

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR SUP-10 DE ÚBEDA

I.- MEMORIA.

a.- Antecedentes.

El presente Proyecto de Reparcelación tiene su origen en el Plan Parcial, aprobado definitivamente del Sector SUP-10 del PGOU de Úbeda, mediante Acuerdo del Pleno en sesión celebrada el 25 de julio de 2024.

Que para la aprobación de dicho Plan Parcial se tramitó Evaluación Ambiental Estratégica ante la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, obteniéndose informe ambiental de carácter favorable en fecha 10 de enero de 2023.

Que la aprobación del Plan Parcial y la gestión urbanística, a través del Proyecto de Reparcelación, se ha hecho de forma conjunta, tal y como lo permite el artículo 155.1 RLISTA. Según este precepto reglamentario, la aprobación del proyecto de reparcelación estará condicionada a la aprobación previa con carácter definitivo y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

b.- Descripción del ámbito.

Los terrenos objeto del Sector SUP-10 se sitúan en suelo rústico sujeto a una operación de transformación urbanística, tras la aprobación del Plan Parcial de uso industrial, en la zona conocida como Cañada del Yero, término de Úbeda, con una superficie del ámbito de 28.568,33 m².

Con fecha 13 de marzo de 2024 y con registro de salida número 2024/2525 del Ayuntamiento de Úbeda, área de Urbanismo, se notificó al promotor del presente Plan Parcial Informe técnico al mismo emitido por la Delegación Territorial de Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio de la Junta de Andalucía, de fecha 5 de febrero de 2024 y con número de expediente 10-016/23.

En el apartado de las conclusiones, y a tenor de lo expuesto en sus apartados previos de consideraciones, se concluyó que *...“puesto que para el desarrollo integral del sector es imprescindible la ejecución del viario que sirve de soporte para el trazado de las redes de servicio y su conexión con las redes municipales y que permite el acceso al sector y dado que la aprobación inicial se produce por silencio administrativo (conforme a lo dispuesto en el artículo 32.2 de la LOUA), no se puede informar FAVORABLEMENTE hasta no quede garantizada la posibilidad de ejecución de dicho tramo viario previa a simultáneamente a la ejecución del sector.”*

Con el objetivo de solventar este obstáculo, se redactó por el arquitecto de la Unidad de Ejecución un documento, denominado “Anexo al Plan Parcial del Sector SUP-10 de Úbeda”, que tenía como objetivo clarificar y dar respuesta a lo recogido en el apartado de conclusiones referido. Así, se redactó un apartado nuevo que llamaremos “8.1. ESTUDIO ECONOMICO VIAL DE ACCESO” y que complementa el apartado 8.- ESTUDIO ECONOMICO y que será parte integrante del documento para su aprobación definitiva si procede.

Para el acceso al SUP-10 será necesaria la ejecución de la mitad del vial que está totalmente incorporado a la Unidad de Ejecución UE-26. Tal y como se ha indicado en el apartado 5.4 “Propuesta General de la Ordenación”, los propietarios del SUP-10 van a adelantar la ejecución del medio vial indicado. Esta actuación no tiene incidencia y es una cuestión puramente de gestión para garantizar la ejecución del vial.

Este medio vial ocupa una superficie de 2.242 m². Su ejecución va a tener el siguiente coste: **238.204,96 €**

c.- Relaciones de titulares o interesados afectados por la reparcelación.

El sistema de compensación tiene unos elementos de carácter personal, si bien no es una integración estrictamente personal, sino que es una integración real, puesto que afecta a los terrenos que se incorporan dentro de la unidad de ejecución. Por tanto, para computar el grado de integración de las personas no se hace en función de estas, sino de la superficie incorporada.

Los titulares e interesados afectados por la reparcelación son los siguientes: los propietarios privados (personas naturales o jurídicas) del suelo dentro del perímetro de la unidad de ejecución; los titulares de bienes públicos; los titulares de terrenos que se encuentren fuera del ámbito pero que se hallan adscritos por su afección a la realización de sistemas generales; así como el representante de la administración, que tendrá como objetivos la tutela, vigilancia y control respecto de la correcta aplicación y ajuste del sistema de compensación a las normas urbanísticas.

Como consecuencia de la reparcelación, las fincas adscritas en la Unidad de Ejecución deberán ser segregadas, por lo que será preciso identificar (y así se hará) las partes de las fincas iniciales adscritas, el resto de finca matriz y las, en su caso, cargas que desaparezcan como consecuencia de la reparcelación.

Asimismo, y en aplicación del artículo 150 RLSTA, se aportarán las certificaciones registrales de la titularidad y cargas de cada una de las fincas afectadas.

d.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.

Los criterios adoptados para la definición y valoración de los derechos afectados han sido concretados de conformidad con las bases de actuación de la Junta de compensación, la LISTA, su Reglamento y de acuerdo al Plan Parcial y PGOU de Úbeda.

Se ha tomado en consideración la edificabilidad (1 m²/m²s), el principio de proximidad, las cesiones que exige el Plan Parcial, así como la superficie lucrativa en concepto de aprovechamiento lucrativo.

e.- Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

Aun siendo necesaria la normalización de alguna de las fincas aportadas, por cuanto el título de propiedad contiene una superficie divergente con la superficie real, la adjudicación de las parcelas o solares resultantes se efectuará a los propietarios de conformidad con su porcentaje de participación, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda, con los extremos que se contemplan en el artículo 152 RLISTA.

La edificabilidad es la misma para todas las fincas resultantes, por lo que las unidades de aprovechamiento serán coincidentes con las superficies resultantes. El uso es industrial, y la adjudicación respeta los principios vertebradores de toda reparcelación, ex artículo 145 RLISTA.

f.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse.

Se adjunta tabla con el cálculo de indemnizaciones y compensaciones tras la reparcelación:

<u>PROPIEDAD</u>	<u>FINCA REGISTRAL</u>	<u>CONCEPTOS</u>	<u>MEDICIÓN</u>	<u>VALORACIÓN</u>	<u>TOTAL PARCIAL</u>	<u>TOTAL GLOBAL</u>
D. Fernando Ruiz Catena, S.L.	26.156	m ² de muro	144,00	23,00	3.312	3.312
D. Andrés Miñarro y D. ^a Ana González	56.999	m ² de muro	148,63	23,00	3.418,49	5.379,59
		Sup. aprovechamient	21,79	90,00	1.961,10	
Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L.	12.892	Ud. olivos parc. 64	65,00	200	13.000	45.800,00
	11.032	Ud. olivos parc. 65	56,00	200	11.200	
	7.770	Ud. olivos 66 y 68	108	200	21.600	
D. Blas Delgado y D. ^a Candelaria Rumi	24.128	Ud. olivos parc. 65	29,00	200	5.800,00	52.600,00
		m ² de edificación	120,00	390,00	46.800	
TOTAL						107.091

Equipo redactor:
Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto
Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

g.- Relación de gastos de urbanización.

Se adjunta tabla del porcentaje de participación inicial y costes sin tomar en consideración las compensaciones referidas en apartado anterior, que se calcula en base a los módulos del Colegio de Arquitectos de Jaén:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO:

GASTOS DE URBANIZACION - Apartado a) del 189	849.245,71 €
Gastos de honorarios profesiones correspondientes al apartado b) del 189	8.500,00 €
Honorarios de proyecto de urbanización y direcciones técnicas apartado C) DEL 189	35.377,89 €
Gestión Jurídica del apartado c(del 189	20.570,00 €
Gastos de la tramitación administrativa	1.000,00 €
Gastos de constitucion	1.500,00 €
Indemnizaciones según apartado d) del 189	107.091,00 €
Gastos derivados de la garantia	5.000,00 €
Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales	10.000,00 €
Cualquier otros	- €
TOTAL	1.038.284,60 €

Asciende el presupuesto de Contrata total a la cantidad de **UN MILLÓN TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS.**

h.- Determinación de las operaciones jurídicas de conformidad con la normativa hipotecaria.

En cuanto a todas aquellas cargas, derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen aportadas a este Proyecto que no hayan sido declaradas expresamente incompatibles con la ordenación urbanística se producirá el traslado de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, solicitándose así expresamente al Sr. Registrador de la Propiedad en cumplimiento de lo dispuesto en las reglas 3ª a 8ª del art. 11 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento de la LISTA, una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad. La reparcelación se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria. La certificación

incluirá la justificación, por la Administración actuante, de la notificación a todos los afectados en el expediente de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto. La certificación se expedirá de oficio por el órgano que ostente, conforme a la normativa aplicable, la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. El interesado podrá solicitarla en cualquier momento, debiéndose expedir en el plazo improrrogable de quince días a partir del siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

Además, según los artículos 1, 7.3 y 8 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio, son inscribibles en el Registro de la Propiedad los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan o, en su caso, en cuanto supongan la inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción, siendo susceptibles de rectificación en su extensión superficial, linderos o cualquier otra circunstancias descriptiva, sin necesidad de otro requisito

II.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS DE ORIGEN.

Los propietarios iniciales aparecen en la siguiente tabla, con su consiguiente finca registral:

FINCA APORTADA, TITULARES Y FINCAS REGISTRALES DEL SECTOR 10 DE ÚBEDA

FINCAS APORTADAS	TITULARES REGISTRALES	FINCA REGISTRAL
1	FERNANDO RUIZ CATENA B-23537053 C/ SAN FRANCISCO 1, 1ªA CP. 23440, BAEZA (JAÉN)	26.156
2	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L. B-2312498 C/ GARCÍA LORCA, NÚM. 12 CP. 23320	56.262
3	ANDRÉS MIÑARRO TEJADA D.N.I. 26.425.639-L ANA GONZÁLEZ CAMPOS D.N.I. 26.427.658-Z	56.999
4	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	12.892-N
5	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	11.032
6	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	7.770
7	BLAS DELGADO FERNÁNDEZ	24.128

Equipo redactor:

Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto

Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

	D.N.I. 26.413.752-T CANDELARIA RUMI RODRÍGUEZ D.N.I. 75.337.039-X	
8	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	3.528

Por su parte, de esas fincas registrales, la superficie afectada por la ejecución del Sector es la siguiente:

PARCELA INICIAL	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE APORTADA (m²)	%	RESTO
1	FERNANDO RUIZ CATENA, S.L.	26.156	2.051,26	7,18%	4.063,74
2	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	56.262	1.527,39	5,34%	137,61
3	D. ANDRÉS MIÑARRO y D.ª ANA GONZÁLEZ	56.999	38,17	0,13%	2524,83
4	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	12.892N	6.556,18	22,94%	831,82
5	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	11.032	6.889,96	24,14%	280,04
6	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	7.770	3.846,74	13,46%	1.600,26
7	BLAS DELGADO y CANDELARIA RUMI	24.128	3.307,42	11,57%	1.119,58
8	GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	3.528	4.351,21	15,23%	904,79
TOTAL			28.578,33		

Y la superficie aportada por propietario:

PROPIETARIO	SUPERFICIE AFECTADA	%
FERNANDO RUIZ CATENA, S.L.	2.051,26	7,18%
GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.	23.181,48	81,12%
BLAS DELGADO Y CANDELARIA RUMI	3.307,42	11,57%
ANDRES MIÑARRO Y ANA GONZÁLEZ	38,17	0,13%
TOTAL	28.578,33	

FICHAS DE LAS FINCAS INICIALES:

A.- Finca inicial número 1.- Finca registral 26.156

Descripción registral: Rústica. Suerte de tierra secano, indivisible, al sitio Cañada del Yero o Cerro del Algibejo, término de Úbeda.

Linderos: Norte, parcela 8288922VH6088N0001FR de la entidad Olinarma, S.L. Este, con la parcela 23092ª075090170000EG del Ayuntamiento de Úbeda. Al sur, con las parcelas 8288912VH6088N00001BR y 8288921vh6088n00001TR de la entidad Confecciones Nalo, S.A, parcela 8288914vh6088n00001GR de Miguel Arroyo López y parcela 8288915vh6088n00001QR de Blas Delgado Fernández; y Oeste con parcela 8288911vh6088n de Comunidad de Propietarios y parcela 8288914vh6088n00001GR de Pedro Carrascosa Moreno.

Titular dominical: Fernando Ruiz Catena, S.L, con CIF B-23537053, con el 100% del pleno dominio, adquirida por compraventa en virtud de escritura pública el día 21 de junio 2018; inscrita el 15/10/2018.

Inscrita al folio 114, del libro 1024, del tomo 2.123, finca n* 26.156, Superficie según el título: 4.944 m2

CARGAS: Servidumbre de predio dominante. Predios sirvientes sobre las fincas registrales 35.714, 40.633, 53.371 y 47.970.

DATOS OBTENIDOS DE LA REALIDAD FÍSICA (PARCELARIO TOPOGRÁFICO)

Superficie Real: 6.115'00 m2

Superficie Aportada: 2.051'26 m2

Descripción del resto tras la segregación:

Rústica. Suerte de Tierra de secano, indivisible, al sitio Cañada del Yero o Cerro del Algibejo, término de Úbeda, con una superficie de cuatro mil sesenta y tres con setenta y cuatro metros cuadrados.

CARGAS: Servidumbre de predio dominante. Predios sirvientes sobre las fincas registrales 35.714, 40.633, 53.371 y 47.970. Se mantiene la servidumbre de paso al no resultar afectada por el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Solicitando al Señor Registrador, respecto a este resto, la no afección de cargas urbanísticas.

B.- Finca inicial número 2.- Finca registral 56.262

Descripción registral: Rústica. Parcela de terreno, al sitio de Cañada del Yerco o Cerro del Algibejo, término de Úbeda

Linderos: Al Norte, con finca principal de la que se segregó; al Oeste, con Miguel Arroyo López; al Este, con Confecciones Nalo, S.A; al Sur, con Braymar S.A.

Titular dominical: Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L, con CIF B-2312498, adquirida por compraventa de 8 de junio de 2021, inscrita el 30 de julio de 2021.

Superficie: 1.665m².

Libre de cargas y gravámenes

DATOS OBTENIDOS DE LA REALIDAD FÍSICA (PARCELARIO TOPOGRÁFICO)

Superficie Real: 1,665"00 m²

Superficie Aportada: 1.527'39 m

Descripción del resto tras la segregación: Rústica. Parcela de terreno, al sitio de Cañada del Yerco o Cerro del Algibejo, término de Úbeda, con una superficie de setenta y siete con sesenta y un metros cuadrados. Linda, al Norte, Don Pedro Carrascosa Moreno y Doña Josefa de la Blanca Ruiz; Al Este, con propiedad de la entidad Confecciones Nalo S.A.; Al Sur, con parcela segregada y Don Pedro Carrascosa Moreno; al Oeste, de Don Miguel Arroyo López.

Libre de cargas y gravámenes.

Solicitando al Señor Registrador, respecto a este resto, la no afección por las cargas urbanísticas.

C.- Finca inicial número 3.- Finca registral 56.999

Descripción registral: Haza de regadío en el sitio conocido por Cañada del Yero o del Cerro Algibejo, término de Úbeda.

Linderos: Al Norte, con Carretera de Sabiote; al Sur y Oeste, con Antonia Ruiz y Antonio Espadas, y al Este, resto de la finca que adquiere Natalio Luque Manchón

Titular dominical: Don Andrés Miñarro Tejada, mayor de edad, casado con Doña Ana González Campos, 100% del pleno dominio con carácter ganancial.

Título de adquisición: Adquirida por segregación y compra en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario Don Pedro Femenina Gost, de Úbeda, el día 24 de julio de 2003.

Inscrita: Al folio 88, del libro 858, del tomo 1.862, finca n° 56.999

Superficie según el título: 2.563'00 M2

CARGAS: Libre de cargas y arrendamientos.

DATOS OBTENIDOS DE LA REALIDAD FÍSICA (PARCELARIO TOPOGRÁFICO)

Superficie Real: 2563"00 m2

Superficie Aportada: 38,17 m2

Descripción del resto tras la segregación: Rústica. Haza de regadío en el sitio conocido por Cañada del Yero o del Cerro Algibejo, término de Úbeda. Linderos: Al Norte, con Carretera de Sabiote; al Sur y Oeste, con Antonia Ruiz y Antonio Espadas, y al Este, resto de la finca que adquiere Natalio Luque Manchón. Superficie: 2524,83 m2

Libre de cargas y gravámenes.

Solicitando al Señor Registrador, respecto a este resto, la no afección por las cargas urbanísticas.

D.- Finca inicial número 4.- Finca registral 12.892-N

Rústica, Olivar en el Algibejo o Cañada del Yero, término de Úbeda, con 84 olivas. Superficie 7.388 m2.

Linderos: Al Norte, con olivas de herederos de Doña Soledad Escalante. Al Oeste, con otra de Doña Juana Orozco y Areuja; y al Este y Sur, con el camino de Cañada de Miguel Lorente.

Titular dominical: Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L, con CIF B-2312498, adquirida por compraventa de 8 de junio de 2021, inscrita el 30 de julio de 2021.

Superficie: 7.388 m2.

Libre de cargas y gravámenes.

DATOS OBTENIDOS DE LA REALIDAD FÍSICA (PARCELARIO TOPOGRÁFICO)

Equipo redactor:
Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto
Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

Superficie Real: 7.388 m2

Superficie Aportada: 6.556,18 m

Descripción del resto tras la segregación: Rústica, Olivar en el Algibejo o Cañada del Yero, término de Úbeda, con 84 olivas. Superficie 831,82m2. Linderos: Al Norte, con olivas de herederos de Doña Soledad Escalante. Al Oeste, con otra de Doña Juana Orozco y Areuja; y al Este y Sur, con el camino de Cañada de Miguel Lorente.

Libre de cargas y gravámenes.

Solicitando al Señor Registrador, respecto a este resto, la no afección por las cargas urbanísticas.

E.- Finca inicial número 5.- Finca registral 11.032

Rústica, Olivar en Cañada de Mingo Llorente, término de Úbeda, con 65 olivas. Superficie 7.170 m2.

Linderos: Al Norte, con olivas de herederos de Doña Soledad Escalante. Al Este y Oeste, con olivas de Eusebio Ruiz de la Fuente; Sur, con tierras de herederos de Pedro Sola

Titular dominical: Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L, con CIF B-2312498, adquirida por compraventa de 8 de junio de 2021, inscrita el 30 de julio de 2021.

Superficie: 7.170 m2.

Libre de cargas y gravámenes.

DATOS OBTENIDOS DE LA REALIDAD FÍSICA (PARCELARIO TOPOGRÁFICO)

Superficie Real: 7.170 m2

Superficie Aportada: 6.889,96 m2

Descripción del resto tras la segregación: Rústica, Olivar en Cañada de Mingo Llorente, término de Úbeda, con 65 olivas. Superficie 270,04 m2. Linderos: Al Norte, con olivas de herederos de Doña Soledad Escalante. Al Este y Oeste, con olivas de Eusebio Ruiz de la Fuente; Sur, con tierras de herederos de Pedro Sola

Libre de cargas y gravámenes.

Equipo redactor:
Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto
Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

Solicitando al Señor Registrador, respecto a este resto, la no afección por las cargas urbanísticas.

F.- Finca inicial número 6.- Finca registral 7.770

Rústica, Olivar de secano e indivisible en Cañada del Yero, término de Úbeda, con 51 matas. Superficie 5.447 m2.

Linderos: Al Norte, con olivas de herederos de Doña Soledad Escalante. Al Este de Doña María Juana Orozco Orejuela; Oeste de herederos de Don Joaquín Cuadra; y Sur de los de Don Miguel Almagro.

Titular dominical: Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L, con CIF B-2312498, adquirida por compraventa de 8 de junio de 2021, inscrita el 2 de septiembre de 2021.

Superficie: 5.447 m2.

Libre de cargas y gravámenes.

DATOS OBTENIDOS DE LA REALIDAD FÍSICA (PARCELARIO TOPOGRÁFICO)

Superficie Real: 5.447 m2

Superficie Aportada: 3.846,74 m2

Descripción del resto tras la segregación: Rústica, Olivar de secano e indivisible en Cañada del Yero, término de Úbeda, con 51 matas. Superficie 1.600,26 m2. Linderos: Al Norte, con olivas de herederos de Doña Soledad Escalante. Al Este de Doña María Juana Orozco Orejuela; Oeste de herederos de Don Joaquín Cuadra; y Sur de los de Don Miguel Almagro.

Libre de cargas y gravámenes.

Solicitando al Señor Registrador, respecto a este resto, la no afección por las cargas urbanísticas.

G.- Finca inicial número 7.- Finca registral 24.128

Olivar de secano e indivisible en Cañada del Yero o Alibejo, término de Úbeda. Superficie 4.427 m2.

Linderos: Al Norte, Manuel Tejada y Pedro Charriel. Al Este de Joaquín Fernández; Oeste Miguel Martínez; y Sur José Olmedilla Millán.

Sobre este solar y ocupando un área de 85 m² existe construida una CASA DE CAMPO que consta solamente de una planta baja distribuida en salón, cocina, despensa, aseo, dormitorio y porche cubierto. Tiene una superficie construida de 85 m² y útil de 75,71 m². Linda por todos sus vientos con la parcela donde está enclavada.

Titular dominical: Blas Delgado Fernández y Candelaria Rumi Rodríguez, 100% de pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial mediante escritura de compraventa de 30 de diciembre de 1985, inscrita el 15 de febrero de 1986.

Superficie: 4.427 m².

Libre de cargas y gravámenes.

DATOS OBTENIDOS DE LA REALIDAD FÍSICA (PARCELARIO TOPOGRÁFICO)

Superficie Real: 4.427 m²

Superficie Aportada: 3.307,42 m²

Descripción del resto tras la segregación: Olivar de secano e indivisible en Cañada del Yero o Alibejo, término de Úbeda. Superficie 1119,58 m². Linderos: Al Norte, Manuel Tejada y Pedro Charriel. Al Este de Joaquín Fernández; Oeste Miguel Martínez; y Sur José Olmedilla Millán.

Libre de cargas y gravámenes.

Solicitando al Señor Registrador, respecto a este resto, la no afección por las cargas urbanísticas.

H.- Finca inicial número 8.- Finca registral 3.528

Rústica, Olivar de secano e indivisible en Cañada del Yero, término de Úbeda, con 52 matas. Superficie 5.256 m².

Linderos: Al Norte, con Francisco García Tejada. Al Este, Antonio Cuadra; Oeste con José Olmedilla; y Sur herederos de Pedro Suárez.

Titular dominical: Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L, con CIF B-2312498, adquirida por compraventa de 8 de junio de 2021, inscrita el 2 de septiembre de 2021.

Superficie: 5.256 m².

Libre de cargas y gravámenes.

DATOS OBTENIDOS DE LA REALIDAD FÍSICA (PARCELARIO TOPOGRÁFICO)

Superficie Real: 5.256 m²

Superficie Aportada: 4.351,21 m²

Descripción del resto tras la segregación: Olivar, de secano e indivisible, al sitio Cañada del Yero, término de Úbeda. Linda, al Norte, con la parcela segregada; al Oeste, Finca de José Olmedilla; al Este, Herederos de Antonio Cuadra; al Sur, tierras de herederos de Don Pedro Suárez. Con una superficie de novecientos cuatro con setenta y nueve metros cuadrados.

Libre de cargas y gravámenes.

Solicitando al Señor Registrador, respecto a este resto, la no afección por las cargas urbanísticas.

III.- VALORACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE.

Según el artículo 151 RLISTA, serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. Deberán extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación. La memoria recogerá la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración.

En cuanto a las plantaciones, son incompatibles por el inminente desarrollo urbanístico del sector, de uso industrial, distinto e incompatible con el agrario que actualmente está implementado.

Y en cuanto a la edificación propiedad de Blas Delgado Fernández y Candelaria Rumi Rodríguez, 100% de pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, consistente en CASA DE CAMPO que consta solamente de una planta baja distribuida en salón, cocina, despensa, aseo, dormitorio y porche cubierto, y tiene una superficie construida de 85 m² y útil de 75,71m²; resulta incompatible con la nueva ordenación, por estar ubicada en un sistema dotacional previsto en el planeamiento.

En este caso, resultan indemnizables las siguientes fincas, por cosechas, plantaciones y edificaciones que deban extinguirse en ejecución del instrumento de planeamiento:

1.- **FERNANDO RUIZ CATENA, S.L.**, número de finca registral 26.156, tiene derecho a una indemnización de 3.312€, por 144 metros cuadrados de muro de su propiedad que deberá ser demolido en ejecución del instrumento de planeamiento.

2.- **DON ANDRÉS MIÑARRO TEJADA Y DOÑA ANA GONZÁLEZ CAMPOS**, titulares de la finca registral de origen 56.999, tienen derecho a:

- 3.418,49€ de indemnización por 148,63 metros de muro que deberá ser demolido en ejecución del instrumento de planeamiento.
- 1.961,10€ de indemnización por superficie de aprovechamiento del 21,79 m² de superficie lucrativa en aplicación del instituto de la expropiación forzosa.

3.- **GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.**, titulares de las fincas registrales 12.892, 11.032 y 7.770, tiene derecho a ser indemnizados de la siguiente forma:

- Por la finca registral 12.892, se extinguirán 65 unidades de olivos a razón de 200€ por unidad, que le otorgará un derecho de indemnización de 13.000€.
- Y por la finca registral 11.032, se extinguirán 56 unidades de olivos a razón de 200€ por unidad, que le otorgará un derecho de indemnización de 11.200€.
- Por la finca registral 7.770, se extinguirán 108 unidades de olivos a razón de 200€ por unidad, que le otorgará un derecho de derecho de indemnización de 21.600€.

4.- Don Blas Delgado Fernández y Doña Candelaria Rumi Rodríguez, titulares de la finca registral 21.128 y sujetos al régimen de reparcelación forzosa al no formar parte de la Junta de Compensación, tienen derecho a ser indemnizados con la cantidad total de 52.600€, a razón de 46.800€ por la edificación que tienen inscrita a su favor en el Registro de la Propiedad, y de 5.800€ por los 29 olivos, a razón de 200€ por unidad.

Para la valoración se ha tenido en cuenta el coste fijado por el Colegio de Arquitectos de Jaen a fecha actual y se le ha aplicado una pérdida de valor por antigüedad según lo previsto en el artículo 19.b) de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Las construcciones según ficha catastral son del año 1.976:

- Vivienda: 66 m²
- Almacenes: 37 m²
- Piscina: 46 m²

Según los valores estimados del Colegio de Arquitectos de construcción fijados para el año 2.025 y en función de los distintos usos, se fijan los siguientes valores:

Mc(vivienda)=649 €/m² x 1 x 1x 1.20 x 1= 778,8 €/m²
Mc(almacenes)= 453€/m²
Mc(piscina)= 402 €/m²

DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN A
FECHA 2.025:

PEM (vivienda)= 778,8 €/m ² x 66 m ²	51.400,80€
PEM (almacenes)=453€/m ² x 37 m ²	16.095€
PEM (piscina) = 402 €/m ² x 46 m ²	18.492€
TOTAL P.E.M.	85.987,80€
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)	16.337,68€.
IVA (21%) SOBRE 102.325,48 €	21.488,35€
TOTAL PRESUPUESTO	123.813,83€

EL TOTAL DEL PRESUPUESTO DE CONTRATA REPOSICION A NUEVO EN EL 2.025 ES DE CIENTO VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS **(123.813,83€).**

Para la obtención del valor hemos de atender a la depreciación del edificio por su antigüedad. Así el valor será mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

Para edificios de uso residencial: 100 años. Para edificios de oficinas: 75 años. Para edificios comerciales: 50 años. Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años. Para uso residencial y siendo la antigüedad de 49, años, el coeficiente será $49/100 = 0.49$ Para el uso industrial asimilable a otro uso distinto al residencial para los almacenes, la vida útil se estima de 35 años. Dado que la antigüedad es mucho mayor, podríamos fijar un coeficiente máximo de 0.2

Para el uso de piscina asimilable a otro uso distinto al residencial, la vida útil se puede estimar en los de 37 años. Dado que la antigüedad es mucho mayor, podríamos fijar un coeficiente máximo de 0.22

Por tanto, el PEM, tras la pérdida de valor es el siguiente:

PEM (vivienda): $778,8 \text{ €/m}^2 \times 66 \text{ m}^2 = 51.400,80\text{€} \times 0,49$	25.186,39€
PEM (almacenes): $453\text{€/m}^2 \times 37 \text{ m}^2 = 16.095\text{€} \times 0.2$	3.219€
PEM (piscina) = $402 \text{ €/m}^2 \times 46 \text{ m}^2 = 18.492\text{€} \times 0,22$	4.096,86€
TOTAL P.E.M.	32.502,25€
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)	6.175,43€.
IVA (21%) SOBRE 38.203,03€	8.122,32€
TOTAL VALOR TASACIÓN	46.800,00€

EL TOTAL DEL VALOR DE TASACION, TRAS PÉRDIDA DE VALOR POR ANTIGÜEDAD, ES DE CUARENTA SEIS MIL OCHOCIENTOS EUROS **(46.800,00€)**

La tasación de dichos elementos se ha efectuado conforme a la legislación estatal, ex artículo 34.2 a) Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS RESULTANTES.

A.- DOTACIONES AL SERVICIO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y A SISTEMAS GENERALES.

Son cesiones obligatorias de esta Unidad de Ejecución las correspondientes a Equipamientos, Zonas Verdes y Viales previstos en el Plan Parcial aprobado definitivamente del Sector SUP-10 del PGOU de Úbeda, mediante Acuerdo del Pleno en sesión celebrada el 25 de julio de 2024.

1.- Zona Verde, con superficie 2.886,25 metros cuadrados.

Linda: al Norte, con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución y con las fincas resultantes, número 1, 2, 3 y 4, propiedad de Gestiones Inmobiliarias Cofearto, S.L. Al Sur, con calle denominada "calle A", que atraviesa la Unidad de Ejecución de Oeste a Este. Al Este con equipamiento deportivo, con superficie 571,50 m²; y al Oeste con Vial que conecta con la Unidad de Ejecución UE-26, y que se desarrollará íntegramente por el SUP-10.

Se adjudica al Ayuntamiento en cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas por virtud del Proyecto de Reparcelación.

Se solicita expresamente al Sr. Registrador se proceda a su inscripción.

2.- Equipamiento deportivo, con superficie 571,50m².

Linda: al Norte, con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución. Al Sur, con vial semipetaonal y calle denominada "calle A", que atraviesa la Unidad de Ejecución de Oeste a Este. Al Este con equipamiento social, con superficie 285,74 m²; y al Oeste con Zona Verde del SUP-10.

Se adjudica al Ayuntamiento en cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas por virtud del Proyecto de Reparcelación.

Se solicita expresamente al Sr. Registrador se proceda a su inscripción.

3.- Equipamiento social, con superficie 285,74m².

Linda: al Norte, con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución. Al Sur, con vial semipetaonal y calle denominada "calle A", que atraviesa la Unidad de Ejecución de Oeste a Este. Al Este con equipamiento comercial, con superficie 166,51 m²; y al Oeste con equipamiento deportivo, con superficie 571,50 m².

Se adjudica al Ayuntamiento en cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas por virtud del Proyecto de Reparcelación.

Se solicita expresamente al Sr. Registrador se proceda a su inscripción.

4.- Equipamiento comercial, con superficie 166,51m².

Linda: al Norte, con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución. Al Sur, con vial semipetaonal y calle denominada "calle A", que atraviesa la Unidad de Ejecución de Oeste a Este. Al Este con parcela resultante número 12, propiedad del Ayuntamiento de Úbeda; y al Oeste con equipamiento social, con superficie 285,74 m².

Se adjudica al Ayuntamiento en cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas por virtud del Proyecto de Reparcelación.

Se solicita expresamente al Sr. Registrador se proceda a su inscripción.

5.- Equipamiento comercial, con superficie 119,17m2.

Linda: al Norte, con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución. Al Sur, con calle denominada “calle A”, que atraviesa la Unidad de Ejecución de Oeste a Este. Al Este con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución; y al Oeste con calle denominada “Calle A”.

Se adjudica al Ayuntamiento en cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas por virtud del Proyecto de Reparcelación.

Se solicita expresamente al Sr. Registrador se proceda a su inscripción.

6.- Vial denominado “calle A”, que incluye vial semipeatonal.

Superficie:1980,25 m2.

Vial semipeatonal, de acceso rodado limitado en peso. Da acceso a zona verde y espacios de equipamientos. Tiene una anchura variable; de 7 metros frente a la zona verde y de 10 metros frente a la zona de equipamientos. Discurre de oeste a este todo el sector. Bajo este vial se encuentra la tubería de distribución de alta de agua potable, existiendo por tanto una servidumbre de paso, y cuyo titular es el Consorcio de Aguas de la Diputación de Jaén.

Coordenadas UTM.ETRS.89

X	Y
468009.93	4208501.33
468199.30	4208558.53
468226.82	4208566.84
468227.21	4208574.89
468222.56	4208576.00
468200.58	4208569.36
468184.91	4208564.63
468140.48	4208551.21
468134.83	4208549.50
468125.18	4208546.59
468107.57	4208541.27
468108.43	4208538.40
468003.02	4208506.56
468009.93	4208501.33

Se adjudica al Ayuntamiento en cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas por virtud del Proyecto de Reparcelación.

Se solicita expresamente al Sr. Registrador se proceda a su inscripción.

7.- Vial denominado “calle a tramo 1”

Superficie: 2.859,18 m²

Descripción Vial A tramo 1.

Vial rodado para vehículos pesados y que discurre de oeste a este del sector. Da acceso a las parcelas de uso Industria Pesada. Se sitúa al sur del vial semipeatonal y a una cota inferior respecto a este. Cuenta con un ancho total de 15,50 metros, incluyendo plazas de aparcamiento y acerados. Cuenta con un tramo 2 que discurre tras la intersección del vial A con el Vial Semipeatonal.

Coordenadas UTM.ETRS.89

X	Y
468176.04	4208535.31
468163.48	4208531.52
468161.16	4208530.82
468159.93	4208530.45
468159.16	4208530.21
468158.72	4208530.08
468118.07	4208517.80
468027.13	4208490.34
468027.00	4208490.29
468026.88	4208490.22
468026.78	4208490.15
468026.68	4208490.05
468026.60	4208489.96
468026.54	4208489.85
468026.49	4208489.73
468026.45	4208489.61
468026.43	4208489.53
468026.42	4208489.42
468026.42	4208489.34
468026.43	4208489.25
468026.45	4208489.16
468026.48	4208489.04
468026.55	4208488.90
468026.60	4208488.81
468026.66	4208488.73
468026.72	4208488.67
468026.77	4208488.62

468026.79 4208488.61
468026.82 4208488.58
468009.93 4208501.33
468199.30 4208558.53
468198.92 4208557.11
468198.45 4208555.61
468197.81 4208553.93
468197.18 4208552.47
468196.55 4208551.21
468195.79 4208549.84
468194.90 4208548.42
468193.88 4208546.97
468193.12 4208546.00
468192.77 4208545.56
468191.87 4208544.54
468190.89 4208543.52
468190.13 4208542.78
468189.18 4208541.92
468188.30 4208541.19
468186.92 4208540.15
468185.84 4208539.41
468184.71 4208538.70
468183.56 4208538.05
468182.87 4208537.68
468181.97 4208537.24
468181.32 4208536.95
468181.03 4208536.82
468179.21 4208536.27
468176.04 4208535.31

8.- Vial denominado “calle a tramo 2”.

Superficie: 236,33 m2

Descripción Vial A tramo 2.

Vial rodado para vehículos pesados y que discurre de sur a norte del sector en continuación del Tramo 1 del mismo vial. Cuenta con un ancho total de 15,50 metros, incluyendo plazas de aparcamiento y acerados. Cuenta con un tramo 1 que discurre tras la intersección del vial A con el Vial Semipeatonal. Este vial es final del sector 10 y está previsto para conexión al Sector 11 del PGOU de Ubeda.

Coordenadas UTM.ETRS.89

X	Y
468184.91	4208564.63
468185.17	4208566.99
468185.37	4208568.74
468185.54	4208570.08
468185.62	4208570.63
468185.96	4208573.01
468186.38	4208575.68
468186.78	4208577.93
468187.29	4208580.62
468187.77	4208582.97
468188.10	4208584.50
468191.18	4208583.48
468202.64	4208580.75
468202.34	4208579.37
468202.01	4208577.77
468201.73	4208576.33
468201.38	4208574.39
468201.13	4208572.93
468200.89	4208571.45
468200.74	4208570.44
468200.58	4208569.36
468184.91	4208564.63

9.- Vial denominado “calle a tramo 2”.

CALLE B

Superficie: 799,93 m2

Descripción Vial B

Vial situado en la parte noreste del sector y transversal a la Calle A tramo 1. Tiene una anchura total de 10,50 metros, incluyendo plazas de aparcamiento y acerados. Cuenta a su final y coincidente con el límite del sector al Este con una rotonda para giro y salida. La rotonda tiene un radio de 10 metros incluyendo los acerados.

Coordenadas UTM.ETRS.89

X	Y
468176.04	4208535.31
468163.48	4208531.52
468161.16	4208530.82
468159.93	4208530.45
468159.16	4208530.21

468158.72 4208530.08
468158.75 4208530.09
468158.87 4208530.12
468159.07 4208530.15
468159.10 4208530.15
468159.28 4208530.16
468159.49 4208530.15
468159.57 4208530.14
468159.69 4208530.12
468159.89 4208530.07
468159.92 4208530.06
468160.09 4208530.00
468160.28 4208529.91
468160.30 4208529.89
468160.35 4208529.86
468160.45 4208529.79
468160.62 4208529.67
468161.46 4208529.05
468164.64 4208526.71
468168.65 4208523.74
468169.55 4208523.08
468181.43 4208514.31
468185.23 4208511.51
468185.92 4208510.99
468191.15 4208507.13
468196.11 4208503.47
468198.85 4208501.46
468198.85 4208501.32
468198.86 4208501.11
468198.86 4208501.02
468198.87 4208500.90
468198.87 4208500.84
468198.93 4208500.28
468199.00 4208499.87
468199.08 4208499.46
468199.18 4208499.06
468199.43 4208498.26
468199.65 4208497.68
468199.74 4208497.49
468199.83 4208497.30
468199.92 4208497.12
468200.16 4208496.66
468200.32 4208496.39
468200.44 4208496.21
468200.60 4208495.96
468200.75 4208495.75
468200.91 4208495.53
468201.04 4208495.37
468201.10 4208495.29

Equipo redactor:

Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto
Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

468201.17 4208495.21
468201.31 4208495.05
468201.38 4208494.98
468201.45 4208494.89
468201.51 4208494.83
468201.88 4208494.45
468202.03 4208494.30
468202.19 4208494.16
468202.34 4208494.03
468202.58 4208493.83
468203.17 4208493.39
468203.42 4208493.22
468203.60 4208493.11
468203.96 4208492.90
468204.24 4208492.75
468204.61 4208492.57
468204.99 4208492.40
468205.48 4208492.21
468205.87 4208492.08
468206.17 4208491.99
468206.48 4208491.91
468206.78 4208491.84
468207.09 4208491.78
468207.30 4208491.75
468207.50 4208491.72
468207.80 4208491.68
468208.01 4208491.66
468208.22 4208491.65
468208.43 4208491.63
468208.74 4208491.63
468209.05 4208491.63
468209.26 4208491.63
468209.58 4208491.65
468209.88 4208491.68
468210.09 4208491.70
468210.41 4208491.75
468210.71 4208491.80
468210.91 4208491.84
468211.22 4208491.91
468211.44 4208491.97
468211.63 4208492.02
468216.09 4208488.73
468216.67 4208491.11
468217.51 4208494.54
468218.24 4208497.50
468218.77 4208499.52
468219.02 4208500.45
468219.07 4208500.80
468219.11 4208501.22

Equipo redactor:

Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto
Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

468219.13 4208501.56
468219.14 4208501.98
468219.13 4208502.39
468219.12 4208502.67
468219.10 4208502.88
468219.07 4208503.22
468219.01 4208503.64
468218.93 4208504.05
468218.84 4208504.45
468218.73 4208504.86
468218.65 4208505.13
468218.51 4208505.51
468218.44 4208505.71
468218.36 4208505.91
468218.28 4208506.09
468218.13 4208506.41
468218.00 4208506.66
468217.91 4208506.83
468217.74 4208507.14
468217.58 4208507.39
468217.48 4208507.55
468217.28 4208507.84
468217.03 4208508.17
468216.86 4208508.38
468216.73 4208508.54
468216.58 4208508.72
468216.45 4208508.85
468216.20 4208509.11
468215.99 4208509.31
468215.70 4208509.58
468215.54 4208509.71
468215.36 4208509.86
468215.22 4208509.97
468214.93 4208510.18
468214.71 4208510.33
468214.54 4208510.45
468214.36 4208510.56
468214.18 4208510.66
468213.63 4208510.96
468213.45 4208511.05
468213.12 4208511.20
468212.73 4208511.36
468212.45 4208511.47
468212.09 4208511.58
468211.69 4208511.70
468211.49 4208511.75
468211.14 4208511.83
468210.83 4208511.88
468210.47 4208511.94

Equipo redactor:

Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto
Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

468210.05 4208511.99
468209.85 4208512.00
468209.48 4208512.02
468209.17 4208512.03
468208.81 4208512.02
468208.60 4208512.01
468208.33 4208512.00
468208.18 4208511.98
468207.77 4208511.93
468207.57 4208511.90
468207.36 4208511.87
468207.00 4208511.80
468206.69 4208511.72
468206.35 4208511.63
468206.15 4208511.57
468205.80 4208511.45
468205.41 4208511.31
468205.11 4208511.18
468204.98 4208511.12
468204.65 4208510.96
468204.42 4208510.85
468204.24 4208510.75
468204.07 4208510.65
468193.18 4208518.69
468184.47 4208525.11
468178.62 4208529.44
468175.43 4208531.79
468175.12 4208532.07
468174.89 4208532.39
468174.79 4208532.59
468174.73 4208532.73
468174.69 4208532.86
468174.66 4208532.99
468174.63 4208533.18
468174.62 4208533.40
468174.63 4208533.61
468174.66 4208533.81
468174.70 4208533.94
468174.75 4208534.11
468174.79 4208534.21
468174.89 4208534.39
468175.00 4208534.57
468175.14 4208534.74
468175.28 4208534.88
468175.44 4208535.01
468175.61 4208535.12
468175.81 4208535.23
468175.99 4208535.29
468176.04 4208535.31

Equipo redactor:

Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto
Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

10.- Aparcamientos.

97 unidades de aparcamiento, con unas dimensiones de 5 metros de largo por 2,5 metros de ancho, a lo largo de la calle A.

5 unidades de aparcamiento accesible, con unas dimensiones de 5 metros de largo por 3,70 metros de ancho, a lo largo de la calle A.

B.- ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS.

Los aprovechamientos lucrativos serán adjudicados a cada propietario de conformidad con la cuota de participación que a cada uno corresponde, según los metros cuadrados de terreno aportados inicialmente a la actuación urbanística que se ejecuta, todo ello de conformidad con los parámetros de reparto establecidos en los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, renunciándose, por tanto, a cualquier otro criterio de distribución de beneficios y cargas que pudiera corresponder.

De acuerdo al plano que se incorpora al final del proyecto, las parcelas y/o aprovechamientos que le corresponde a cada propietario son las siguientes (Véase **ANEXO II** adjunto):

PROPIETARIOS	PARCELA	EDIF.	VALOR (u.a)	VALOR (u.a) PROP.
COF.	1	550,71	550,71	
	2	551,07	551,07	
	3	551,07	551,07	
	4	584,84	584,84	
	5	10.001,49	10.001,49	
	9	748,26	748,26	
	10	967,02	967,02	13.954,44
F.R.C	8	720,11	720,11	
	13	550,58	550,58	1.270,69
BLAS Y OTRA	6	880,12	880,12	
	7	708,53	708,53	1.588,65
AYTO. ÚBEDA	11	860,57	860,57	
	12	1.008,23	1.008,23	1.868,81
TOTAL		18.682,59	18.682,59	18.682,59

Lote 1.- GESTIONES INMOBILIARIAS COFEARTO, S.L.

En exacta correspondencia con la titularidad de las fincas inicialmente aportadas que se describen en el apartado III de este Proyecto, le han sido asignadas las siguientes parcelas, cuya descripción y linderos son:

- **PARCELA 1** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 550,71 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m2t (con un aprovechamiento urbanístico de 550,71 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con parcela resultante número 2 y Carretera de Sabiote; al sur, con vial denominado “calle C”; al este con Zona Verde a desarrollar por el SUP-10; y al oeste con Carretera de Sabiote y vial denominado “calle C”.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **3,6171%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **37.555,92€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

- **PARCELA 2** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 551,07 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m2t (con un aprovechamiento urbanístico de 551,07 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con parcela resultante número 3 y Carretera de Sabiote; al sur, con parcela resultante 1; al este con Zona Verde a desarrollar por el SUP-10; y al oeste con Carretera de Sabiote.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **3,6195%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **37.580,47€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

- **PARCELA 3** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 551,07 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 551,07 ua). y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con parcela resultante número 4 y Carretera de Sabiote; al sur, con parcela resultante 2; al este con Zona Verde a desarrollar por el SUP-10; y al oeste con Carretera de Sabiote.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **3,6195%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **37.580,47€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

- **PARCELA 4** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 584,84 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 584,84 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución; al sur, con parcela resultante número 3, al este con Zona Verde a desarrollar por el SUP-10; y al oeste con Carretera de Sabiote.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **3,8413%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **39.883,43€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

- **PARCELA 5** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 10.001,49 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 10.001,49 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con calle denominada “calle A” y con parcelas resultantes 6, 7, 8 y 9; al sur, con vial denominado “calle C”; al este con fuera de la Unidad de Ejecución; y al oeste con vial denominada “calle C”.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **65,6905%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **682.054,75€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

- **PARCELA 9** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 748,26 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 748,26 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con calle denominada “calle B”; al sur, con parcela resultante 5; al este con fuera de la Unidad de Ejecución; y al oeste con parcela resultante 8.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **4,9146%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **51.027,93€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

- **PARCELA 10** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 967,02 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m2t (con un aprovechamiento urbanístico de 967,02 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con parcela resultante número 11; al sur, con vial denominado “calle B”; al este con fuera de la Unidad de Ejecución; y al oeste con vial denominada “calle A”.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **6,3515%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **65.946,36€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

Lote 2.- FERNANDO RUIZ CATENA, S.L

En exacta correspondencia con la titularidad de las fincas inicialmente aportadas que se describen en el apartado III de este Proyecto, le han sido asignadas las siguientes parcelas, cuya descripción y linderos son:

- **PARCELA 8** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 720,11 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m2t (con un aprovechamiento urbanístico de 720,11 ua y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con calle denominada “calle B”; al sur, con parcela resultante 5; al este con parcela resultante 9; y al oeste con parcela resultante 7.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **4,7297%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **49.108,23€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

- **PARCELA 13** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 550,58 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 550,58 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con fuera de la Unidad de la Ejecución; al sur, con parcela resultante 12; al este con vial denominado “calle A”; y al oeste con fuera de la Unidad de Ejecución.

CARGAS:

Queda afecta al sostenimiento de las cargas de ejecución y urbanización en general que el artículo 152 RLISTA establece para las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, para responder del **3,6163%** de la liquidación definitiva del Proyecto, por un total de **37.547,05€**.

El importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la compensación y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del Proyecto, se entienden sin perjuicio de las compensaciones procedente por razón de las indemnizaciones que pudieran tener lugar.

Lote 3.- BLAS DELGADO FERNÁNDEZ Y CANDELARIA RUMI GONZÁLEZ

En exacta correspondencia con la titularidad de las fincas inicialmente aportadas que se describen en el apartado III de este Proyecto, le han sido asignadas las siguientes parcelas, cuya descripción y linderos son:

- **PARCELA 6** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 880,12 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 880,12 ua.), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con viales denominados “calle A” y “calle B”; al sur, con parcela resultante 5; al este con parcela resultante 7; y al oeste con vial denominado Calle A.

CARGAS:

Esta finca está libre de cargas y gravámenes al haber sido aplicado el instituto de la reparcelación forzosa.

- **PARCELA 7** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 708,53 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 708,53 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con vial denominado “calle B”; al sur, con parcela resultante 5; al este con parcela resultante 8; y al oeste con parcela resultante 6.

CARGAS:

Esta finca está libre de cargas y gravámenes al haber sido aplicado el instituto de la reparcelación forzosa.

Lote 4.- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÚBEDA

En exacta correspondencia con la titularidad de las fincas inicialmente aportadas que se describen en el apartado III de este Proyecto, le han sido asignadas las siguientes parcelas, cuya descripción y linderos son:

- **PARCELA 11** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 860,57 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 860,57 ua), y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con vial denominado “calle A”; al sur, con parcela resultante 10; al este con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución; y al oeste con vial denominado Calle A.

CARGAS:

Es parte del 10% de cesión obligatoria y gratuita. Por tanto, no tiene cargas ni gravámenes.

- **PARCELA 12** de suelo urbano, destinada a uso industrial con 1.008,23 m² de suelo y con edificabilidad de 1 m²s/m²t (con un aprovechamiento urbanístico de 1.008,23 ua) y cuya descripción y linderos son los que siguen: al norte, con terrenos fuera de la Unidad de Ejecución; al sur, con vial denominado Calle A; al este con terrenos parcela resultante número 13; y al oeste con equipamiento comercial, de 166,51 m².

CARGAS:

Es parte del 10% de cesión obligatoria y gratuita. Por tanto, no tiene cargas ni gravámenes.

Lote 5.- ANDRÉS MIÑARRO TEJADA Y ANA GONZÁLEZ CAMPOS

En exacta correspondencia con la titularidad de las fincas inicialmente aportadas que se describen en el apartado III de este Proyecto y de acuerdo a lo establecido en el artículo 145.1 g) RLITA, cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

En este caso, la superficie inicial aportada es de apenas 38,17 m², correspondiéndole un aprovechamiento de 21,79m², por lo que razón de 90€/m² de suelo neto, supone una indemnización de 1.961,10€.

V.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 153 RLISTA, la cuenta de liquidación provisional contendrá:

- La distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización.
- Se repartirán las cargas totales de la actuación entre toda la resultante de esta en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico.
- Se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo 151.
- Los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios que mantengan sus edificaciones por compatibilidad con el instrumento de ordenación
- y establecerá un saldo provisional (véase **ANEXO IV**):

PROP.	M ² /PROP	% INI	SUP. FIN (€)	VAL. ADJ (€)	DIFER. (€)	90€/M ²	INDEM (€)	A PAGAR (€)	DEBE (€)
COF. S.L.	23.181,48	81,12%	11.319,23	13.954,44	2.635,21	237.169,27	45.800,00	191.369,27	
FRC. S.L.	2.051,26	7,18%	91,21	1.270,69	1.179,48	106.153,56	3.312,00	102.841,56	
BLAS Y OTRA	3.307,42	11,57%					52.600,00		52.600,00
ANDRES Y OTRA	38,17	0,13%				1.961,10	3.418,00		5.379,10
AYTO. UBEDA							1.961,10		
TOTAL	28.578,33		11.410,43	15.225,13	3.814,70	345.283,93	107.091,10		

VI.- PLANOS

Se aportan junto con este proyecto.

VII.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Se adjunta:

ANEXO I: Tabla de aportaciones iniciales.

ANEXO II: Lotes

ANEXO III: Tabla con cálculos gastos de urbanización

ANEXO IV: Tabla con cálculos de excesos y defectos e indemnizaciones

Equipo redactor:

Juan Bautista Villar Martínez – Arquitecto

Salvador Martín Ros – Asesor Jurídico

VIII.- AFECCION DE LAS FINCAS RESULTANTES ADJUDICADAS A LOS PROPIETARIOS A LOS COSTES DE URBANIZACION Y DEMAS OBLIGACIONES URBANISTICAS.

1.- Las fincas resultantes adjudicadas a los propietarios en virtud del Proyecto de Reparcelación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día, al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 RLISTA.

2.- La carga real sobre las fincas resultantes, a tenor del art. 92 de la LISTA y 152 RLISTA, se extiende en principio al importe del coste previsto de urbanización, de que responde cada finca resultante, como saldo de la cuenta de liquidación provisional, pero también es ampliable al importe o saldo definitivo de dicha cuenta, que resulte de las obras de urbanización, que se hayan de ejecutar, a criterio del Ayuntamiento, que se hará constar, en su caso, en el Registro de la Propiedad, como operación jurídica complementaria, a que se refiere el art. 160. del Reglamento citado, mediante certificación de acuerdo municipal al efecto, que el Ayuntamiento elevará a escritura pública o protocolizará notarialmente.

3.- La cesión al Ayuntamiento de las obras de urbanización podrá realizarse con carácter parcial.

En todo lo no expresado en este apartado, regirá lo establecido en el apartado 3 anterior, incluso procedimiento de ejecución de cargas, cantidad de que responde cada finca, valor de éstas a efectos de ejecución, etc.

5.- La carga real sobre las fincas resultantes tendrá la preferencia que señala el art. 19 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

Su cancelación se realizará mediante instancia del propio Ayuntamiento de Úbeda dirigida al Registro de la Propiedad, acompañada de certificación expedida por dicho ayuntamiento acreditativa de la ejecución total de las obras de urbanización, cuya ejecución y pago garantiza la carga real que grava a cada finca resultante, y del pago y cumplimiento de todas sus obligaciones, y de certificación del acuerdo del Ayuntamiento acreditativo de la conformidad de éste y de la recepción por el mismo de las correspondientes obras de urbanización.

En cualquier caso, la práctica de la cancelación y la caducidad de estas afecciones se regirá por lo dispuesto en el art. 20 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

Todo lo expresado se inscribirá en el Registro de la Propiedad, conforme a lo establecido en el Capítulo II del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

IX.- ACTUACIONES POSTERIORES.

De conformidad con lo establecido en la LISTA, procede:

1.- La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación y su ratificación, que sólo podrá ser denegada por razones de estricta legal, por parte de la Administración actuante.

2.- Expedir documento administrativo con la solemnidad y requisitos establecidos y con el contenido expresado en los artículos 6 y 7 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

3.- Inscribir el acuerdo y su formalización pública en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el art. 8 y concordantes del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

4.- Continuar la ejecución material de la urbanización, en su caso.

EL EQUIPO REDACTOR