	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela nº 4 Oeste: parc. Equipamientos Este: calle A Sur: Solar con ficha catastral 2517059UG3221N0001HF	128.00	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 4	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parc. Equipamientos Sur: parc.Nº1 Este: calle A Oeste: parc. Equipamientos	127.96	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 5	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: parcela nº 6 Oeste: parc. Equipamientos Este: calle A Sur: parc. Equipamientos	127.08	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 6	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: parcela nº 6 Oeste: parc. Equipamientos Este: calle A	127.05	Residencial	Sin cargas
			Ayuntamiento de Pedrera	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: parcela nº 1, 2 , referencia catastral: 2517058UG3221N0001UF, 2517020UG3221N0001XF, 2517019UG3221N0001JF y 2517018UG0321N0001IY Oeste: parc. Equipamientos Este: calle A	1827.54	Equipamiento

DENOMINACION		DESCRIPCION	LINDEROS	SUP. M2	USO	CARGAS
MANZANA 2	PARCELA 7	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: parcela nº 8 Oeste: calle A Este: parcela nº 21,22,23,24	476.65	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 8	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: parcela nº 7 Sur: parcela nº 9 Oeste: calle A Este: parcela nº 20	154.72	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 9	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: parcela nº 8 Sur: parcela nº 10 Oeste: calle A Este: parcela nº 19 Y 20	295.86	Residencial	Sin cargas

PARCELA 10	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela nº 9 Sur: parcela nº 11 Oeste: calle A Este: parcela nº 18	154.59	Residencial	Sin cargas
PARCELA 11	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela nº 10 Sur: parcela nº 12 Oeste: calle A Este: parcela nº 17	154.59	Residencial	Sin cargas
PARCELA 12	Gómez Torres, Ana	Norte: parc.nº11 Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. nº13 Oeste :Calle A	179.35	Residencial	Sin cargas
PARCELA 13	Gómez Palomas, Rosario	Norte: parc.nº11 Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. nº14 Oeste: parc. Nº12	197.30	Residencial	Sin cargas
PARCELA 14	Gómez Palomas, Ana	Norte: parc.nº11 y 17 Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. nº18 Oeste :Calle A	179.35	Residencial	Sin cargas
PARCELA 15	Gómez Palomas, Carmen (50%) Carvajal Haro, Manuel (50%)	Norte: parc.nº17 Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. nº16 Oeste: parc. nº14	179.34	Residencial	Sin cargas
PARCELA 16	Gómez Palomas, José Ramón	Norte: parc.nº17 Sur: Calle Miguel Hernández Este: Calle B Oeste: parc. nº15	179.35	Residencial	Sin cargas
PARCELA 17	Gómez Palomas, Carmen (50%) Carvajal Haro, Manuel (50%)	Norte: parc.nº18 Sur: parc. nº 14,15,16 Este: calle B Oeste: parc. nº 11	161.60	Residencial	Sin cargas
PARCELA 18	Gómez Palomas, Carmen (50%) Carvajal Haro, Manuel (50%)	Norte: parc.nº22 Sur: parc. n 20 Este: calle B Oeste: parc. nº 12 y 13	161.40	Residencial	Sin cargas
PARCELA 19	Gómez Palomas, Carmen (50%) Carvajal Haro, Manuel (50%)	Norte: parc.nº20 Sur: parc. nº 18 Este: calle B Oeste: parc. nº 9	161.40	Residencial	Sin cargas
PARCELA 20	Gómez Palomas, Carmen (85.67%) Carvajal Haro, Manuel (14.33%)	Norte: parc.nº21 Sur: parc. nº 19 Este: calle B Oeste: parc. nº 8 Y 9	161.40	Residencial	Sin cargas
PARCELA 21	Gómez Palomas, Carmen	Norte: parc.nº22 Sur: parc. nº 21 Este: calle B Oeste: parc. nº 7	161.40	Residencial	Sin cargas
PARCELA 22	Guerrero Gómez , Isabel	Norte: parc.nº23 Sur: parc. nº 21 Este: calle B Oeste: parc. nº 7	161.40	Residencial	Sin cargas
PARCELA 23	Gómez Estudillo, Juan Jesús	Norte: parc.nº24 Sur: parc. nº 22 Este: calle B Oeste: parc. nº 7	161.40	Residencial	Sin cargas
PARCELA 24	Gómez Palomas, Manuel	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: parc. nº 23 Este: calle B Oeste: parc. nº 7	161.40	Residencial	Sin cargas

DENOMINACION		DESCRIPCION	LINDEROS	SUP. M2	USO	CARGAS
MANZANA 3	PARCELA 25	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: parc. 26 Sur: Calle Miguel Hernández Este: 2517014UG3221N Oeste: calle B	36.00	Residencial	Sin Cargas
	PARCELA 26	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: parc. 27 Sur: PARCELA 25 Este: 2517014UG3221N Oeste: calle B	90.87	Residencial	Sin Cargas
	PARCELA 27	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: parc. 28 Sur: PARCELA 26 Este: 2517014UG3221N Oeste: calle B	101.38	Residencial	Sin Cargas
	PARCELA 28	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela 29 Sur: parc. nº 27 Este: José Cornejo Páez. Oeste: calle B	120.56	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 29	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela 30 Sur: parc. nº 28 Este: José Cornejo Páez. Oeste: calle B	120.56	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 30	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela 31 Sur: parc. nº 29 Este: José Cornejo Páez. Oeste: calle B	120.56	Residencial	Sin cargas
	PARCELA 31	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: UA3 UE1 Sur: parc. nº 30 Este: José Cornejo Páez. Oeste: calle B	120.55	Residencial	Sin cargas

DENOMINACION		DESCRIPCION	LINDEROS	SUPER. M2	USO	CARGAS
VIALES	CALLE A	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: Calle Miguel Hernández Este: Manzana 2 Oeste :Manzana 1	689.16	VIAL	Sin Carga
	CALLE B	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: Calle Miguel Hernández Este: Manzana 3 Oeste :Manzana 2	763.38	VIAL	Sin Carga
	EQUIPAMIENTOS	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: 2517050UG3221N y otros Sur: 2517060ug3221N y otros Este: calle A Oeste :2517024UG3221N	1836,91	Equipamiento	Sin Carga

4.3 Liquidación Provisional por parcela:

DENOMINACION		PROPIETARIO	LINDEROS	SUP. M2	PARTIC. %	LIQUIDACION (EUROS)
MANZANA 1	PARCELA 1	Vega Rengel, Juan	Norte: parc. Equipamientos Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. Nº2 Oeste : Solar con ficha catastral 2517022UG3221N0001JF	356,16	7.57	30867.72
	PARCELA 2	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parc. Equipamientos Sur: Calle Miguel Hernández Este: Solar con ficha catastral 2517058UG3221N0001UF Oeste : parc. Nº1	212,46	4.51	18413.51
	PARCELA 3	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela nº 4 Oeste: parc. Equipamientos Este: calle A Sur: Solar con ficha catastral 2517059UG3221N0001HF	128.00	2.72	11093.52
	PARCELA 4	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parc. Equipamientos Sur: parc. Nº1 Este: calle A Oeste: parc. Equipamientos	127.96	2.72	11090.06
	PARCELA 5	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: parcela nº 6 Oeste: parc. Equipamientos Este: calle A Sur: parc. Equipamientos	127.08	2.70	11013.79
	PARCELA 6	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: parcela nº 6 Oeste: parc. Equipamientos Este: calle A	127.05	2.70	11012.92
			Ayuntamiento de Pedrera	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: parcela nº 1, 2 , referenciada catastral: 2517058UG3221N0001UF, 2517020UG3221N0001XF, 2517019UG3221N0001JF y 2517018UG0321N0001IY Oeste: parc. Equipamientos Este: calle A	1827.54	Equipamiento

DENOMINACION		DESCRIPCION	LINDEROS	SUP. M2	PARTIC. %	LIQUIDACION (EUROS)
MANZANA 2	PARCELA 7	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: parcela nº 8 Oeste: calle A Este: parcela nº 21,22,23,24	476.65	10.12	41292.83
	PARCELA 8	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: parcela nº 7 Sur: parcela nº 9 Oeste: calle A Este: parcela nº 20	154,72	3.29	13409.29
	PARCELA 9	Ayuntamiento de Pedrera	Norte: parcela nº 8 Sur: parcela nº 10 Oeste: calle A Este: parcela nº 19	295.86	CESION	0

PARCELA 10	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela nº 9 Sur: parcela nº 11 Oeste: calle A Este: parcela nº 18	154.59	3.28	13398.03
PARCELA 11	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela nº 10 Sur: parcela nº 12 Oeste: calle A Este: parcela nº 17	154.59	3.28	13398.03
PARCELA 12	Gómez Torres, Ana	Norte: parc.nº11 Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. nº13 Oeste: Calle A	179.35	3.81	15543.93
PARCELA 13	Gómez Palomas, Rosario	Norte: parc.nº11 Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. nº14 Oeste: parc. Nº12	197.30	4.19	17099.62
PARCELA 14	Gómez Palomas, Ana	Norte: parc.nº11 y 17 Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. nº18 Oeste: Calle A	179.35	3.81	15543.93
PARCELA 15	Gómez Palomas, Carmen Carvajal Haro, Manuel 50%/50%	Norte: parc.nº17 Sur: Calle Miguel Hernández Este: parc. nº16 Oeste: parc. nº14	179.34	3.81	15543.06
PARCELA 16	Gómez Palomas, José Ramón	Norte: parc.nº17 Sur: Calle Miguel Hernández Este: Calle B Oeste: parc. nº15	179.35	3.81	15543.93
PARCELA 17	Gómez Palomas, Carmen Carvajal Haro, Manuel 50%/50%	Norte: parc.nº18 Sur: parc. nº 14,15,16 Este: calle B Oeste: parc. nº 11	161.60	3.43	14005.57
PARCELA 18	Gómez Palomas, Carmen Carvajal Haro, Manuel 50%/50%	Norte: parc.nº22 Sur: parc. n 20 Este: calle B Oeste: parc. nº 12 y 13	161.40	3.43	13988.24
PARCELA 19	Gómez Palomas, Carmen Carvajal Haro, Manuel 50%/50%	Norte: parc.nº20 Sur: parc. nº 18 Este: calle B Oeste: parc. nº 9	161.40	3.43	13988.24
PARCELA 20	Gómez Palomas, Carmen Carvajal Haro, Manuel 85.67%/14.33%	Norte: parc.nº21 Sur: parc. nº 19 Este: calle B Oeste: parc. nº 8	161.40	3.43	13988.24
PARCELA 21	Gómez Palomas, Carmen	Norte: parc.nº22 Sur: parc. nº 21 Este: calle B Oeste: parc. nº 7	161.40	3.43	13988.24
PARCELA 22	Guerrero Gómez , Isabel	Norte: parc.nº23 Sur: parc. nº 21 Este: calle B Oeste: parc. nº 7	161.40	3.43	13988.24
PARCELA 23	Gómez Estudillo, Juan Jesús	Norte: parc.nº24 Sur: parc. nº 22 Este: calle B Oeste: parc. nº 7	161.40	3.43	13988.24
PARCELA 24	Gómez Palomas, Manuel	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: parc. nº 23 Este: calle B Oeste: parc. nº 7	161.40	3.43	13988.24

DENOMINACION		DESCRIPCION	LINDEROS	SUP. M2	PARTIC. %	LIQUIDACION (EUROS)
MANZANA 3	PARCELA 25	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: parc. 26 Sur: Calle Miguel Hernández Este: 2517014UG3221N Oeste: calle B	36.00	0	0
	PARCELA 26	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: parc. 27 Sur: 25 Este: 2517014UG3221N Oeste: calle B	90.87	0	0
	PARCELA 27	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: parc. 28 Sur: 26 Este: 2517014UG3221N Oeste: calle B	101.38	0	0
	PARCELA 28	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela 29 Sur: parc. nº 27 Este: José Cornejo Páez. Oeste: calle B	120.56	2.56	10447.84
	PARCELA 29	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela 30 Sur: parc. nº 28 Este: José Cornejo Páez. Oeste: calle B	120.56	2.56	10448.71
	PARCELA 30	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela 31 Sur: parc. nº 29 Este: José Cornejo Páez. Oeste: calle B	120.56	2.56	10448.71
	PARCELA 31	Rengel Carvajal, Emilia	Norte: parcela UA3 UE1 Sur: parc. nº 30 Este: José Cornejo Páez. Oeste: calle B	120.55	2.56	10448.71

DENOMINACION		DESCRIPCION	LINDEROS	SUPER. M2	PARTICIP.	LIQUIDACION
VIALES Y EQUIPAMIENTOS	CALLE A	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: Calle Miguel Hernández Este: Manzana 2 Oeste :Manzana 1	689.16	0	0
	CALLE B	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: UE-1(núcleo urbano) Sur: Calle Miguel Hernández Este: Manzana 3 Oeste :Manzana 2	761.79	0	0
	EQUIPAMIENTOS	AYUNTAMIENTO DE PEDRERA	Norte: 2517050UG3221N y otros Sur: 2517060ug3221N y otros Este: calle A Oeste :2517024UG3221N	1836,91	0	0

Juan Pareja Fernández

~~Arquitecto Técnico~~
Ingeniero de Edificación


Julio Pérez Andrade

Arquitecto