

**PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR
UE-02 DE BAZA – GRANADA -**



GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.

**D. ANTONIO J. SEDEÑO REMÓN
D. EFRÉN RECHE TELLO
D. CESAR NAVARRO CORRAL**

arquitectos

**PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UE-02**

**PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR
UE-02 DE BAZA –GRANADA-**



GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.

**D. ANTONIO J. SEDEÑO REMÓN
D. EFRÉN RECHE TELLO
D. CESAR NAVARRO CORRAL**

arquitectos

**PROMOTOR:
JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UE-02**

**EMPLAZAMIENTO:
AVENIDA DE RONDA- BAZA - GRANADA -**

**PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR
UE-02 DE BAZA GRANADA -**

PROMOTOR.- JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UE-02

EMPLAZAMIENTO.- AVENIDA DE RONDA

**ARQUITECTOS.- D. ANTONIO J. SEDEÑO REMON
D. EFREN RECHE TELLO
D. CESAR NAVARRO CORRAL**

DOCUMENTOS DEL PROYECTO:

- 1.- MEMORIA**
- 2.- ANEXO GEORREFERENCIACION.**
- 3.- PLANOS**



MEMORIA

1. DATOS GENERALES Y CRITERIOS DE ACTUACION.

- 1.1 ANTECEDENTES Y CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION
- 1.2 BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DEL SISTEMA
- 1.3 DESCRIPCION DE LA UNIDAD REPARCELABLE
- 1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 1.5 CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS
 - 1.5.1 CRITERIOS DE DEFINICION.
 - 1.5.2. RELACION DE LAS FINCAS AFECTADAS.
 - 1.5.3 CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS AFECTADAS.
- 1.6 CRITERIOS DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES
- 1.7 CRITERIOS DE ADJUDICACION
- 1.8 CRITERIOS DE VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES

2. RELACION DE LOS PROPIETARIOS INTERESADOS Y SITUACION DE LAS FINCAS APORTADAS

- 2.1 OPERACIONES PREVIAS
 - 2.1.1 DESCRIPCION DE LAS FINCAS DE ORIGEN EN LOS ASIENTOS REGISTRALES VIGENTES
 - 2.1.2 MODIFICACION DE LOS DATOS REGISTRALES VIGENTES PARA SU ADECUACION A LA REALIDAD FISICA RECOGIDA EN PROYECTO
 - 2.1.3 SEGREGACION DE LAS FINCAS INCLUIDAS Y EXCLUIDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCION PROCEDENTES DE LAS FINCAS DE ORIGEN
- 2.2 RELACION DE PROPIETARIOS
- 2.3 DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS
- 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3. TASACION DE DERECHOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE

4. PROPUESTA DE ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES, COMPENSACIONES Y GASTOS DE URBANIZACION.

- 4.1 PROPUESTA DE ADJUDICACION.
- 4.2 VALOR DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO
- 4.3 COSTES DE URBANIZACION
- 4.4 CALCULO DE LA REPERCUSION DE LOS COSTES DE URBANIZACION POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO
- 4.5 TABLAS DE APROVECHAMIENTO, COMPENSACIONES Y GASTOS DE URBANIZACION

5. DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

- 5.1 PARCELAS EDIFICABLES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
- 5.2 LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y DE LAS RESERVAS ESTABLECIDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCION

6. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

7. OPERACIONES JURIDICAS

ANEXOS

A. DOCUMENTACION GEORREFERENCIACION.

- A.1 RELACION DE PROPIETARIOS Y PARCELAS ADJUDICADAS GEORREFERENCIADAS.
- A.2 PLANO SUPERPUESTO REPARCELACION-CATASTRO.
- A.3 CERTIFICADO GEORREFERENCIACION.
- A.4 INFORME VALIDACION CATASTRO.

PLANOS



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

C/Rubén Darío S/N –bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

MEMORIA

1. DATOS GENERALES Y CRITERIOS DE ACTUACION.

1.1. ANTECEDENTES Y CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACION

Se redacta el presente Modificado Proyecto de Reparcelación por encargo de:

- D. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ HORTAL, vecino de Baza, (Granada), con domicilio en Calle Miguel de Hernández, 6, 3ªA, y DNI número 52.526.081-S, en su condición de Presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UE-02 DE BAZA, con CIF.- V04962684 y domicilio en Plaza Al-Andalus, bloque 1, 3ºB de la localidad de Baza, provincia de Granada).

La Junta de Compensación fue constituida el 11 de marzo de 2.021 mediante escritura pública, los propietarios que la forman representan el 100% de la superficie total del ámbito de gestión, por lo que presentan capacidad más que suficiente para su gestión en virtud de lo establecido en el artículos 130.1.b) de la LOUA.

La relación de propietarios integrados en la Junta de Compensación es la siguiente:

- AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L. con C.I.F. B19666163 y domicilio en Plaza Al-Andalus, bloque 1, 3ºB de la localidad de Baza (Granada).
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAZA con CIF. P1802400J y domicilio en Plaza Mayor 4 de Baza (Granada).

El Proyecto de Reparcelación tiene como objetivo gestionar el sector UE-02 que figura en el Plan General de Ordenación Urbana de Baza (Granada), en dicho documento se establecía como sistema de actuación el de Compensación.

La reparcelación es necesaria por las siguientes circunstancias:

- a.- La necesidad de regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias establecidas por el PGOU.
- b.- La consecución de las parcelas dotacionales para poder cumplir con los equipamientos previstos en el PGOU, según los parámetros establecidos por la LOUA.
- c.- La distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas que origina la acción urbanística.
- d.- La obtención de parcelas netas edificables donde desarrollar la actividad edificatoria, que actualmente se encuentra parcialmente desarrollada sin contar con los necesarios servicios urbanísticos.

1.2. BASES LEGALES Y JUSTIFICACION DEL SISTEMA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Baza (Granada) define el sector UE-02 como uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

El sistema de actuación establecido para la ejecución del citado sector es el de Compensación, regulado en los artículos 129 y siguientes de la LOUA. El establecimiento del sistema fue iniciado con la aprobación inicial de los Estatutos y las Bases con fecha 31 de julio de 2.019.

Para el desarrollo de las determinaciones indicadas por el PGOU para el citado sector se ha redactado el Plan Parcial del sector UE-02, que fue aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local el 19 de febrero de 2.021.y se está tramitando simultáneamente a este proyecto de reparcelación, siendo preceptiva la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo, de acuerdo al artículo 132 de la LOUA.

En aplicación del artículo 77 del R.G.U., de 25 de Agosto, el ámbito reparcelable se extiende a todos los terrenos comprendidos dentro del sector delimitado por el PGOU.

Cuando recaiga aprobación definitiva de este proyecto de Reparcelación, bastará para la inscripción en el registro de la Propiedad del desarrollo de lo establecido en los artículos 113 y 114 del R.G.U.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

La situación del sector UE-02 queda reflejada en el Plano de Situación y Emplazamiento, encontrándose actualmente parcialmente urbanizado.



SITUACION ACTUAL

La zona afectada está situada en la ciudad de Baza. Constituye una bolsa de suelo de 12.177,88 m² situada en el extremo Sur del término Municipal de Baza, en el margen izquierdo de la Avenida de Ronda, dirección Granada.

Los linderos son los siguientes:

NORTE, Avenida de Ronda.

SUR, sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-06 (según PGOU).

ESTE, Camino Bajo de Los Molinos.

OESTE, calle Ferrocarril y camino Bajo de Los Molinos.

Los datos técnicos resultantes de la actuación de planeamiento en el sector son los siguientes:

SUPERFICIES SEGÚN CALIFICACION DE SUELOS	
SUELO RESIDENCIAL -MC-	2.556,35 m2
SUELO RESIDENCIAL -MC- VPO	1.096,02 m2
ESPACIOS LIBRES -EL-	1.675,02 m2
EQUIPAMIENTOS -E-	1.096,35 m2
VIARIO	5.754,14 m2
TOTAL M2 NETOS	12.177,88 m2

Como ya quedo recogido en el Plan Parcial existe una pequeña discrepancia entre la superficie reflejada en la ficha correspondiente al sector UE-02 del PGOU y la superficie real resultado de la medición exacta de los terrenos, Variación que será recogida en el presente documento reparcelatorio a los efectos legales pertinentes.

Las fincas que conforman el Sector se describen pormenorizadamente en el apartado 2 del presente documento.

1.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

La descripción urbanística corresponde al Plan Parcial, quedando recogida en el plano de Ordenación del presente documento.

La distribución de la calificación por usos que el Plan Parcial otorga entre las diferentes parcelas resultantes es la que se relaciona a continuación.

MANZANA 1	1.231,80 m2	RESIDENCIAL -MC-
MANZANA 2	1.324,55 m2	RESIDENCIAL -MC-
ESPACIO LIBRE 1	1.034,64 m2	ESP. LIBRE
MANZANA 3	1.096,02 m2	RESIDENCIAL -MC- VPO
	1.096,35 m2	EQUIPAMIENTO
ESPACIO LIBRE 2	640,38 m2	ESP. LIBRE
TOTAL M2 NETOS	6.423,74 m2	
CALLES	5.754,14 m2	VIALES

1.5. CRITERIOS DE DEFINICION Y VALORACION DE LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

1.5.2. CRITERIOS DE DEFINICION

Los propietarios de las fincas comprendidas en el sector y el Ayuntamiento de Baza tienen derecho a la adjudicación de las fincas resultantes; en el caso que nos ocupa el Ayuntamiento será adjudicatario de terrenos como propietario y como adjudicatario de las cesiones obligatorias.

Los derechos de los propietarios de terrenos incluidos dentro del sector serán proporcionales a la superficie de las fincas afectadas.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los propietarios será del 90%.

El Ayuntamiento de Baza será adjudicatario de 10% del aprovechamiento total del Sector en concepto de cesión obligatoria y gratuita.

1.5.2. RELACION DE LAS FINCAS AFECTADAS

Vamos a realizar una relación de las diferentes fincas afectadas por la delimitación del sector, enumerándolas, indicando su número de finca registral, naturaleza, grado de afección, propietario y las posibles circunstancias que puedan tener a efectos del presente Proyecto de Reparcelación. No obstante lo anterior, será el punto 2 de la presente memoria el que establezca y recoja todos los datos necesarios de las fincas afectadas para su tratamiento registral.

- FINCA 1.- Finca Registral 6.853. Rústica. Afectada en su totalidad por la delimitación del Sector. El titular de pleno dominio de la finca es AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. por título de compraventa.

Presenta una diferencia de cabida sustancial entre la superficie real y la registral. En la escritura y registro aparece recogida una edificación destinada a vivienda que no existe actualmente, ya que fue demolida anteriormente.

- FINCA 2.- Finca Registral 9.320. Otros Rústica. Afectada en su totalidad por la delimitación del Sector. El titular de pleno dominio de la finca es AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. por título de compraventa.

Presenta una diferencia de cabida sustancial entre la superficie real y la registral. No existen edificaciones.

- FINCA 3.- Finca Registral 4.146. Rústica. Afectada en su totalidad por la delimitación del Sector. El titular de pleno dominio de la finca es AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. una mitad indivisa (50,00%) por título de compraventa y otra mitad indivisa (50,00%) mediante permuta con D^a. Antonia Sánchez González, D^a. Matilde Belmonte Sánchez, D. Antonio Francisco Belmonte Sánchez y D^a. María Emma Belmonte Sánchez (estando afecta a condición resolutoria, según se recoge y justifica en los puntos siguientes).

Presenta una diferencia de cabida sustancial entre la superficie real y la registral. No existen edificaciones.

**PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

- FINCA 4.- Finca Registral 33.956. Urbana. Afectada parcialmente por la delimitación del Sector. El titular de pleno dominio de la finca es el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAZA. La superficie aportada al Proyecto de Reparcelación es la resultante de la medición real de la segregación a realizar, quedando el resto de la superficie registral en la finca matriz. No existen edificaciones afectadas.
-

Se recoge a continuación una tabla con la relación de fincas afectadas, con los datos registrales y sus referencias catastrales.



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

PROPIEDADES AFECTADAS CON DATOS REGISTRALES Y REFERENCIAS CATASTRALES

PROPIETARIOS	FINCAS	SUP. REGISTRAL	FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	LINDES	EDIFICACIONES REGISTRADAS ACTUALMENTE
AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.	FINCA 1 -AFECTADA COMPLETAMENTE-	2.325,00 m2	6.853	0287802WG2408N0001TA	Poniente y Sur, el Cercado de la Montija y otra finca del caudal; Norte, Cercado de los Frailes de Teresa García Sampelayo, y Levante, el citado camino bajo de los Molinos	CASA DE 2 PLANTAS Y DESCUBIERTO (Sin Superficies registradas)
	FINCA 2 -AFECTADA COMPLETAMENTE-	5.400,00 m2	9.320	0287803WG2408N0001FA	Sur, con la vía férrea de Murcia a Granada; Oeste, Huerta de Leandro; resto con finca de este caudal	SIN EDIFICACIONES
	FINCA 3 -AFECTADA COMPLETAMENTE-	1.438,89 m2	4.146	0386701WG2408N0001WA	Norte y Oeste, camino bajo de los Molinos; Sur, finca de los herederos de José Martínez Sanchez; Este calle en proyecto sin denominación, que la separa de la finca segregada y vendida a Construcciones Videca SL	SIN EDIFICACIONES
AYUNTAMIENTO DE BAZA	FINCA 4 -AFECTADA PARCIALMENTE-	4.287,00 m2	33.956	0187101WG2408N0001XA	Norte Construcciones Videca S.L.(parcelas 0287801WG2408N0001LA en Carretera de Ronda 72 y 0287802WG2408N0001TA en Camino de los Molinos 6) y calle Adarve de las Monjas; Sur, calle Alto de los Molinos, Juan Lozano Rivas (parcela 0187806WG2408E0001EX), Raúl Gavilán Román (parcela 0187802WG2408E0001DX), María Alicia Lozano Lozano (parcela 0187803WG2408E000XX), Antonia Lorenzo Lozano (parcela 0187804WG2408E0001IX), José Checa Navarro (parcela 0187805WG2408E0001JX), Manuel Cano Marlínez (parcela 0187806WG2408E0001EX), Balneosalud S.L. (parcela 0187807WG2408E0001SX);Este, Ayuntamiento de Baza (parcela 644 del polígono 25); y Oeste, Ayuntamiento de Baza (parcela 9989202WG1498N0001YS)	SIN EDIFICACIONES

1.5.3. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS FINCAS AFECTADAS

Al estar clasificado el suelo como urbano no consolidado dentro de la delimitación de una unidad de ejecución de uso global residencial de iguales características, el derecho de los propietarios se hace depender exclusivamente de la superficie de las fincas de su pertenencia, en relación con el total de los terrenos aportados.

En consecuencia, la proporción en que participa cada uno de los propietarios de las fincas por el presente proyecto se determina en función de las superficies de las mismas, salvo las del Ayuntamiento que tendrán un tratamiento diferenciado según justificaremos posteriormente.

1.6. CRITERIOS DE VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

La valoración de las parcelas resultantes se obtiene en aplicación del artículo 102.1.c de la L.O.U.A. De esta forma las parcelas se valorarán en función de su aprovechamiento real, con aplicación en su caso de los correspondientes coeficientes de ponderación y factores de corrección si estos representaran un dato diferencial relevante.

En base a lo anterior, el valor de cada parcela será el resultado de multiplicar, su superficie por su edificabilidad, que será la misma para todas las parcelas al existir una única tipología edificatoria, y por el coeficiente corrector de uso, que diferenciará entre las destinadas a viviendas libres y las de uso público (VPO); en cuanto al resto de factores no existen situaciones diferenciales relevantes a tener en cuenta.

Únicamente se computará el aprovechamiento urbanístico resultante de las parcelas netas destinadas a uso residencial, pues el terreno dotacional (espacios libres y equipamientos) y el de viales no generan aprovechamiento urbanístico lucrativo.

La unidad de aprovechamiento será resultado de multiplicar la edificabilidad correspondiente a la tipología edificatoria por el coeficiente de uso, este resultado es lo que denominaremos m² construido de uso característico (m² cuc). En nuestro caso solo hay una tipología edificatoria, denominada Manzana Cerrada (MC) con una edificabilidad de valor 2,5 m²t/m²s y estará afectado por un coeficiente de uso de 1,00 en el caso de uso público (VPO) y de 1,3 en las libres.

Al producto de multiplicar los m² de cada parcela por la edificabilidad y por el coeficiente de uso lo denominaremos aprovechamiento lucrativo, el valor de aprovechamiento de cada una de las manzanas es:

MANZANAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERF. EDIFIC.	COEF. USO	APROVECHAMIENTO
MANZANA 1	1.231,80 m ²	2,5 (m ² t/m ² s)	3.079,50 m ² t	1,30	4.003,35 (m ² cuc)
MANZANA 2	1.324,55 m ²	2,5 (m ² t/m ² s)	3.311,38 m ² t	1,30	4.304,79 (m ² cuc)
MANZANA 3	1.096,02 m ²	2,50 (m ² t/m ² s)	2.740,05 m ² t	1,00	2.740,05 (m ² cuc)
TOTAL	3.652,37 m²		9.130,93 m²t		11.048,19 (m² cuc)

La distribución del parcelario por manzanas será la siguiente:



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

C/Rubén Darío S/N -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

MANZANA 1					
PARCELA	DENOMINACION	SUPERF. SOLAR	USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
PARCELA 1	M-1a	240,70	MC	601,75	782,28
PARCELA 2	M-1b	135,50	MC	338,75	440,37
PARCELA 3	M-1c	135,60	MC	339,00	440,70
PARCELA 4	M-1d	135,00	MC	337,50	438,75
PARCELA 5	M-1e	135,00	MC	337,50	438,75
PARCELA 6	M-1f	135,00	MC	337,50	438,75
PARCELA 7	M-1g	135,00	MC	337,50	438,75
PARCELA 8	M-1h	180,00	MC	450,00	585,00
TOTALES		1.231,80 m2		3.079,50 m2t	4.003,35 m2 cuc

MANZANA 2					
PARCELA	DENOMINACION	SUPERF. SOLAR	USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
PARCELA 9	M-2a	310,60	MC	776,50	1.009,45
PARCELA 10	M-2b	144,66	MC	361,65	470,15
PARCELA 11	M-2c	133,49	MC	333,73	433,84
PARCELA 12	M-2d	130,83	MC	327,08	425,20
PARCELA 13	M-2e	131,44	MC	328,60	427,18
PARCELA 14	M-2f	134,31	MC	335,78	436,51
PARCELA 15	M-2g	169,85	MC	424,62	552,01
PARCELA 16	M-2h	169,37	MC	423,42	550,45
TOTALES		1.324,55 m2		3.311,38 m2t	4.304,79 m2 cuc

MANZANA 3					
PARCELA	DENOMINACION	SUPERF. SOLAR	USO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
PARCELA 17	M-3a	830,82	MC -VPO-	2.077,05	2.077,05
PARCELA 18	M-3b	1.096,35	EQUIP.		
PARCELA 19	M-3c	132,60	MC -VPO-	331,50	331,50
PARCELA 20	M-3d	132,60	MC -VPO-	331,50	331,50
TOTALES		2.192,37 m2		2.740,05 m2t	2.740,05m2 cuc

En cuanto a las parcelas destinadas a espacios libres y viales:

ESPACIOS LIBRES Y VIALES					
PARCELA	DENOMINACION	SUPERF. SOLAR m2	USO	APROVECHAMIENTO	
PARCELA 21	ESP-1	1.034,64	ESP. LIBRE	---	
PARCELA 22	ESP-2	640,38	ESP. LIBRE	---	
PARCELA 23	VIALES	5.754,14	VIAL	---	
TOTALES		7.429,16 m2		---	

Además del aprovechamiento objetivo resultado de la ordenación del Sector, deberemos considerar el aprovechamiento externo del Sector resultado de estar incluido en el Área de Reparto AR-04. Este aprovechamiento es deficitario (negativo), es decir que se deberá materializar en los sectores con superavit incluidos en dicha área de Reparto. El aprovechamiento externo del Sector es de 1.794,11 m2cuc.

1.7. CRITERIOS DE ADJUDICACION

Los artículos 89 AL 97 del R.G.U. contienen los criterios básicos de adjudicación. En tal sentido y siempre que lo hayan consentido las exigencias de la reparcelación, las fincas adjudicadas se situarán lo más cerca posible de las antiguas propiedades de los mismos titulares, y no se adjudicaran como fincas independientes las inferiores a la mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

Para la adjudicación de las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al Ayuntamiento se han tenido en cuenta las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Baza, al tratarse de un sector urbano no consolidado con ordenación detallada.

En el punto 4.1 se recogerá el aprovechamiento interno que le corresponde a cada propietario, el aprovechamiento adjudicado; distribuido por parcelas y los totales.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico a materializar fuera del sector se distribuirá proporcionalmente a la superficie aportada, quedando inscrito en Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, para su futura gestión en el sector del Área de Reparto que corresponda.

1.8.- CRITERIOS DE VALORACION DE LAS INDEMNIZACIONES

En este apartado se indican los criterios generales que se deben aplicar, en su caso, a la valoración de las indemnizaciones pertinentes a consecuencia de la ejecución del planeamiento.

Las valoraciones que se realizan, están referidas a obras, edificaciones e instalaciones que no pueden conservarse por ser radicalmente incompatibles con la ordenación, valorándose según su precio de reposición.

También deberán valorarse si las hubiere las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualquier otros que deban extinguirse. Las normas generales de valoración serán las especificadas en la legislación expropiatoria.

Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, mediante la introducción de dicho concepto en su columna correspondiente dentro de la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización según lo dispuesto en el art. 98.4 del R.G.U.

La tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan, se cuantificarán en el Apartado 3 de este proyecto.

2.- RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS Y SITUACION DE LAS FINCAS APORTADAS.

2.1. OPERACIONES PREVIAS

El presente apartado tiene por objeto explicar la situación y el proceso sucesivo jurídico material que han sufrido las fincas propiedad de los interesados integrados en el ámbito del sector UE-02. Así pues, en primer lugar se parte de la descripción de las fincas de cada uno de los propietarios tal cual aparecen en el Registro de la Propiedad. Acto siguiente, dichas parcelas serán descritas reflejando en las mismas la realidad física existente en cuanto superficie, linderos, titularidad, cargas, posibles construcciones existentes, etc. A continuación, se especifica que parte de las fincas anteriormente referidas quedan integradas dentro del sector y que parte fuera de la misma, realizando las segregaciones pertinentes. Por último se describen las fincas, o las partes de ellas una vez realizadas las segregaciones, que quedan integradas definitivamente en el sector.

2.1.1. DESCRIPCION DE LAS FINCAS DE ORIGEN EN LOS ASIENTOS REGISTRALES VIGENTES

A continuación se relacionan las fincas de origen conforme a los asientos registrales vigentes referentes a su descripción, titularidad y cargas, para posteriormente proceder a su modificación para adaptarlos a la realidad física recogida en el proyecto.

FINCA DE BAZA Nº 6.853 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	VIVIENDA RURAL + TERRENO RUSTICO
DIRECCION:	SITIO CAMINO BAJO DE LOS MOLINOS.
REF. CATASTRAL:	NO CONSTA.
LINDEROS:	NORTE: Cercado de los Frailes de Teresa García Sampelayo. SUR: Cercado de la Montija y otra finca del caudal. ESTE: Camino bajo de los Molinos. OESTE: Cercado de la Montija y otra finca del caudal.
SUPERFICIE:	2.325,00 m2
NATURALEZA:	Rústica
DESCRIP. FINCA:	Huerto llamado del Lomo, sito en el paraje Camino Bajo de los Molinos, termino de Baza, con la cabida de una fanega, ocho celemines, equivalentes a veintitrés áreas, veinticinco centiáreas, tierra de segunda clase de huerta, riego del Caz Mayor, en el que arraigan olivos y árboles frutales, existiendo dentro de su perímetro una casa de un cuerpo de alzada y planta baja con cuatro habitaciones y un descubierta. Linda: Poniente y Sur, el Cercado de la Montija y otra finca del caudal, Norte, Cercado de los Frailes de Teresa García Sampelayo, y Levante, el citado camino bajo de los Molinos.
TITULARIDAD:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 9ª. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 61. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021.
CARGAS:	AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad 600 euros, a contar desde el día 22/03/21. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 61. FECHA: 22/03/2021. AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad 6.150 euros, a contar desde el día



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

22/03/21. NOTA Nº 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278.
FOLIO: 61. FECHA: 22/03/2021.

FINCA DE BAZA Nº 9.320 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	OTROS RÚSTICA.
DIRECCION:	CERCADO DE LA MONTIJA.
REF. CATASTRAL:	NO CONSTA.
LINDEROS:	NORTE: Finca de este caudal. SUR: Vía férrea de Murcia a Granada. ESTE: Finca de este caudal. OESTE: Huerta de Leandro.
SUPERFICIE:	5.400,00 m2
NATURALEZA:	Rustica
DESCRIP. FINCA:	Parcela de tierra que formó parte del cercado de la Montija, en la vega y termino, de Baza, de dos fanegas y cuatro celemines, o cincuenta y cuatro áreas, que linda: Sur, con la vía férrea de Murcia a Granada, Oeste, Huerta de Leandro; y demás vientos finca de este caudal
TITULARIDAD:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 9 º. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 64. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021
CARGAS:	AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 600 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 64. FECHA: 22/03/2021. AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 6.150 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA Nº 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 64. FECHA: 22/03/2021.

FINCA DE BAZA Nº 4.146 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	TERRENO NO EDIFICADO.
DIRECCION:	SITIO CAMINO BAJO DE LOS MOLINOS.
REF. CATASTRAL:	NO CONSTA.
LINDEROS:	NORTE: Camino Bajo de los Molinos. SUR: Finca de los herederos de José Martínez Sánchez. ESTE: Calle en proyecto y sin denominación, que la separa de la finca segregada y vendida a Construcciones Videca, S.L OESTE: Camino Bajo de los Molinos.
SUPERFICIE:	1438,89m2
NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIP. FINCA:	Parcela urbanizable, en la Huerta de los Cencerros, Camino Bajo de los Molinos, en esta Ciudad de Baza, que ocupa la superficie de mil cuatrocientos treinta y ocho metros, ochenta y nueve décimetros cuadrados, y linda: Norte y Oeste, Camino Bajo de los Molinos; Sur, finca de los herederos de José Martínez Sánchez; Este, calle en proyecto y sin denominación, que la separa de la finca segregada y vendida a Construcciones Videca, S.L.
TITULARIDAD:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de una mitad indivisa (50,000000%) de esta finca, por titulo de Permuta. INSCRIPCION: 12 º . TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO:

CARGAS:

104. FECHA: 4 de Abril de 2019. TITULO: Escritura ante Isabel Marti del Moral, Notario de Baza, el 16 de Enero de 2019.

La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número BI9666163, es titular del pleno dominio de una mitad indivisa (50,000000%) de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 14 ª. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021.

AFECCION: AUTOLIQUIDADADA EXENTA DE SUCESIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de sucesiones, a contar desde el día 14/01/2019. OBSERVACIONES: Cuatro autoliquidaciones. NOTA N º 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 10. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 14/01/2019

AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 03/04/2019. NOTA N º 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 11. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 03/04/2019.

AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 2.880 euros, a contar desde el día 04/04/2019. NOTA N º 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 12. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 04/04/2019.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: Inscripción 13 ª. La Totalidad (100, 000000%) de esta finca se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de (ver Observaciones), en el plazo de 60 meses, a contar desde el 16 de Enero de 2019. INSCRIPCION: 13 ª . TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 30 de Agosto de 2019. TITULO: Escritura ante Isabel Martí del Moral, Notario de Baza, el 16 de Enero de 2019.

OBSERVACIONES: Gravada con una condición resolutoria, para el caso de no llevar a efecto la parcelación pretendida en el plazo de cinco años a contar desde el 16 de enero de 2019. Para cancelar la condición resolutoria será preciso que ambas partes declaren haber realizado la parcelación y tomado posesión de las parcelas resultantes, y consientan en la extinción. Titulares de la condición: ANTONIA SANCHEZ GONZALEZ, con N.I.F. número 24.018.611-X, MARIA EMMA BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 52.512.740-Z, MATILDE BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 74.618.426-D, y ANTONIO FRANCISCO BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 52.510.026-Z.

AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 600 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA N º 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 14. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22/03/2021.

AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 6.150 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA N º 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 14. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22/03/2021.

**FINCA DE BAZA Nº 33.956 DE BAZA**

TIPO DE FINCA:	TERRENO NO EDIFICADO.
DIRECCION:	CALLE FERROCARRIL.
REF. CATASTRAL:	NO CONSTA.
LINDEROS:	NORTE: Construcciones Videca S.L., -parcelas 0287801WG2408N0001LA en Carretera de Ronda 72 y 0287802WG2408N0001TA en Camino de los Molinos 6- y calle Adarve de las Monjas. SUR: Calle Alto de los Molinos, Juan Lozano Rivas -parcela 0187806WG2408E0001EX-, Raúl Gavilán Román -parcela 0187802WG2408E0001DX-, María Alicia Lozano Lozano -parcela 0187803WG2408E0000XX-, Antonia Lorenzo Lozano -parcela 0187804WG2408E0001IX-, José Checa Navarro -parcela 0187805WG2408E0001JX , Manuel Cano Marínez -parcela 0187806WG2408E0001EX-, Balneosalud S.L. -parcela 0187807WG2408E001SX. ESTE: Ayuntamiento de Baza -parcela 644 del polígono 25- OESTE: Ayuntamiento de Baza -parcela 9989202WG1498N0001YS.
SUPERFICIE:	4.287,00 m2
NATURALEZA:	Urbana.
DESCRIP. FINCA:	Parcela de terreno sita en la calle Ferrocarril, suelo antiguo FF.CC, de esta ciudad de Baza, con una superficie de CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Linda: Norte, Construcciones Videca S.L., - parcelas 0287801WG2408N0001LA en Carretera de Ronda 72 y 0287802WG2408N0001TA en Camino de los Molinos 6- y calle Adarve de las Monjas; Sur, Calle Alto de los Molinos, Juan Lozano Rivas -parcela 0187806WG2408E0001EX-, Raúl Gavilán Román -parcela 0187802WG2408E0001DX-, María Alicia Lozano Lozano -parcela 0187803WG2408E0000XX-, Antonia Lorenzo Lozano -parcela 0187804WG2408E0001IX-, José Checa Navarro -parcela 0187805WG2408E0001JX , Manuel Cano Marínez -parcela 0187806WG2408E0001EX-, Balneosalud S.L. -parcela 0187807WG2408E001SX; Este, Ayuntamiento de Baza -parcela 644 del polígono 25-; Oeste, Ayuntamiento de Baza -parcela 9989202WG1498N0001YS.
TITULARIDAD:	La entidad EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA, con C.I.F. numero P-1802400J, es titular de pleno dominio de Bien de Uso Público (100,00000%) de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 1ª. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de Octubre de 2011. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.
CARGAS:	AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 20/10/2011. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20/10/2011. Limitaciones del 207 de la L.H. Inscripción 1ª. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de octubre de 2011. Titulo: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.

2.1.2. MODIFICACION DE LOS DATOS REGISTRALES VIGENTES PARA SU ADECUACION A LA REALIDAD FISICA RECOGIDA EN PROYECTO.

A continuación se recogen las modificaciones en cuanto a los datos físicos de los asientos registrales de las fincas de origen para adecuarlos al proyecto.



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

FINCA DE BAZA Nº 6.853 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	TERRENO NO EDIFICADO.
DIRECCION:	SITIO CAMINO BAJO DE LOS MOLINOS.
REF. CATASTRAL:	0287802WG2408N0001TA.
LINDEROS:	NORTE: Avenida de Ronda y Finca propiedad Construcciones Videca S.L. -parcela 0287801WG2408N0001LA- SUR: Calle Adarve de las Monjas, Finca propiedad de Amadeo Requena S.L -parcela 0287803WG2408N0001FA- y finca propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 0187101WG2408N0001XA- ESTE: Camino Bajo de los Molinos y Finca propiedad de Amadeo Requena S.L -parcela 0287803WG2408N0001FA- OESTE: Finca propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 0187101WG2408N0001XA-.
SUPERFICIE:	4.745,90 m2
NATURALEZA:	Suelo urbano no consolidado.
DESCRIP. FINCA:	Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes rústica, consistente en parcela de terreno sita en la Camino Bajo de los Molinos, de esta ciudad de Baza, con una superficie de CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS Y NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, Avenida de Ronda y Finca propiedad Construcciones Videca S.L. -parcela 0287801WG2408N0001LA-; Sur, calle Adarve de las Monjas, finca propiedad de Amadeo Requena S.L -parcela 0287803WG2408N0001FA- y finca propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 0187101WG2408N0001XA-; Este, Camino Bajo de los Molinos y finca propiedad de Amadeo Requena S.L -parcela 0287803WG2408N0001FA-; Oeste, finca propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 0187101WG2408N0001XA-.
TITULARIDAD:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de esta finca, por título de Compraventa. INSCRIPCION: 9ª. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 61. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021.
CARGAS:	AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad 600 euros, a contar desde el día 22/03/21. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 61. FECHA: 22/03/2021. AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad 6.150 euros, a contar desde el día 22/03/21. NOTA Nº 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 61. FECHA: 22/03/2021.

FINCA DE BAZA Nº 9.320 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	TERRENO NO EDIFICADO.
DIRECCION:	SITIO CAMINO BAJO DE LOS MOLINOS.
REF. CATASTRAL:	0287803WG2408N0001FA.
LINDEROS:	NORTE: Finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -parcela 0287802WG2408N0001TA- SUR: Calle Adarve de las Monjas. ESTE: Camino Bajo de los Molinos. OESTE: Finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -parcela 0287802WG2408N0001TA-
SUPERFICIE:	711,73 m2
NATURALEZA:	Suelo urbano no consolidado.



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

- DESCRIP. FINCA:** Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes rústica, consistente en parcela de terreno sita en la Camino Bajo de los Molinos, de esta ciudad de Baza, con una superficie de SETECIENTOS ONCE METROS Y SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, Finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -parcela 0287802WG2408N0001TA-; Sur, calle Adarve de las Monjas; Este, Camino Bajo de los Molinos; Oeste, finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -parcela 0287802WG2408N0001TA-
- TITULARIDAD:** La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de esta finca, por título de Compraventa. INSCRIPCION: 9 °. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 64. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021
- CARGAS:** AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 600 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 64. FECHA: 22/03/2021.
AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 6.150 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA Nº 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 64. FECHA: 22/03/2021.

FINCA DE BAZA Nº 4.146 DE BAZA

- TIPO DE FINCA:** TERRENO NO EDIFICADO.
- DIRECCION:** CALLE ADARVE DE LAS MONJAS.
- REF. CATASTRAL:** 0386701WG2408N0001WA.
- LINDEROS:** NORTE: Calle Adarve de las Monjas.
SUR: Finca propiedad de Herederos de Jose Martínez Sanchez -parcela 18024A025003190000GR-.
ESTE: Camino Bajo de los Molinos.
OESTE: Calle Ferrocarril.
- SUPERFICIE:** 3.013,79m²
- NATURALEZA:** Suelo urbano no consolidado.
- DESCRIP. FINCA:** Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes urbana, consistente en parcela de terreno sita en la Camino Bajo de los Molinos, de esta ciudad de Baza, con una superficie de TRES MIL TRECE METROS Y SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte. calle Adarve de las Monjas; Sur, finca propiedad de Herederos de Jose Martínez Sanchez -parcela 18024A025003190000GR-; Este, Camino Bajo de los Molinos; Oeste, calle Ferrocarril.
- TITULARIDAD:** La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de una mitad indivisa (50,000000%) de esta finca, por título de Permuta. INSCRIPCION: 12 °. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 4 de Abril de 2019. TITULO: Escritura ante Isabel Marti del Moral, Notario de Baza, el 16 de Enero de 2019.
La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de una mitad indivisa (50,000000%) de esta finca, por título de Compraventa. INSCRIPCION: 14 °. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021.
- CARGAS:** AFECCION: AUTOLIQUIDADADA EXENTA DE SUCESIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de sucesiones, a contar desde el día 14/01/2019. OBSERVACIONES: Cuatro autoliquidaciones.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

NOTA N° 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 10. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 14/01/2019

AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 03/04/2019. NOTA N° 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 11. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 03/04/2019.

AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 2.880 euros, a contar desde el día 04/04/2019. NOTA N° 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 12. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 04/04/2019.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: Inscripción 13ª. La Totalidad (100, 000000%) de esta finca se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de (ver Observaciones), en el plazo de 60 meses, a contar desde el 16 de Enero de 2019. INSCRIPCION: 13ª. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 30 de Agosto de 2019. TITULO: Escritura ante Isabel Martí del Moral, Notario de Baza, el 16 de Enero de 2019.

OBSERVACIONES: Gravada con una condición resolutoria, para el caso de no llevar a efecto la parcelación pretendida en el plazo de cinco años a contar desde el 16 de enero de 2019. Para cancelar la condición resolutoria será preciso que ambas partes declaren haber realizado la parcelación y tomado posesión de las parcelas resultantes, y consientan en la extinción. Titulares de la condición: ANTONIA SANCHEZ GONZALEZ, con N.I.F. número 24.018.611-X, MARIA EMMA BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 52.512.740-Z, MATILDE BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 74.618.426-D, y ANTONIO FRANCISCO BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 52.510.026-Z.

AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 600 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA N° 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 14. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22/03/2021.

AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 6.150 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA N° 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 14. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22/03/2021.

FINCA DE BAZA N° 33.956 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	TERRENO NO EDIFICADO.
DIRECCION:	CALLE FERROCARRIL.
REF. CATASTRAL:	0187101WG2408N0001XA.
LINDEROS:	<p>NORTE: Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 9989202WG1498N0001YS-, Y camino Alto de los Molinos.</p> <p>SUR: Calle Ferrocarril y Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX-</p> <p>ESTE: Finca propiedad de Construcciones Videca S.L., -parcela 0287801WG2408N0001LA-, Finca propiedad de Amadeo Requena S.L - 0287802WG2408N0001TA- y calle Adarve de las Monjas.</p> <p>OESTE: Camino Alto de los Molinos, Juan Lozano Rivas -parcela 0187801WG2408E0001RX-, Raúl Gavilán Román -parcela 0187802WG2408E0001DX-, María Alicia Lozano Lozano -parcela 0187803WG2408E0001XX-, Antonia Lorenzo Lozano -parcela 0187804WG2408E0001IX-, José Checa Navarro -parcela 0187805WG2408E0001JX , Manuel Cano Marínez -parcela</p>



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

0187806WG2408E0001EX-, Balneosalud S.L. -parcela
0187807WG2408E001SX y calle Ferrocarril.

- SUPERFICIE:** 3.906,52 m²
- NATURALEZA:** Suelo urbano no consolidado.
- DESCRIP. FINCA:** Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes urbana, consistente en parcela de terreno sita en la calle Ferrocarril, suelo antiguo FF.CC, de esta ciudad de Baza, con una superficie de TRES MIL NOVECIENTOS SEIS METROS CINCUENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 9989202WG1498N0001YS-, y camino Alto de los Molinos; Sur, calle Ferrocarril y Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX-; Este, finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -0287802WG2408N0001TA-, finca propiedad de Construcciones Videca S.L., -parcela 0287801WG2408N0001LA y calle Adarve de las Monjas; Oeste, camino Alto de los Molinos, Juan Lozano Rivas -parcela 0187801WG2408E0001RX-, Raúl Gavilán Román -parcela 0187802WG2408E0001DX-, María Alicia Lozano Lozano -parcela 0187803WG2408E0001XX-, Antonia Lorenzo Lozano -parcela 0187804WG2408E0001IX-, José Checa Navarro -parcela 0187805WG2408E0001JX, Manuel Cano Marínez -parcela 0187806WG2408E0001EX-, Balneosalud S.L. -parcela 0187807WG2408E001SX y calle Ferrocarril.
- TITULARIDAD:** La entidad EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA, con C.I.F. numero P-1802400J, es titular de pleno dominio de Bien de Uso Público (100,00000%) de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 1ª. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de Octubre de 2011. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.
- CARGAS:** AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 20/10/2011. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20/10/2011.
Limitaciones del 207 de la L.H. Inscripción 1ª. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de octubre de 2011. Titulo: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.

2.1.3. SEGREGACION DE LAS FINCAS INCLUIDAS Y EXCLUIDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCION PROCEDENTES DE LAS FINCAS DE ORIGEN

De todas las fincas aportadas la finca registral nº 33.956 propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza es la única que se encuentra afectada parcialmente, quedando parte de ella fuera de la delimitación de la Unidad de Ejecución. Se ha de proceder previamente a la segregación de la superficie que va a quedar incluida dentro de la Unidad de Ejecución, quedando como resto la excluida de la misma. Se describen a continuación la finca segregada, así como la que queda configurada como resto.

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad que lleve a cabo la inscripción de las mismas y que a continuación se describen.

SEGREGACION DE LA FINCA DE ORIGEN Nº 33.956 DE BAZA

- TIPO DE FINCA:** TERRENO NO EDIFICADO.
- DIRECCION:** CALLE FERROCARRIL.
- REF. CATASTRAL:** SIN REFERENCIA.
- LINDEROS:** NORTE: Finca matriz de la que se segrega ésta, -parcela 0187101WG2408N0001XA-



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

SUR: Calle Ferrocarril.

ESTE: Finca propiedad de Amadeo Requena S.L -0287802WG2408N0001TA- y calle Adarve de las Monjas.

OESTE: Finca matriz de la que se segrega ésta, -parcela 0187101WG2408N0001XA-

SUPERFICIE:

917,80 m2

NATURALEZA:

Suelo urbano no consolidado.

DESCRIP. FINCA:

Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes urbana, consistente en parcela de terreno sita en la calle Ferrocarril, suelo antiguo FF.CC, de esta ciudad de Baza, con una superficie de NOVECIENTOS DIECISIETE METROS Y OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, finca matriz de la que se segrega ésta -parcela 0187101WG2408N0001XA-; Sur, calle Ferrocarril; Este, finca propiedad de Amadeo Requena S.L -0287802WG2408N0001TA- y calle Adarve de las Monjas; Oeste, finca matriz de la que se segrega ésta -parcela 0187101WG2408N0001XA-

TITULARIDAD:

La entidad EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA, con C.I.F. numero P-1802400J, es titular de pleno dominio de Bien de Uso Público (100,00000%) de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 1º . TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de Octubre de 2011. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.

CARGAS:

AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 20/10/2011. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20/10/2011.

Limitaciones del 207 de la L.H. Inscripción 1º. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de octubre de 2011. Titulo: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.

RESTO DE LA FINCA DE ORIGEN Nº 33.956 DE BAZA**TIPO DE FINCA:**

TERRENO NO EDIFICADO.

DIRECCION:

CALLE FERROCARRIL.

REF. CATASTRAL:

0187101WG2408N0001XA.

LINDEROS:

NORTE: Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 9989202WG1498N0001YS-, y camino Alto de los Molinos.

SUR: Finca segregada de ésta, y Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX-

ESTE: Finca propiedad de Construcciones Videca S.L., -parcela 0287801WG2408N0001LA-, y Finca segregada de ésta.

OESTE: Camino Alto de los Molinos, Juan Lozano Rivas -parcela 0187801WG2408E0001RX-, Raúl Gavilán Román -parcela 0187802WG2408E0001DX-, María Alicia Lozano Lozano -parcela 0187803WG2408E0001XX-, Antonia Lorenzo Lozano -parcela 0187804WG2408E0001IX-, José Checa Navarro -parcela 0187805WG2408E0001JX , Manuel Cano Marínez -parcela 0187806WG2408E0001EX-, Balneosalud S.L. -parcela 0187807WG2408E001SX y calle Ferrocarril.

SUPERFICIE:

2.988,72 m2

NATURALEZA:

Suelo urbano no consolidado.

DESCRIP. FINCA:

Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes urbana, consistente en parcela de terreno sita en la calle Ferrocarril, suelo antiguo FF.CC, de esta ciudad de Baza, con una superficie de DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS Y SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 9989202WG1498N0001YS-, y camino Alto de los

Molinos; Sur, finca segregada de ésta, y finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX-; Este, finca propiedad de Construcciones Videca S.L., -parcela 0287801WG2408N0001LA-, y finca segregada de ésta; Oeste, camino Alto de los Molinos, Juan Lozano Rivas -parcela 0187801WG2408E0001RX-, Raúl Gavilán Román -parcela 0187802WG2408E0001DX-, María Alicia Lozano Lozano -parcela 0187803WG2408E0001XX-, Antonia Lorenzo Lozano -parcela 0187804WG2408E0001IX-, José Checa Navarro -parcela 0187805WG2408E0001JX , Manuel Cano Marínez -parcela 0187806WG2408E0001EX-, Balneosalud S.L. -parcela 0187807WG2408E001SX y calle Ferrocarril.

TITULARIDAD: La entidad EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA, con C.I.F. numero P-1802400J, es titular de pleno dominio de Bien de Uso Público (100,00000%) de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 1º . TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de Octubre de 2011. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.

CARGAS: AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 20/10/2011. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20/10/2011.
Limitaciones del 207 de la L.H. Inscripción 1º. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de octubre de 2011. Titulo: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.

2.2. RELACION DE PROPIETARIOS

Los propietarios de las fincas que integran la Unidad de Ejecución son los siguientes:

1.- FINCA REGISTRAL Nº 6.853.-

La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. es titular de pleno dominio de esta finca.

2.- FINCA REGISTRAL Nº 9.320.-

La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. es titular de pleno dominio de esta finca

3.- FINCA REGISTRAL Nº 4.146.-

La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. es titular de pleno dominio de las dos mitades indivisas:

I. La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de una mitad indivisa (50,000000%) de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 14 º. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021.

II. La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de una mitad indivisa (50,000000%) de esta finca, por titulo de Permuta. INSCRIPCION: 12 º . TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 4 de Abril de 2019 . TITULO: Escritura ante Isabel Marti del Moral, Notario de Baza, el 16 de Enero de 2019.

Según consta en dicha Escritura la mitad indivisa permuta tiene la siguiente distribución de propiedad: Antonia Sánchez González , con NIF. 24018611X, es dueña con carácter privativo , del pleno dominio de la mitad indivisa de una cuarta parte indivisa; Matilde Belmonte Sanchez, con NIF 74618426-D, Antonio Francisco Belmonte Sanchez, con NIF 52510026-Z y doña María-Emma Belmonte Sánchez, con NIF 52512740-Z, son dueños con carácter privativo , cada uno de una sexta parte indivisa de una cuarta parte indivisa , y además Antonio Francisco Belmonte Sánchez , es dueño con carácter privativo del pleno dominio de una cuarta parte indivisa

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

Según se recoge en el título de permuta: “... se permutan las participaciones indivisas de finca antes reseñada que a cada uno de ellos pertenece, descritas en el apartado I de la precedente exposición, con uno de los solares que resultará tras la parcelación prevista y reseñada en el apartado II de la precedente exposición, concretamente con el solar señalado como M-1h en el plano adjunto, que tiene una superficie de ciento ochenta metros cuadrados (180 m2) y hace esquina con el camino Bajo de los Molinos y la Calle Adarve de las Monjas, pasando en consecuencia, ..., a ser dueños, en la misma proporción en que lo eran de la finca descrita en el apartado I anterior, del futuro solar”, extremo que deberá reflejarse en la propuesta de adjudicación; teniendo en cuenta además que “las fincas se permutan , libres de cargas, y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos”, a efectos del establecimiento de cargas de la Cuenta de Liquidación.

Esta permuta tiene una condición resolutoria para el caso de no llevar a efecto la parcelación pretendida en el plazo de cinco años a contar desde el 16 de enero de 2019. Para cancelar la condición resolutoria será preciso que ambas partes declaren haber realizado la parcelación y tomado posesión de las parcelas resultantes, y consientan en la extinción

4.- FINCA REGISTRAL Nº 33.956.-

La entidad EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA, con C.I.F. numero P-1802400J, es titular de pleno dominio de Bien de Uso Público (100,00000%) de esta finca. INSCRIPCION: 1ª . TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de Octubre de 2011. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.

Los terrenos afectados son bienes de dominio público con derechos de aprovechamiento ya que se obtuvieron por título de compraventa y de acuerdo al artículo 112.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, “cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos”.

2.3. DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS

Las fincas que integran la Unidad de Ejecución, a resultas de la Operaciones Previas descritas en el punto 2.1 (actualizada y revisada en lo posible respecto a sus diferencias con la realidad de acuerdo con el R.D. 1093/1997 de 4 de Julio), se describen según su inscripción registral de la forma que a continuación se expresa.

FINCA DE BAZA Nº 6.853 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	TERRENO NO EDIFICADO.
DIRECCION:	SITIO CAMINO BAJO DE LOS MOLINOS.
REF. CATASTRAL:	0287802WG2408N0001TA.
LINDEROS:	NORTE: Avenida de Ronda y Finca propiedad Construcciones Videca S.L. - parcela 0287801WG2408N0001LA- SUR: Calle Adarve de las Monjas, Finca propiedad de Amadeo Requena S.L -parcela 0287803WG2408N0001FA- y finca propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 0187101WG2408N0001XA- ESTE: Camino Bajo de los Molinos y Finca propiedad de Amadeo Requena S.L -parcela 0287803WG2408N0001FA- OESTE: Finca propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 0187101WG2408N0001XA-.
SUPERFICIE:	4.745,90 m2
NATURALEZA:	Suelo urbano no consolidado.
DESCRIP. FINCA:	Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes rústica, consistente en parcela de terreno sita en la Camino Bajo de los Molinos, de esta ciudad de Baza, con una superficie de CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS Y NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, Avenida de Ronda y Finca propiedad



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

Construcciones Videca S.L. -parcela 0287801WG2408N0001LA-; Sur, calle Adarve de las Monjas, finca propiedad de Amadeo Requena S.L -parcela 0287803WG2408N0001FA- y finca propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 0187101WG2408N0001XA-; Este, Camino Bajo de los Molinos y finca propiedad de Amadeo Requena S.L -parcela 0287803WG2408N0001FA-; Oeste, finca propiedad de Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 0187101WG2408N0001XA-.

TITULARIDAD:

La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de esta finca, por titulo de Compraventa.

INSCRIPCION: 9ª. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 61. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021.

CARGAS:

AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad 600 euros, a contar desde el día 22/03/21. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 61. FECHA: 22/03/2021.

AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad 6.150 euros, a contar desde el día 22/03/21. NOTA Nº 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 61. FECHA: 22/03/2021.

FINCA DE BAZA Nº 9.320 DE BAZA**TIPO DE FINCA:**

TERRENO NO EDIFICADO.

DIRECCION:

SITIO CAMINO BAJO DE LOS MOLINOS.

REF. CATASTRAL:

0287803WG2408N0001FA.

LINDEROS:

NORTE: Finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -parcela 0287802WG2408N0001TA-

SUR: Calle Adarve de las Monjas.

ESTE: Camino Bajo de los Molinos.

OESTE: Finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -parcela 0287802WG2408N0001TA-

SUPERFICIE:

711,73 m²

NATURALEZA:

Suelo urbano no consolidado.

DESCRIP. FINCA:

Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes rústica, consistente en parcela de terreno sita en la Camino Bajo de los Molinos, de esta ciudad de Baza, con una superficie de SETECIENTOS ONCE METROS Y SETENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, Finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -parcela 0287802WG2408N0001TA-; Sur, calle Adarve de las Monjas; Este, Camino Bajo de los Molinos; Oeste, finca propiedad de Amadeo Requena S.L. -parcela 0287802WG2408N0001TA-

TITULARIDAD:

La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de esta finca, por titulo de Compraventa.

INSCRIPCION: 9ª. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 64. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021

CARGAS:

AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 600 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278. FOLIO: 64. FECHA: 22/03/2021.

AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 6.150 euros, a contar desde el día



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

22/03/2021. NOTA Nº 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 9. TOMO: 817. LIBRO: 278.
FOLIO: 64. FECHA: 22/03/2021.

FINCA DE BAZA Nº 4.146 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	TERRENO NO EDIFICADO.
DIRECCION:	CALLE ADARVE DE LAS MONJAS.
REF. CATASTRAL:	0386701WG2408N0001WA.
LINDEROS:	NORTE: Calle Adarve de las Monjas. SUR: Finca propiedad de Herederos de Jose Martínez Sanchez -parcela 18024A025003190000GR-. ESTE: Camino Bajo de los Molinos. OESTE: Calle Ferrocarril.
SUPERFICIE:	3.013,79m2
NATURALEZA:	Suelo urbano no consolidado.
DESCRIP. FINCA:	Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes urbana, consistente en parcela de terreno sita en la Camino Bajo de los Molinos, de esta ciudad de Baza, con una superficie de TRES MIL TRECE METROS Y SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte. calle Adarve de las Monjas; Sur, finca propiedad de Herederos de Jose Martínez Sanchez -parcela 18024A025003190000GR-; Este, Camino Bajo de los Molinos; Oeste, calle Ferrocarril.
TITULARIDAD:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de una mitad indivisa (50,000000%) de esta finca, por título de Permuta. INSCRIPCION: 12 º . TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 4 de Abril de 2019. TITULO: Escritura ante Isabel Martí del Moral, Notario de Baza, el 16 de Enero de 2019. La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L., con C.I.F. número B19666163, es titular del pleno dominio de una mitad indivisa (50,000000%) de esta finca, por título de Compraventa. INSCRIPCION: 14 º . TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22 de Marzo de 2021. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 26 de Febrero de 2021.
CARGAS:	AFECCION: AUTOLIQUIDADADA EXENTA DE SUCESIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de sucesiones, a contar desde el día 14/01/2019. OBSERVACIONES: Cuatro autoliquidaciones. NOTA N º 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 10. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 14/01/2019 AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 03/04/2019. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 11. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 03/04/2019. AFECCION: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 2.880 euros, a contar desde el día 04/04/2019. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 12. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 04/04/2019. CONDICIÓN RESOLUTORIA: Inscripción 13 º . La Totalidad (100, 000000%) de esta finca se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de (ver Observaciones), en el plazo de 60 meses, a contar desde el 16 de Enero de 2019. INSCRIPCION: 13 º . TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 30 de Agosto de 2019. TITULO: Escritura ante Isabel Martí del Moral, Notario de Baza, el 16 de Enero de 2019. OBSERVACIONES: Gravada con una condición resolutoria, para el caso de no llevar a efecto la parcelación pretendida en el plazo de cinco años a contar desde el 16 de enero de 2019. Para cancelar la condición resolutoria



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

será preciso que ambas partes declaren haber realizado la parcelación y tomado posesión de las parcelas resultantes, y consientan en la extinción. Titulares de la condición: ANTONIA SANCHEZ GONZALEZ, con N.I.F. número 24.018.611-X, MARIA EMMA BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 52.512.740-Z, MATILDE BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 74.618.426-D, y ANTONIO FRANCISCO BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 52.510.026-Z.

AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 600 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 14. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22/03/2021.

AFECCION: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago del impuesto de transmisiones, por autoliquidación, quedando liberada por la cantidad de 6.150 euros, a contar desde el día 22/03/2021. NOTA Nº 2 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 14. TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 22/03/2021.

SEGREGACION DE LA FINCA DE ORIGEN Nº 33.956 DE BAZA

TIPO DE FINCA:	TERRENO NO EDIFICADO.
DIRECCION:	CALLE FERROCARRIL.
REF. CATASTRAL:	SIN REFERENCIA.
LINDEROS:	NORTE: Finca matriz de la que se segrega ésta, -parcela 0187101WG2408N0001XA- SUR: Calle Ferrocarril. ESTE: Finca propiedad de Amadeo Requena S.L -0287802WG2408N0001TA- y calle Adarve de las Monjas. OESTE: Finca matriz de la que se segrega ésta, -parcela 0187101WG2408N0001XA-
SUPERFICIE:	917,80 m2
NATURALEZA:	Suelo urbano no consolidado.
DESCRIP. FINCA:	Suelo urbano no consolidado, parte del sector del núcleo de Baza UE-02, para uso residencial, antes urbana, consistente en parcela de terreno sita en la calle Ferrocarril, suelo antiguo FF.CC, de esta ciudad de Baza, con una superficie de NOVECIENTOS DIECISIETE METROS Y OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, finca matriz de la que se segrega ésta -parcela 0187101WG2408N0001XA-; Sur, calle Ferrocarril; Este, finca propiedad de Amadeo Requena S.L -0287802WG2408N0001TA- y calle Adarve de las Monjas; Oeste, finca matriz de la que se segrega ésta -parcela 0187101WG2408N0001XA-
TITULARIDAD:	La entidad EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA, con C.I.F. numero P-1802400J, es titular de pleno dominio de Bien de Uso Público (100,00000%) de esta finca, por titulo de Compraventa. INSCRIPCION: 1º . TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de Octubre de 2011. TITULO: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.
CARGAS:	AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES. Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 20/10/2011. NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 1. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20/10/2011. Limitaciones del 207 de la L.H. Inscripción 1ª. TOMO: 1.155. LIBRO: 427. FOLIO: 220. FECHA: 20 de octubre de 2011. Título: Escritura ante Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el 5 de Marzo de 2008.



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Como resultado de todo lo anterior podrá establecerse la distribución de la estructura de la propiedad resultante de las propiedades y superficies aportadas. Estas determinarán la participación de los propietarios sobre el aprovechamiento y los derechos sobre el aprovechamiento urbanístico lucrativo resultantes

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD –SUPERFICIES, APORTACION Y DERECHOS-						
PROPIETARIOS		FINCAS APORTADAS	SUPERFICIE REAL APORTADA	PARTICIPACION SUPERFICIE BRUTA	PARTICIP.SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO	DERECHOS APROVECHAMIENTO
1	AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.	FINCAS 1,2,3	8.471,42 m2	69,56 %	90,22	81,20
2	AYUNTAMIENTO DE BAZA -PROPIETARIO-	FINCA 4	917,80 m2	7,54 %	9,78	8,80
	AYUNTAMIENTO DE BAZA -CESIONES-	---				10,00
TOTAL SUP. SUSCEPTIBLE APROVECHAMIENTO			9.389,22 m2	77,10 %	100,00 %	100,00 %
9	AYUNTAMIENTO -CAMINOS, VEREDAS,ETC-		2.788,66 m2	22,90 %	---	---
SUPERFICE TOTAL BRUTA DEL SECTOR			12.177,88 m2	100,00 %		

En relación al tratamiento del Ayuntamiento como propietario cabe realizar las siguientes aclaraciones:

- Como ya se ha indicado en el punto 2.2 el Ayuntamiento como propietario de la finca 4, incluida parcialmente dentro del ámbito del sector, tendrá derechos de aprovechamiento, según se el artículo 112.3 de la LOUA.
- Se considera al Ayuntamiento como propietario de los Caminos y Veredas sin titularidad pública, resultado de las cesiones gratuitas que han ido realizando los propietarios a lo largo del tiempo, en virtud del artículo 112. 2 de la LOUA. Estos terrenos no tendrán derechos de aprovechamiento urbanístico, según establece el artículo 112.4 de la LOUA, pues la superficie de los viales obtenidos tras la ejecución del instrumento de planeamiento (5.754,14 m2) es superior a la superficie de los bienes de uso público de cesión gratuita aportados (2.788,56 m2).

En cuanto a los derechos del aprovechamiento urbanístico lucrativo corresponderán en un 90% a los propietarios y en un 10%, como cesión gratuita y libre de cargas, al Ayuntamiento, según se establece en los artículos 51, 54 y 55 de la LOUA.

3.- TASACION DE DERECHOS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE O DERRUIRSE.

En el sector UE-02 no existen obras, edificaciones o instalaciones que no pueden conservarse por ser radicalmente incompatibles con la ordenación, ni existen servidumbres, cargas, derechos de arrendamiento o cualquier otros que deban extinguirse.

La única edificación recogida registralmente en la Finca N° 6.853, consistente en una casa de 2 plantas, no existe actualmente pues se encuentra demolida y retirado su escombro (ver foto). En cuanto al resto de tierras se encuentran sin ningún uso agrícola y no presentan cargas o servidumbres a extinguir.



4.- PROPUESTA DE ADJUDICACION DE PARCELAS RESULTANTES, COMPENSACIONES Y GASTOS DE URBANIZACION.

4.1. PROPUESTA DE ADJUDICACION.

Vamos a realizar la adjudicación de las parcelas resultantes con aprovechamiento acuerdo a los criterios de adjudicación y los derechos de aprovechamiento reflejados en los puntos anteriores.

La distribución de aprovechamiento se ha ajustado a la estructura de propiedad inicial, no existiendo por tanto excesos de aprovechamiento. De ésta manera el Ayuntamiento es receptor de un 18,8% (10% que le corresponde como cesión libre de cargas y un 8,80% como propietario de la Finca 4); quedando el 81,2% para Amadeo Requena S.L.

Como ya hemos visto la Finca 3 (finca registral 4.146) es titular de pleno dominio de Amadeo Martinez Requena S.L. siendo una mitad indivisa(50,00%) obtenida por titulo de permuta, formalizado en Escritura pública de 16 de enero de 2.019, ante la Notario D^o. Isabel Martí del Moral. En dicha escritura los anteriores propietarios D^o. Antonia Sánchez González, D^o. Matilde, D. Antonio Francisco y doña María- Emma Belmonte Sánchez, permutan las participaciones indivisas de la finca antes reseñada que a cada uno de ellos pertenece con el solar M- lh , que tiene una superficie de ciento ochenta metros cuadrados (180 m²) y hace esquina con el camino bajo de los molinos y la Calle Adarve de las Monjas; siendo dueños del mismo en la misma proporción.

La escritura de permuta establece una clausula de reversión pues queda sometida a una condición resolutoria que establece un límite de cinco años para la parcelación, desde la firma de la escritura. Dicha condición resolutoria se trasladará solo hasta la finca M1-h al establecer el acuerdo de permuta esta única finca como pago a cambio de que se permute libre de cargas y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos. Además la finca entregada como pago no se encuentra sobre la de procedencia y se trasladaría dicha carga a otras fincas de otros propietarios, (una de ellas la destinada a equipamiento) desvirtuándose la finalidad de la misma.

Por otro lado la resolución está únicamente condicionada a la parcelación y no a la urbanización por lo que con la aprobación por parte del Ayuntamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad del presente documento se estará en disposición de su cancelación, no poniendo en riesgo el desarrollo urbanístico del conjunto del sector.

En la tabla adjunta de adjudicaciones y en las posteriores se hace un tratamiento diferenciado de la citada finca para su reconocimiento y diferente tratamiento.

Los derechos de aprovechamiento del Ayuntamiento se han agrupado en una única parcela pues al ser su destino la vivienda pública tendrá mayor viabilidad económica la realización de una edificación plurifamiliar de viviendas de promoción pública que la de viviendas unifamiliares adosadas independientes (se obtendrán más viviendas y mayor viabilidad de venta).



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

TABLA DISTRIBUCION DE ADJUDICACIONES Y APROVECHAMIENTO

PROPIETARIOS	MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE ADJUDICADA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO INTERNO ADJUDICADO (m2 cuc)	% APROVECHAMIENTO RESULTANTE	
1	AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.	M1-a	240,70	2,50	601,75	1,30	782,28	
		M1-b	135,50	2,50	338,75	1,30	440,38	
		M1-c	135,60	2,50	339,00	1,30	440,70	
		M1-d	135,00	2,50	337,50	1,30	438,75	
		M1-e	135,00	2,50	337,50	1,30	438,75	
		M1-f	135,00	2,50	337,50	1,30	438,75	
		M1-g	135,00	2,50	337,50	1,30	438,75	
		M2-a	310,60	2,50	776,50	1,30	1.009,45	
		M2-b	144,66	2,50	361,65	1,30	470,15	
		M2-c	133,49	2,50	333,73	1,30	433,84	
		M2-d	130,83	2,50	327,08	1,30	425,20	
		M2-e	131,44	2,50	328,60	1,30	427,18	
		M2-f	134,31	2,50	335,78	1,30	436,51	
		M2-g	169,85	2,50	424,62	1,30	552,01	
		M2-h	169,37	2,50	423,42	1,30	550,45	
		M3-c	132,60	2,50	331,50	1,00	331,50	
		M3-d	132,60	2,50	331,50	1,00	331,50	
		AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. (Finca Condicionada al contrato de permuta con D ^o . Antonia Sánchez González, D ^o . Matilde Belmonte Sánchez, D. Antonio Francisco Belmonte Sánchez, D ^o . María Emma Belmonte)	M1-h	180,00	2,50	450,00	1,30	
TOTAL PROPIETARIO 1		2.821,55 m2		7.053,88 m2		8.971,14 m2 cuc	81,20%	
2	AYUNTAMIENTO DE BAZA	M3-a	830,82	2,50	2.077,05	1,00	2.077,05	
		M-3b -EQUIPAMIENTO-	1.096,35			-	-	
		ESP-1 -ESPACIO LIBRE-	1.034,64			-	-	
		ESP-2 -ESPACIO LIBRE-	640,38			-	-	
		VIALES	5.754,14			-	-	
TOTAL PROPIETARIO 2		9.356,33 m2		2.077,05 m2		2.077,05 m2	18,80%	
TOTALES		12.177,88 m2		9.130,93 m2		11.048,19 m2 cuc	100,00%	

4.2. VALOR DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

El Sector UE-02 tiene Uso global Residencial y establece como único uso tipológico el de Manzana Cerrada. Para establecer el precio de la unidad de aprovechamiento partiremos del precio del metro cuadrado de solar de estas características, teniendo en cuenta que:

- En Baza hay una gran oferta de suelo, resultado del desarrollo de varios Sectores Residenciales, y poca demanda, siendo muy baja para suelos destinados a vivienda protegida. Especialmente en el sector que nos ocupa, ya que se está tramitando en paralelo el desarrollo del sector adyacente (PERI-07) que albergará 180 viviendas de protección oficial.
- Como resultado de la crisis inmobiliaria, el precio del suelo destinado a residencial de promoción libre es similar al de la protegida, ya que los precios de venta del metro cuadrado construido de ambas son parecidos. El coeficiente de uso corrector establecido por el PGOU en 1,3 es, por tanto, adecuado para valorar la diferencia de aprovechamiento entre ambas tipologías.

El precio actual de mercado en Baza para suelos destinados a promoción libre de viviendas de estas características asciende a 195 €/m² ; aplicando el coeficiente corrector de 1,3, se obtiene un valor de 150 €/m² para los de promoción pública.

A partir del precio del suelo podremos obtener el valor del aprovechamiento urbanístico, que lógicamente debe ser el mismo para el suelo destinado a vivienda libre que a pública:

- La tipología UR-MC libre tiene una edificabilidad de 2,5 m²t/m² y su coeficiente de uso 1,3, resultando: $\text{Valor m}^2/\text{cuc} = 195 / 2,5 / 1,3 = 60 \text{ €/m}^2 \text{ cuc.}$
- La tipología UR-MC -VPO- pública tiene una edificabilidad de 2,5 m²t/m² y su coeficiente de uso 1,0, resultando: $\text{Valor m}^2/\text{cuc} = 150 / 2,5 / 1,0 = 60 \text{ €/m}^2 \text{ cuc.}$

Así pues, se establece un valor de aprovechamiento urbanístico de 60€/m² como base ante posibles compensaciones entre propietarios.

4.3. COSTES DE URBANIZACION

Para la determinación de la carga económica que ha de gravar las parcelas adjudicadas, es preciso realizar un cálculo que permita estimar el coste de la actuación urbanística, incluyendo las obras de Urbanización, los gastos derivados de los profesionales, y demás gastos procedentes.

A la hora de valorar las obras de Urbanización, calcularemos primero el Presupuesto de Ejecución Material a partir de los módulos de urbanización (precio €/ m² de calle), establecido por el Colegio de Arquitectos de Granada, teniendo en cuenta que la superficie del sector es aprox. 1,2Ha:

ESTIMACION PRESUP. EJECUC. MATERIAL URBANIZ. SEGÚN BAREMOS COLEGIALES		
SUPERFICIE BRUTA SECTOR	S	12.177,88 m ²
MODULO URBANIZACION GENERAL -MU- €/M ²	Mu	78,00 €/m ²
MODULO URBANIZ. COMPLETA SECTOR (SUPERF. 1Ha<S<3Ha) Mr= Mux0,50	Mr	39,00 €/m ²
PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACION	Mr x S	474.937,32 €

A partir del Presupuesto de Ejecución Material estableceremos el resto de gastos, obteniendo los Costes de Urbanización:



ESTIMACION COSTES DE URBANIZACION		
GASTOS DE URBANIZACION		474.937,32 €
GASTOS SERVICIOS TECNICOS	4,00%	18.997,49 €
TRAMITES LEGALES Y ADMINISTRATIVOS	3,00%	14.248,12 €
OTROS	1,00%	4.749,37 €
TOTAL		512.932,31 €

Los gastos de Urbanización totales del sector ascienden a QUINIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS.

4.4. CALCULO DE LA REPERCUSION DE LOS COSTES DE URBANIZACION POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO.

Para realizar el justo reparto de las cargas de urbanización deberemos calcular la repercusión de los Costes de Urbanización por unidad de aprovechamiento; para poder asignar a cada parcela la parte proporcional del gasto que le corresponda.

En cuanto al aprovechamiento urbanístico externo del sector se distribuirá proporcionalmente a la superficie aportada por cada propietario, quedando libre de cargas ya que éstas se le asignarán en el sector donde vayan a materializarse dichos derechos.

- Repercusión Costes urbanización.

Se obtiene a partir de los costes totales de la urbanización establecidos en la cantidad de 512.933,31 €, dividido entre el número total de m² cuc de aprovechamiento lucrativo (recogidos en el apartado 1.6.) tras deducir el 10% del aprovechamiento libre de cargas que debe cederse al Ayuntamiento, obteniéndose:

$$512.933,31 \text{ €} / (11.048,19 - 1.104,82) \text{ m}^2 \text{ cuc.} = 51,5855 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ cuc.}$$

Esta cantidad se aplicará a los m²/cuc realmente adjudicadas a cada propietario obteniéndose las cantidades a satisfacer correspondientes a la participación en los costes de urbanización. Posteriormente se repartirán los gastos entre las parcelas adjudicadas.

- Repercusión Costes urbanización parcela M1-h.

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo a lo expuesto en el punto 2.2, el acuerdo de permuta de la parcela M1h obliga a Amadeo Martínez Requena S.L. a entregar dicha finca libre de cargas, por lo que los gastos de urbanización que repercutirán solo a éste propietario, calcularemos primero sus gastos de urbanización:

$$\begin{aligned} \text{Aprovechamiento parcela M1-h:} & \quad 585 \text{ m}^2 \text{ cuc} \\ \text{Gastos de parcela M1-h:} & \quad 585 \text{ m}^2 \text{ cuc} \times 51,5855 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ cuc} = 30.177,52 \text{ €} \end{aligned}$$

Si repartimos dichos gastos entre el aprovechamiento de las parcelas adjudicadas a Amadeo Martínez Requena S.L. obtendremos la repercusión que supone la permuta en sus gastos de urbanización:

$$30.177,52 \text{ €} / (8.386,14) \text{ m}^2 \text{ cuc.} = 3,59845 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ cuc.}$$

Que sumado al valor obtenido inicialmente, nos da una repercusión final de:

$$51,5855 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ cuc} + 3,59845 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ cuc} = 55,18395 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ cuc.}$$



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

4.5. TABLAS DE APROVECHAMIENTO, COMPENSACIONES Y GASTOS DE URBANIZACION.

- Tabla General de Aprovechamientos, compensaciones y Gastos de Urbanización.

Teniendo en cuenta los derechos de cada uno de los propietarios, las adjudicaciones realizadas y el valor €/m2 cuc de aprovechamiento se obtendrá la siguiente tabla general de aprovechamiento y compensaciones:

TABLA GENERAL DE APROVECHAMIENTO, COMPENSACIONES Y GASTOS DE URBANIZACION

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD					DERECHOS APROVECHAMIENTO			DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO										
PROPIETARIOS	FINCAS	SUP. REAL APORTADA m2	% PARTICIP. SUP. BRUTA	% PARTICIP. SUSCEPTIBLE APROV..	%	APROV. EXTERNO SECTOR m2cuc	APROV. INTERNO SECTOR m2cuc	TIPOLOGIA USO	DERECHOS M2 SUELO	M2 SUELO ADJUDICADOS	EDIFICAB	COEF. DE USO	DERECHOS APROV. INTERIOR SECTOR m2cuc	APROV. ADJUD. INTERIOR SECTOR m2cuc	% APROV. ADJUDICADO	GASTOS URBANIZAC. €	APROV. ADJUD. EXTERNO SECTOR m2cuc	
1	AMADEO MARTINEZ REQUENA	FINCAS 1,2,3	8.471,42	69,56	90,22	81,20	1456,82	8.971,13	MC	2.376,35	2.376,35	2,50	1,30	7.723,14	7.723,14	69,91%	426.193,38	1.456,82
									MC -VPO-	265,20	265,20	2,50	1,00	663,00	663,00	6,00%	36.586,96	
									MC	180,00	180,00	2,50	1,30	585,00	585,00	5,29%	-	
2	AYUNTAMIENTO DE BAZA	FINCA 4	917,80	7,54	9,78	8,80	157,88	972,24	MC-VPO-	388,90	388,90	2,50	1,00	972,25	972,25	8,80%	50.152,97	337,29
		CESION LIBRE				10,00	179,41	1.104,82	MC-VPO-	441,92	441,92	2,50	1,00	1.104,80	1.104,80	10,00%	-	
TOTALES			9.389,22	77,10	100,00	100,00	1.794,11	11.048,19		3.652,37	3.652,37			11.048,19	11.048,19	100,00%	512.933,31	1.794,11
CAMINOS, VEREDAS,ETC			2.788,66	22,90	-													
SUP. TOTAL BRUTA SECTOR			12.177,88	100,000	100,000													

Como ya se ha comentado anteriormente no existen compensaciones al haberse adjudicado a cada propietario el aprovechamiento al que tenía derecho.

El Ayuntamiento participará de los gastos únicamente en la parte que le corresponde como propietario de la Finca 4, quedando libre el 10% de cesiones libres obligatorias.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

- Tabla distribución Aprovechamientos, Compensaciones y Gastos de Urbanización por parcelas.

El aprovechamiento, compensaciones y gastos de repartirán proporcionalmente a cada una de las parcelas adjudicadas a los propietarios de acuerdo al punto 1.7 de la memoria.

TABLA DISTRIBUCION APROVECHAMIENTO, COMPENSACIONES Y GASTOS DE URBANIZACION POR PARCELAS

PROPIETARIOS	MANZANA / PARCELA	SUPERFICIE ADJUDICADA m2	APROV. INTERNO ADJUDICADO m2 cuc	EXCESO DE APROVECHAMIENTO m2 cuc	REPERCUSION GASTOS URBANIZACION €/m2 CUC	GASTOS DE URBANIZACION €	PORCENTAJE PARTICIPACION GASTOS	APROV. EXTERNO ADJUDICADO m2 cuc
1 AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.	M-1a	240,70	782,28	-	55,18395	43.169,30 €	8,42%	1.456,82
	M-1b	135,50	440,37		55,18395	24.301,36 €	4,74%	
	M-1c	135,60	440,70		55,18395	24.319,57 €	4,74%	
	M-1d	135,00	438,75		55,18395	24.211,96 €	4,72%	
	M-1e	135,00	438,75		55,18395	24.211,96 €	4,72%	
	M-1f	135,00	438,75		55,18395	24.211,96 €	4,72%	
	M-1g	135,00	438,75		55,18395	24.211,96 €	4,72%	
	M-2a	310,60	1.009,45		55,18395	55.705,43 €	10,86%	
	M-2b	144,66	470,15		55,18395	25.944,73 €	5,06%	
	M-2c	133,49	433,84		55,18395	23.941,00 €	4,67%	
	M-2d	130,83	425,20		55,18395	23.464,22 €	4,57%	
	M-2e	131,44	427,18		55,18395	23.573,48 €	4,60%	
	M-2f	134,31	436,51		55,18395	24.088,35 €	4,70%	
	M-2g	169,85	552,01		55,18395	30.462,09 €	5,94%	
	M-2h	169,37	550,45		55,18395	30.376,01 €	5,92%	
	M-3c	132,60	331,50		55,18395	18.293,48 €	3,56%	
	M-3d	132,60	331,50		55,18395	18.293,48 €	3,56%	
	M-1h -Finca resultante permuta-	180,00	585,00		-	-	-	
TOTAL PROPIETARIO 1		2.821,55 m2	8.971,14 m2 cuc	-	55,18395 €/m2 cuc	462.780,34 €	90,22%	1.456,82 m2 cuc
2 AYUNTAMIENTO DE BAZA	M-3a	830,82	2.077,05	-	51,58550	50.152,97	9,78%	337,29
	M-3b EQUIPAMIENTO	1.096,35	-		-	-	-	
	ESP-1 ESPACIO LIBRE	1.034,64	-		-	-	-	
	ESP-2 ESPACIO LIBRE	640,38	-		-	-	-	
	VIALES	5.754,14	-		-	-	-	
TOTAL PROPIETARIO 2		9.356,33 m2	2.077,05 m2 cuc	-	51,58550 €/m2 cuc	50.152,97 €	9,78%	337,29 m2 cuc
TOTALES		12.177,88 m2	11.048,19 m2 cuc	-		512.933,31 €	100,00%	1.794,11 m2 cuc

5.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.3 del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio, se interesa del Sr. Registrador de la Propiedad que proceda a inscribir cada una de las fincas resultantes de la misma, conforme se describen a continuación.

Con referencia al contenido del Proyecto de Reparcelación, las fincas resultantes se describen del siguiente modo:

5.1. PARCELAS EDIFICABLES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA a	MANZANA 1	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M1-a del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Avenida de Ronda	
	SUR:	Parcela M1-b	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	
	OESTE:	Zona Peatonal	
SUPERFICIE:	240,70 m ²		
DERECHOS:	728,28 m ² cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m ² /m ²		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m ²		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 43.169,30 €, en concreto un 8,42 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA b	MANZANA 1	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M1-b del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M1-a	
	SUR:	Parcela M1-c	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	
	OESTE:	Zona Peatonal	
SUPERFICIE:	135,50 m ²		
DERECHOS:	440,37 m ² cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m ² /m ²		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m ²		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 24.301,36 €, en concreto un 4,74 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853		



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

REGISTRO: Se solicita la inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO: La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA: URBANA c MANZANA 1 Sector UE-02
DESCRIPCIÓN: URBANA, Parcela M1-c del Sector UE-02
LINDEROS: NORTE: Parcela M1-b
SUR: Parcela M1-d
ESTE: Camino Bajo de los Molinos
OESTE: Zona Peatonal
SUPERFICIE: 135,60 m2
DERECHOS: 440,70 m2 cuc
EDIFICABILIDAD: 2,5 m2/m2
NÚMERO PLANTAS: 3 plantas (PB+2)
PARCELA MÍNIMA: 120 m2
USOS PERMITIDOS: RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-
CARGAS: Sin cargas.
AFECCION URBANÍSTICA: La finca se halla afecta al pago de 24.319,57 €, en concreto un 4,74 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.
PROCEDENCIA: Finca registral 6.853
REGISTRO: Se solicita la inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO: La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA: URBANA d MANZANA 1 Sector UE-02
DESCRIPCIÓN: URBANA, Parcela M1-d del Sector UE-02
LINDEROS: NORTE: Parcela M1-c
SUR: Parcela M1-e
ESTE: Camino Bajo de los Molinos
OESTE: Zona Peatonal
SUPERFICIE: 135,00 m2
DERECHOS: 438,75 m2 cuc
EDIFICABILIDAD: 2,5 m2/m2
NÚMERO PLANTAS: 3 plantas (PB+2)
PARCELA MÍNIMA: 120 m2
USOS PERMITIDOS: RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-
CARGAS: Sin cargas.
AFECCION URBANÍSTICA: La finca se halla afecta al pago de 24.211,96 €, en concreto un 4,72 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.
PROCEDENCIA: Finca registral 6.853
REGISTRO: Se solicita la inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO: La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA e	MANZANA 1	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M1-e del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M1-d	
	SUR:	Parcela M1-f	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	
	OESTE:	Zona Peatonal	
SUPERFICIE:	135,00 m2		
DERECHOS:	438,75 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION			
URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 24.211,96 €, en concreto un 4,72 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA f	MANZANA 1	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M1-f del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M1-e	
	SUR:	Parcela M1-g	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	
	OESTE:	Zona Peatonal	
SUPERFICIE:	135,00 m2		
DERECHOS:	438,75 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION			
URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 24.211,96 €, en concreto un 4,72 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853 y Finca registral nº 9.320		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA g	MANZANA 1	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M1-g del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M1-f	
	SUR:	Parcela M1-h	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

	OESTE:	Zona Peatonal
SUPERFICIE:	135,00 m2	
DERECHOS:	438,75 m2 cuc	
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2	
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)	
PARCELA MÍNIMA:	120 m2	
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-	
CARGAS:	Sin cargas.	
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 24.211,96 €, en concreto un 4,72 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.	
PROCEDENCIA:	Finca registral nº 9.320	
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.	
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.	

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA h	MANZANA 1	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M1-h del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M1-g	
	SUR:	Calle Adarve de las Monjas.	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	
	OESTE:	Zona Peatonal	
SUPERFICIE:	180,00 m2		
DERECHOS:	585,00 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	CONDICIÓN RESOLUTORIA: Inscripción 13 º. La Totalidad (100, 000000%) de esta finca se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de (ver Observaciones), en el plazo de 60 meses, a contar desde el 16 de Enero de 2019. INSCRIPCIÓN: 13 º . TOMO: 1.059. LIBRO: 382. FOLIO: 104. FECHA: 30 de Agosto de 2019. TÍTULO: Escritura ante Isabel Martí del Moral, Notario de Baza, el 16 de Enero de 2019.		
	OBSERVACIONES: Gravada con una condición resolutoria, para el caso de no llevar a efecto la parcelación pretendida en el plazo de cinco años a contar desde el 16 de enero de 2019. Para cancelar la condición resolutoria será preciso que ambas partes declaren haber realizado la parcelación y tomado posesión de las parcelas resultantes, y consientan en la extinción. Titulares de la condición: ANTONIA SANCHEZ GONZALEZ, con N.I.F. número 24.018.611-X, MARIA EMMA BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 52.512.740-Z, MATILDE BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 74.618.426-D, y ANTONIO FRANCISCO BELMONTE SANCHEZ, con N.I.F. número 52.510.026-Z.		
AFECCION URBANÍSTICA:	Ninguna.		
PROCEDENCIA:	Finca registral nº 9.320		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA a	MANZANA 2	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M2-a del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Avenida de Ronda	
	SUR:	Parcela M2-b	
	ESTE:	Zona Peatonal	
	OESTE:	Parcela Ayto. destinada a Espacio Libre ESP-1	
SUPERFICIE:	310,60 m ²		
DERECHOS:	1.009,45 m ² cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m ² /m ²		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m ²		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 55.705,43 €, en concreto un 10,86 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA b	MANZANA 2	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M2-b del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M2-a	
	SUR:	Parcela M2-c	
	ESTE:	Zona Peatonal	
	OESTE:	Parcela Ayto. destinada a Espacio Libre ESP-1	
SUPERFICIE:	144,66 m ²		
DERECHOS:	470,15 m ² cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m ² /m ²		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m ²		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 25.944,73 €, en concreto un 5,06 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA c	MANZANA 2	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M2-c del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M2-b	
	SUR:	Parcela M2-d	
	ESTE:	Zona Peatonal	
	OESTE:	Parcela Ayto. destinada a Espacio Libre ESP-1	



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

SUPERFICIE:	133,49 m2
DERECHOS:	433,84 m2 cuc
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)
PARCELA MÍNIMA:	120 m2
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-
CARGAS:	Sin cargas.
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 23.941,00 €, en concreto un 4,67 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA d	MANZANA 2	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M2-d del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M2-c	
	SUR:	Parcela M2-e	
	ESTE:	Zona Peatonal	
	OESTE:	Parcela Ayto. destinada a Espacio Libre ESP-1	
SUPERFICIE:	130,83 m2		
DERECHOS:	425,20 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 23.464,22 €, en concreto un 4,57 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA e	MANZANA 2	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M2-e del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M2-d	
	SUR:	Parcela M2-f	
	ESTE:	Zona Peatonal	
	OESTE:	Parcela Ayto. destinada a Espacio Libre ESP-1	
SUPERFICIE:	131,44 m2		
DERECHOS:	427,18 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION			



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 23.573,48 €, en concreto un 4,60 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 °B, titular del pleno dominio de esta finca.

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA f	MANZANA 2	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M2-f del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M2-e	
	SUR:	Parcela M2-g	
	ESTE:	Zona Peatonal	
	OESTE:	Parcela Ayto. destinada a Espacio Libre ESP-1	
SUPERFICIE:	134,31 m2		
DERECHOS:	436,51 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		

URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 24.088,35 €, en concreto un 4,70 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 °B, titular del pleno dominio de esta finca.

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA g	MANZANA 2	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M2-g del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M2-f	
	SUR:	Parcela M2-h	
	ESTE:	Zona Peatonal	
	OESTE:	Parcela Ayto. destinada a Espacio Libre ESP-1	
SUPERFICIE:	169,85 m2		
DERECHOS:	552,01 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		

URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 30.462,09 €, en concreto un 5,94 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853 y Finca nº 9.320
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 °B, titular del pleno dominio de esta finca.



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA h	MANZANA 2	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M2-h del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M2-g	
	SUR:	Calle Adarve de las Monjas	
	ESTE:	Zona Peatonal	
	OESTE:	Calle Ferrocarril	
SUPERFICIE:	169,37 m2		
DERECHOS:	550,45 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción libre-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 30.376,01 €, en concreto un 5,92 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 6.853 y Finca nº 9.320		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA a	MANZANA 3	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M3-a del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Calle Adarve de las Monjas	
	SUR:	Parcela M3-b	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	
	OESTE:	Zona peatonal interpuesta a Espacio Libre ESP-2	
SUPERFICIE:	830,82 m2		
DERECHOS:	2.077,05 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción Pública VPO-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 50.152,97 €, en concreto un 9,78 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 4.146 y espacios de vial.		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	Excmo. Ayuntamiento de Baza, con CIF nº P1802400J, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Mayor Nº4, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter de patrimonio municipal de suelo.		

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA c	MANZANA 3	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M3-c del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M3-b	
	SUR:	Camino Bajo de los Molinos	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	
	OESTE:	Parcela M3-d	

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

SUPERFICIE:	132,60 m2
DERECHOS:	331,50 m2 cuc
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)
PARCELA MÍNIMA:	120 m2
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción Pública VPO-
CARGAS:	Sin cargas.
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 18.293,48 €, en concreto un 3,56 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.
PROCEDENCIA:	Finca registral 4.146.
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA d	MANZANA 3	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M3-d del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M3-b	
	SUR:	Camino Bajo de los Molinos	
	ESTE:	Parcela M3-c	
	OESTE:	Zona peatonal interpuesta a Espacio Libre ESP-2	
SUPERFICIE:	132,60 m2		
DERECHOS:	331,50 m2 cuc		
EDIFICABILIDAD:	2,5 m2/m2		
NÚMERO PLANTAS:	3 plantas (PB+2)		
PARCELA MÍNIMA:	120 m2		
USOS PERMITIDOS:	RESIDENCIAL -Manzana Cerrada MC Promoción Pública VPO-		
CARGAS:	Sin cargas.		
AFECCION URBANÍSTICA:	La finca se halla afecta al pago de 18.293,48 €, en concreto un 3,56 %, en concepto de saldo de la cuenta de liquidación provisional.		
PROCEDENCIA:	Finca registral 4.146 y espacios de vial.		
REGISTRO:	Se solicita la inscripción como una sola finca registral.		
ADJUDICATARIO:	La entidad AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. con CIF nº B-19666163, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Al – Andalus, bloque 1 , 3 ºB, titular del pleno dominio de esta finca.		

5.2. LOCALIZACION DE LOS TERRENOS DE CESION OBLIGATORIA Y DE LAS RESERVAS ESTABLECIDAS EN LA UNIDAD DE EJECUCION
DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA:	URBANA b	MANZANA 3	Sector UE-02
DESCRIPCIÓN:	URBANA, Parcela M3-b del Sector UE-02		
LINDEROS:	NORTE:	Parcela M3-a	
	SUR:	Parcelas M3-c y M3-d	
	ESTE:	Camino Bajo de los Molinos	
	OESTE:	Zona peatonal interpuesta a Espacio Libre ESP-2	
SUPERFICIE:	1.096,35 m2		
CARGAS:	Libre de ellas.		
USOS PERMITIDOS:	EQUIPAMIENTO DE USO PUBLICO		
PROCEDENCIA:	Finca registral 4.146 y espacios de vial.		
REGISTRO:	Se solicita inscripción como una sola finca registral.		



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

ADJUDICATARIO: Excmo. Ayuntamiento de Baza, con CIF nº P1802400J, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Mayor Nº4, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter de dominio público (uso público).

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA: URBANA ESP-1 Sector UE-02
DESCRIPCIÓN: URBANA, Parcela ESP-1 del Sector UE-02
LINDEROS: NORTE.- Avenida de Ronda
SUR: Calle Ferrocarril.
ESTE: Parcelas M3-a, M3-b, M3-c, M3-d, M3-e, M3-f, M3-g.
OESTE: Calle Ferrocarril
SUPERFICIE: 1.034,64 m2
CARGAS: Libre de ellas.
USOS PERMITIDOS: ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO
PROCEDENCIA: Finca registral nº 6.853
REGISTRO: Se solicita inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO: Excmo. Ayuntamiento de Baza, con CIF nº P1802400J, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Mayor Nº4, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter de dominio público (uso público)

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA: URBANA ESP-2 Sector UE-02
DESCRIPCIÓN: URBANA, Parcela ESP-2 del Sector UE-02
LINDEROS: NORTE.- Calle Adarve de las Monjas
SUR: Camino Bajo de los Molinos y Finca del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX-.
ESTE: Zona peatonal interpuesta a parcelas M3-a, M3-b y M3-d.
OESTE: Finca del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX-.
SUPERFICIE: 640,38 m2
CARGAS: Libre de ellas.
USOS PERMITIDOS: ESPACIO LIBRE DE USO PUBLICO
PROCEDENCIA: Espacios de vial.
REGISTRO: Se solicita inscripción como una sola finca registral.
ADJUDICATARIO: Excmo. Ayuntamiento de Baza, con CIF nº P1802400J, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Mayor Nº4, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter de dominio público (uso público)

DIVISION MATERIAL DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA: VIALES PUBLICOS Sector UE-02
DESCRIPCIÓN: Viales públicos del Sector UE-02
LINDEROS: NORTE: Avenida de Ronda, Parcelas M1-h, M2-h y Zona peatonal.
SUR: Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX- y Finca Herederos Jose Martinez Sanchez -parcela 18024A025003190000GR-
ESTE: Parcela catastral -387201WG2408N0001PA-, calle Adarve de las Monjas, parcela catastral - 0386113WG2408N0001DA-, calle Urbanización del Greco, parcela catastral - 0386128WG2408N0001YA-, parcela catastral - 0386112WG2408N0001RA-, calle Urbanización Residencial los Molinos, parcela catastral - 0386603WG2408N0001HA-, parcela catastral - 0386602WG2408N0001UA-, parcela catastral - 0386601WG2408N0001ZA-.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

C/Rubén Darío S/N -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

OESTE: Calle Ferrocarril y Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX-

LINDEROS: NORTE:Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 9989202WG1498N0001YS-, Y camino Alto de los Molinos.

SUR: Calle Ferrocarril y Finca propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Baza -parcela 18024A025006440000GX-

SUPERFICIE: 5.754,14 m2

CARGAS: Libre de ellas.

USOS PERMITIDOS: VIALES DE USO PUBLICO

PROCEDENCIA: Finca registral nº 6.853, Finca registral nº 9.320, Finca registral nº 4.146, Finca registral 33.9569961 y antiguos caminos y veredas (2.788,66 m2).

REGISTRO: Se solicita inscripción como una sola finca registral.

ADJUDICATARIO: Excmo. Ayuntamiento de Baza, con CIF nº P1802400J, domiciliada en Baza (Granada), Plaza Mayor Nº4, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter de dominio público (uso público).

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA
6.- CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL														
PROP.	MANZANA / PARCELA	SUPERF. ADJUDICADA m2	EDIFICAB. m2t/m2s	SUPERF. EDIFICABLE m2t	COEF. USO	APROV. INTERNO ADJUDICADO m2 cuc	DERECHOS APROV. INTERNO m2 cuc	EXCESO DE APROV.	COMPENSAC. APROV. €	INDEMNIZ. €	REPERCUSION GASTOS URBANIZ. €/m2 CUC	GASTOS DE URBANIZACION €	PORCENTAJE PARTICIP. GASTOS %	APROV. EXTERNO ADJUDICADO m2 cuc
1	M-1a	240,70	2,50	601,75	1,30	782,28	8.971,14	-	-	-	55,18395	43.169,30 €	8,42%	1.456,82
	M-1b	135,50	2,50	338,75	1,30	440,37					55,18395	24.301,36 €	4,74%	
	M-1c	135,60	2,50	339,00	1,30	440,70					55,18395	24.319,57 €	4,74%	
	M-1d	135,00	2,50	337,50	1,30	438,75					55,18395	24.211,96 €	4,72%	
	M-1e	135,00	2,50	337,50	1,30	438,75					55,18395	24.211,96 €	4,72%	
	M-1f	135,00	2,50	337,50	1,30	438,75					55,18395	24.211,96 €	4,72%	
	M-1g	135,00	2,50	337,50	1,30	438,75					55,18395	24.211,96 €	4,72%	
	M-2a	310,60	2,50	776,50	1,30	1.009,45					55,18395	55.705,43 €	10,86%	
	M-2b	144,66	2,50	361,65	1,30	470,15					55,18395	25.944,73 €	5,06%	
	M-2c	133,49	2,50	333,73	1,30	433,84					55,18395	23.941,00 €	4,67%	
	M-2d	130,83	2,50	327,08	1,30	425,20					55,18395	23.464,22 €	4,57%	
	M-2e	131,44	2,50	328,60	1,30	427,18					55,18395	23.573,48 €	4,60%	
	M-2f	134,31	2,50	335,78	1,30	436,51					55,18395	24.088,35 €	4,70%	
	M-2g	169,85	2,50	424,62	1,30	552,01					55,18395	30.462,09 €	5,94%	
	M-2h	169,37	2,50	423,42	1,30	550,45					55,18395	30.376,01 €	5,92%	
	M-3c	132,60	2,50	331,50	1,00	331,50					55,18395	18.293,48 €	3,56%	
	M-3d	132,60	2,50	331,50	1,00	331,50					55,18395	18.293,48 €	3,56%	
	M-1h -Finca resultante permuta-	180,00	2,50	450,00	1,30	585,00					-	-	-	
TOTAL 1		2.821,55 m2		7.053,88 m2t		8.971,14 m2 cuc	8.971,14 m2 cuc	-	-	-	55,18395 €/m2 cuc	462.780,34 €	90,22%	1.456,82 m2 cuc
2	M-3a	830,82	2,50	2.077,05	1,00	2.077,05	2.077,05	-	-	-	51,5855	50.152,97	9,78%	337,29
	M-3b EQUIPAMIENTO	1.096,35	-	-	-	-					-	-	-	
	ESP-1 ESPACIO LIBRE	1.034,64	-	-	-	-					-	-	-	
	ESP-2 ESPACIO LIBRE	640,38	-	-	-	-					-	-	-	
	VIALES	5.754,14	-	-	-	-					-	-	-	
TOTAL 2		9.356,33 m2		2.077,05 m2t		2.077,05 m2 cuc	2.077,05 m2 cuc	-	-	-	51,58550 €/m2 cuc	50.152,97 €	9,78%	337,29 m2 cuc
TOTALES		12.177,88 m2		9.130,93 m2t		11.048,19 m2 cuc	11.048,19 m2 cuc	-	-	-		512.933,31 €	100,00%	1.794,11 m2 cuc



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

C/Rubén Darío S/N –bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

7.- OPERACIONES JURIDICAS.

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad que lleve a cabo las operaciones hipotecarias, si estas aparecieran en el texto de este documento.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 19.4 del R.D. 1093/97 de 4 de Julio se establece que la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores.

LOS ARQUITECTOS:

Baza, 20 de Abril de 2.021

Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón

Efrén Reche Tello.

Fdo.- Cesar Navarro Corral.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

----- arquitectos -----

C/Rubén Darío S/N -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

ANEXOS

A.- DOCUMENTACION GEORREFERENCACION.

En virtud de la reforma de la Ley Hipotecaria Ley13/2015 de 24 de junio es necesario para la inscripción de las fincas en el Registro incorporar al folio real la representación gráfica georreferenciada de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, mediante la incorporación de un archivo informático con formato "GML".

A fin de poder validar los ficheros "GML" resultado de la reparcelación realizada y su posterior incorporación a la base cartográfica del Catastro, se han introducido los mismos a través de la Sede Electrónica del Catastro, obteniendo el correspondiente Informe de Validación, que en nuestro caso será negativo por la naturaleza y alcance de la Parcelación, en el citado informe se incluye el Código Seguro de Verificación (c.s.v.) que permitirá acceder al Registro a la citada documentación.

Por último, será necesario aportar un Certificado Técnico donde, mediante Declaración Responsable, se haga constar la relación del c.s.v. del Informe con el expediente administrativo de Reparcelación Urbanística a inscribir.

A.1. RELACION DE PROPIETARIOS Y PARCELAS ADJUDICADAS GEORREFERENCIADAS.

En las tablas adjuntas se recogen la relación de propietarios, fincas adjudicadas y coordenadas georreferenciadas de cada una de ellas.

PROPIETARIOS	MANZ / PARCELA	USO	SUPERF. m2	COORDENADAS GEORREFERENCIADAS
1 AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.	M-1a	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	240,70	X=520126.86 Y=4148541.85 X=520113.11 Y=4148542.69 X=520115.79 Y=4148523.67 X=520129.16 Y=4148525.55
	M-1b	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	135,50	X=520129.21 Y=4148525.15 X=520129.16 Y=4148525.55 X=520115.79 Y=4148523.67 X=520115.90 Y=4148522.84 X=520117.30 Y=4148516.07 X=520118.17 Y=4148512.99 X=520131.16 Y=4148516.66 X=520130.43 Y=4148519.27
	M-1c	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	135,60	X=520132.33 Y=4148512.51 X=520131.16 Y=4148516.66 X=520118.17 Y=4148512.99 X=520119.47 Y=4148508.36 X=520121.53 Y=4148502.72 X=520134.03 Y=4148507.85
	M-1d	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	135,00	X=520134.47 Y=4148506.65 X=520134.03 Y=4148507.85 X=520121.53 Y=4148502.72 X=520121.88 Y=4148501.77 X=520125.29 Y=4148493.45 X=520137.78 Y=4148498.58
	M-1e	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	135,00	X=520141.57 Y=4148489.32 X=520137.78 Y=4148498.58 X=520125.29 Y=4148493.45 X=520129.08 Y=4148484.20
	M-1f	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	135,00	X=520141.57 Y=4148489.32 X=520129.08 Y=4148484.20 X=520132.87 Y=4148474.95 X=520145.37 Y=4148480.07
	M-1g	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	135,00	X=520145.37 Y=4148480.07 X=520132.87 Y=4148474.95 X=520136.67 Y=4148465.70 X=520149.16 Y=4148470.82
	M-1h	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	180,00	X=520149.16 Y=4148470.82 X=520136.67 Y=4148465.70 X=520141.94 Y=4148452.84 X=520154.00 Y=4148459.01
	M-2a	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	310,60	X=520107.00 Y=4148543.06 X=520086.43 Y=4148544.62 X=520094.34 Y=4148523.93 X=520108.91 Y=4148529.50
	M-2b	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	144,66	X=520109.99 Y=4148521.82 X=520108.91 Y=4148529.50 X=520094.34 Y=4148523.93 X=520097.92 Y=4148514.59 X=520110.49 Y=4148519.40

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

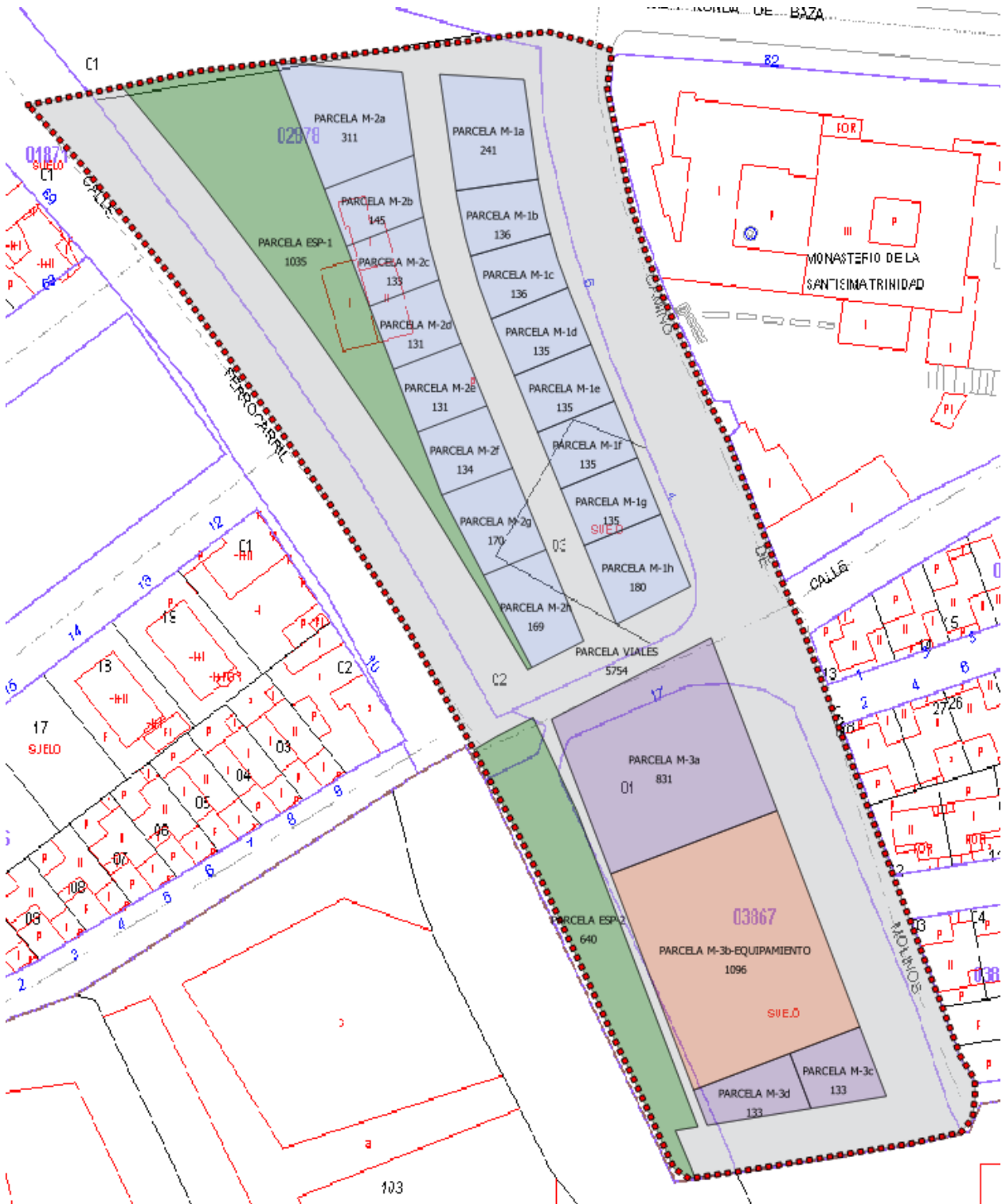
PROPIETARIOS	MANZ / PARCELA	USO	SUPERF. m2	COORDENADAS GEORREFERENCIADAS	
1 AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L. (cont)	M-2c	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	133,49	X=520113.02 Y=4148509.13 X=520111.47 Y=4148514.65 X=520110.49 Y=4148519.40	X=520097.92 Y=4148514.59 X=520101.67 Y=4148504.78
	M-2d	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	130,83	X=520113.76 Y=4148506.51 X=520113.02 Y=4148509.13 X=520101.67 Y=4148504.78	X=520105.60 Y=4148494.51 X=520116.64 Y=4148498.73 X=520116.28 Y=4148499.60
	M-2e	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	131,44	X=520116.64 Y=4148498.73 X=520105.60 Y=4148494.51	X=520109.53 Y=4148484.24 X=520120.81 Y=4148488.55
	M-2f	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	134,31	X=520120.81 Y=4148488.55 X=520109.53 Y=4148484.24	X=520113.46 Y=4148473.96 X=520124.99 Y=4148478.37
	M-2g	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	169,85	X=520124.99 Y=4148478.37 X=520113.46 Y=4148473.96	X=520120.28 Y=4148460.86 X=520130.46 Y=4148465.03
	M-2h	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Libre-	169,37	X=520130.46 Y=4148465.03 X=520120.28 Y=4148460.86	X=520128.14 Y=4148445.78 X=520136.58 Y=4148450.09
	M-3c	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Pública-	132,60	X=520181.59 Y=4148387.05 X=520170.21 Y=4148382.71	X=520173.64 Y=4148373.72 X=520185.92 Y=4148375.71
	M-3d	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Pública-	132,60	X=520170.21 Y=4148382.71 X=520154.51 Y=4148376.73	X=520156.72 Y=4148370.97 X=520173.64 Y=4148373.72
2 AYTO DE BAZA	M-3a	RESIDENCIAL -MC- -Promoc. Pública-	830,82	X=520157.35 Y=4148450.61 X=520131.36 Y=4148437.31	X=520141.02 Y=4148412.05 X=520168.12 Y=4148422.38
	M-3b	EQUIPAMIENTO	1.096,35	X=520168.12 Y=4148422.38 X=520141.02 Y=4148412.05	X=520154.51 Y=4148376.73 X=520181.59 Y=4148387.05
	ESP-1	ESPACIO LIBRE	1.034,64	X=520086.43 Y=4148544.62 X=520073.78 Y=4148543.22 X=520067.43 Y=4148541.92 X=520061.32 Y=4148540.67 X=520062.23 Y=4148539.59 X=520069.69 Y=4148530.57 X=520073.79 Y=4148525.47 X=520074.87 Y=4148524.11 X=520081.27 Y=4148515.70 X=520086.74 Y=4148508.42 X=520091.47 Y=4148501.94 X=520095.61 Y=4148495.99	X=520101.08 Y=4148487.95 X=520106.74 Y=4148479.40 X=520110.77 Y=4148473.04 X=520114.70 Y=4148466.66 X=520118.08 Y=4148461.07 X=520120.00 Y=4148458.01 X=520120.66 Y=4148456.94 X=520123.87 Y=4148451.44 X=520127.46 Y=4148445.41 X=520128.14 Y=4148445.78 X=520113.46 Y=4148473.96
	ESP-2	ESPACIO LIBRE	640,38	X=520135.50 Y=4148422.27 X=520128.35 Y=4148437.57 X=520122.35 Y=4148434.50 X=520122.34 Y=4148434.43 X=520118.68 Y=4148432.30 X=520125.69 Y=4148419.04 X=520130.30 Y=4148409.73 X=520136.25 Y=4148396.84	X=520142.01 Y=4148384.16 X=520144.96 Y=4148378.06 X=520151.30 Y=4148363.94 X=520153.73 Y=4148362.27 X=520154.71 Y=4148362.41 X=520154.05 Y=4148364.16 X=520151.53 Y=4148370.13 X=520155.20 Y=4148370.72



PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

PROPIETARIOS	MANZ / PARCELA	USO	SUPERF. m2	COORDENADAS GEORREFERENCIADAS	
2	AYTO DE BAZA (cont)	VIALES	VIALES	5.754,14	LIMITE EXTERIOR
					X=520168.89 Y=4148459.86
					X=520159.85 Y=4148483.51
					X=520156.84 Y=4148489.52
					X=520149.05 Y=4148507.39
					X=520146.65 Y=4148513.75
					X=520144.40 Y=4148520.90
					X=520141.94 Y=4148531.04
					X=520140.12 Y=4148539.49
					X=520140.82 Y=4148543.86
					X=520141.05 Y=4148545.15
					X=520141.12 Y=4148545.83
					X=520141.17 Y=4148546.62
					X=520136.79 Y=4148548.08
					X=520130.78 Y=4148549.65
					X=520125.84 Y=4148549.15
					X=520124.90 Y=4148549.05
					X=520118.17 Y=4148548.14
					X=520086.43 Y=4148544.62
					X=520107.00 Y=4148543.06
					X=520109.99 Y=4148521.82
					X=520111.47 Y=4148514.65
					X=520113.76 Y=4148506.51
					X=520116.28 Y=4148499.60
					X=520136.58 Y=4148450.09
					X=520128.14 Y=4148445.78
					X=520127.46 Y=4148445.41
					X=520123.87 Y=4148451.44
					X=520120.66 Y=4148456.94
					X=520120.00 Y=4148458.01
					X=520118.08 Y=4148461.07
					X=520114.70 Y=4148466.66
					X=520110.77 Y=4148473.04
					X=520106.74 Y=4148479.40
					X=520101.08 Y=4148487.95
					X=520095.61 Y=4148495.99
					X=520091.47 Y=4148501.94
					X=520086.74 Y=4148508.42
					X=520081.27 Y=4148515.70
					X=520074.87 Y=4148524.11
					X=520073.79 Y=4148525.47
					X=520069.69 Y=4148530.57
					X=520062.23 Y=4148539.59
					X=520061.32 Y=4148540.67
					X=520055.43 Y=4148539.48
					X=520046.05 Y=4148537.70
					X=520054.60 Y=4148528.12
					X=520070.09 Y=4148508.74
					X=520087.20 Y=4148484.35
					X=520095.27 Y=4148472.41
X=520108.01 Y=4148451.83					
X=520118.68 Y=4148432.30					
X=520122.34 Y=4148434.43					
X=520122.35 Y=4148434.50					
X=520128.35 Y=4148437.57					
X=520135.50 Y=4148422.27					
X=520155.20 Y=4148370.72					
X=520151.53 Y=4148370.13					
X=520154.05 Y=4148364.16					
X=520154.71 Y=4148362.41					
X=520161.38 Y=4148363.34					
X=520181.53 Y=4148366.61					
X=520182.97 Y=4148366.84					
X=520189.89 Y=4148367.97					
X=520197.17 Y=4148369.61					
X=520199.38 Y=4148370.07					
X=520200.21 Y=4148372.32					
X=520201.04 Y=4148374.58					
X=520200.95 Y=4148376.94					
X=520197.76 Y=4148382.11					
X=520194.82 Y=4148390.42					
X=520193.61 Y=4148393.57					
X=520189.62 Y=4148404.91					
X=520186.94 Y=4148412.04					
X=520185.74 Y=4148415.36					
X=520183.08 Y=4148422.46					
X=520182.46 Y=4148424.08					
X=520177.68 Y=4148437.43					
X=520175.17 Y=4148444.19					
X=520172.06 Y=4148452.60					
ISLAS INTERIORES					
X=520157.35 Y=4148450.61					
X=520185.92 Y=4148375.71					
X=520156.72 Y=4148370.97					
X=520131.36 Y=4148437.31					
X=520154.00 Y=4148459.01					
X=520141.94 Y=4148452.84					
X=520121.88 Y=4148501.77					
X=520119.47 Y=4148508.36					
X=520117.30 Y=4148516.07					
X=520115.90 Y=4148522.84					
X=520113.11 Y=4148542.69					
X=520126.86 Y=4148541.85					
X=520129.21 Y=4148525.15					
X=520130.43 Y=4148519.27					
X=520132.33 Y=4148512.51					
X=520134.47 Y=4148506.65					

A.2. PLANO SUPERPUESTO REPARCELACION-CATASTRO.



LOS ARQUITECTOS:
Baza, 20 de Abril de 2021

A.3. CERTIFICADO GEORREFERENCIACION.

Descripción	PROYECTO REPARCELACION DEL SECTOR UE-02
Emplazamiento	AVENIDA DE RONDA S/N
Localidad	BAZA (GRANADA)
Promotor	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UE-02 DE BAZA

D./D^a ANTONIO JOSE SEDEÑO REMON, EFREN RECHE TELLO Y CESAR NAVARRO CORRAL, arquitectos incorporados al Colegio Oficial de Arquitectos de Granada como colegiado habilitado número 3.872, 3.543 y 3.542 respectivamente, a petición de José Manuel Martínez Hortal, vecino de Baza, (Granada), con domicilio en Calle Miguel de Hernández, 6, 3^oA, y DNI número 52.526.081-S, en su condición de Presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UE-02 DE BAZA, con CIF.- V04962684 y domicilio en Plaza Al-Andalus, bloque 1, 3^oB de la localidad de Baza, provincia de Granada).

CERTIFICA:

- I. Que la Junta de Compensación del Sector UE-02 de Baza fue constituida el 11 de marzo de 2.021 mediante escritura pública, los propietarios que la forman representan el 100% de la superficie total del ámbito de gestión, por lo que presentan capacidad más que suficiente para su gestión en virtud de lo establecido en el artículo 130.1.b) de la LOUA.
- II. Que el Proyecto de Reparcelación del Sector UE-02 se ha redactado sobre la base del Plan Parcial aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local el 19 de febrero de 2.021.
- III. Según consta en el Proyecto de Reparcelación las Fincas Registrales y propietarios incluidos en sector UE-02 son:

Nº	FINCA REGISTRAL	PROPIETARIO
1	6.853	AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.
2	9.320	AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.
3	4.146	AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.
4	33.956	AYUNTAMIENTO DE BAZA

- IV. El Proyecto de Reparcelación ha dado como resultado las siguientes parcelas y adjudicaciones:

PROPIETARIOS	MANZANA / PARCELA	SUP. ADJUDICADA
1 AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.	M1-a	240,70
	M1-b	135,50
	M1-c	135,60
	M1-d	135,00
	M1-e	135,00
	M1-f	135,00
	M1-g	135,00
	M2-a	310,60
	M2-b	144,66
	M2-c	133,49
	M2-d	130,83
	M2-e	131,44
	M2-f	134,31
	M2-g	169,85
	M2-h	169,37

**PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

		M3-c	132,60
		M3-d	132,60
		M1-h	180,00
		M3-a	830,82
2	AYUNTAMIENTO DE BAZA	M-3b -EQUIPAMIENTO-	1.096,35
		ESP-1 -ESPACIO LIBRE-	1.034,64
		ESP-2 -ESPACIO LIBRE-	640,38
		VIALES	5.754,14
TOTALES			12.177,88

- V. Las citadas Fincas, mediante sus correspondientes ficheros "GML" con sus coordenadas Georreferenciadas al sistema ETRS89 empleando la proyección UTM de las fincas, se han incorporado al Sistema de Validación Gráfica del Catastro para la obtención del Informe de Validación.
- VI. Que el Código Seguro de Verificación (CSV) TJF0G7DYNPEY6SE9 emitido por el Catastro se corresponde con el Informe de Validación Gráfica del Proyecto de Reparcelación descrito; pudiendo accederse a través de la Sede Electrónica del Catastro para su verificación.
- VII. Que declara, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la Resolución de la DGRN de 26 de Octubre de 2.015, siguiendo la metodología especificada, y que no está incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo profesional o de incompatibilidad legal para su realización.

Y para que conste y surta los efectos oportunos firmo el presente en Baza a 20 de abril de 2.021

Fdo. Antonio José Sedeño Remón
col. 3872

Efren Reche Tello
3.543

Cesar Navarro Corral
3.542

A.4. INFORME VALIDACION CATASTRO.

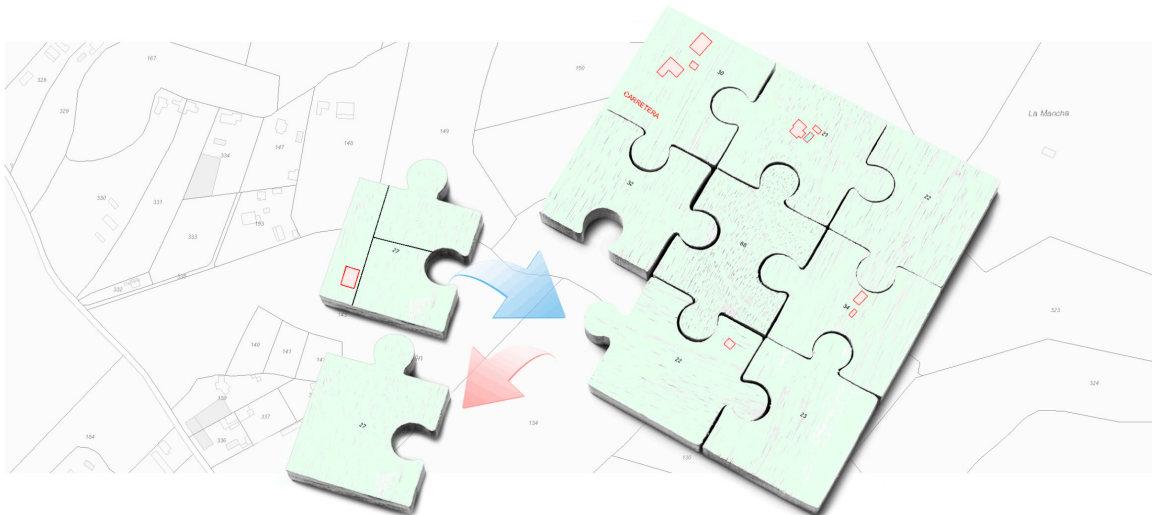


SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.



Solicitante del IVG

SEDEÑO REMON ANTONIO JOSE

Titulación: ARQUITECTO SUPERIOR
Colegio profesional: COL. ARQUIT. GRANADA

Universidad: POLITECNICA DE VALENCIA
Número colegiado: 3872

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/04/2021





ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

C/Rubén Darío S/N -bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9

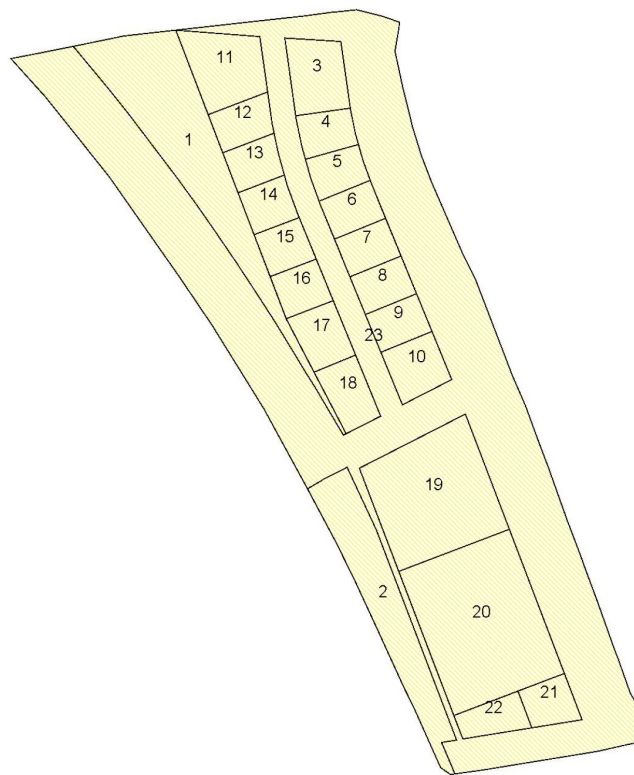
Nueva parcelación

Provincia: GRANADA

Municipio: BAZA

(519983 ; 4148581)

(520263 ; 4148581)



(519983 ; 4148330)

(520263 ; 4148330)

ESCALA 1:1500



1 - ESP-1 2 - ESP-2 3 - 1a 4 - 1b 5 - 1c 6 - 1d 7 - 1e 8 - 1f 9 - 1g 10 - 1h 11 - 2a 12 - 2b 13 - 2c 14 - 2d 15 - 2e 16 - 2f 17 - 2g 18 - 2h 19 - 3a 20 - 3b-EQUIPAMIENTO 21 - 3c 22 - 3d 23 - V

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/04/2021





ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

C/Rubén Darío S/N –bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9

Parcelación catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/04/2021




 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9

Superposición con cartografía catastral


Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

 Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/04/2021




SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL Catastro



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9

Parcelas catastrales **afectadas**

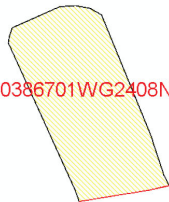


0287803WG2408N

Referencia Catastral: 0287803WG2408N

Dirección CL ALTO MOLINOS 4
BAZA [GRANADA]

AFECTADA TOTALMENTE



0386701WG2408N

Referencia Catastral: 0386701WG2408N

Dirección CL ADARVE MONJAS 17
BAZA [GRANADA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 3013 m2

Superficie restante: 1 m2



0187101WG2408N

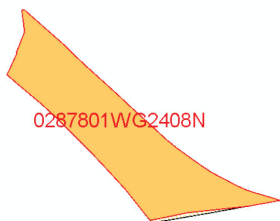
Referencia Catastral: 0187101WG2408N

Dirección CL FERROCARRIL
BAZA [GRANADA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 912 m2

Superficie restante: 2995 m2



0287801WG2408N

Referencia Catastral: 0287801WG2408N

Dirección AV RONDA DE BAZA 72
BAZA [GRANADA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 61 m2

Superficie restante: 3898 m2



0287802WG2408N

Referencia Catastral: 0287802WG2408N

Dirección CM MOLINOS 6
BAZA [GRANADA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 4736 m2

Superficie restante: 10 m2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/04/2021





ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

C/Rubén Darío S/N –bajo-

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

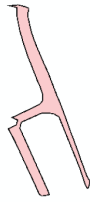


SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
BAZA [GRANADA]

Superficie afectada: 2744 m2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TJF0G7DYNPEY6SE9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 2004/2021

