

PROYECTO DE DIVISI3N DE LA U.E.3 EN DOS UNIDADES DE EJECUCI3N, U.E.3 Y U.E.3.3

C/ JUAN JIMENEZ, N3 26 Suelo
MACAEL (ALMERIA)

ARQUITECTO:
LUIS FRANCISCO RECHE POZO

PROMOTOR:
PROMOCIONES BARRANCO LA CURRITA S.L.

FECHA:
NOVIEMBRE 2019



INDICE

I.- MEMORIA

1.- Agentes.

2.- Antecedentes.

3.- Objetivo del proyecto.

4.- Justificación.

4.1.- Respecto a la gestión urbanística.

4.2.- Respecto al planeamiento de desarrollo.

4.3.- Respecto a la urbanización.

5.- Superficies de la U.E.3.3.

6.- Coordenadas U.T.M. georreferenciadas de vértices de las parcelas.

De las cuatro parcelas independientes, tanto descriptivas (Coordenadas X,Y) como gráficas en la planimetría (Ubicación de Coordenadas X,Y).

7.- Ficha Descriptiva y Gráfica Finca Catastral Nº 1820151WG6312S0001EP.

8.- Validación gráfica frente a parcelario catastral (IVG), de las Coordenadas U.T.M. georreferenciadas de las parcelas.

II.- PLANIMETRÍA

- Plano 01: SITUACIÓN.

- Plano 02: EMPLAZAMIENTO. ORDENACIÓN.

- Plano 03: DELIMITACION U.E. 3.3. SOBRE VUELO.

- Plano 04: DELIMITACION U.E. 3.3. SOBRE PLANIMETRÍA.

- Plano 05: ORDENACIÓN PORMENORIZADA U.E.3.3:
PARCELAS UNO, DOS, TRES y CUATRO.

- Plano 06: UBICACIÓN GRÁFICA DE LAS COORDENADAS U.T.M.:
PARCELAS UNO, DOS, TRES y CUATRO.



I.- MEMORIA

1.- AGENTES.

1.1.- Promotor.

PROMOCIONES BARRANCO LA CURRITA S.L.
C.I.F.: B-04567368

Domicilio: AVDA. ALMERÍA, Nº 29
Población: 04867 MACAEL (ALMERÍA)

1.2.- Arquitecto.

LUIS FRANCISCO RECHE POZO
Arquitecto colg. Nº 0282 - C.O. de Arquitectos de Almería
N.I.F.: 34.850.493-L

Domicilio: Plaza Gustavo Villapalos, nº 6, bajo 3ª
Población: 04870 Purchena (Almería)
Telf.: 669.24.92.92

2.- ANTECEDENTES.

La U.E.3 de las NNSS de Macael, actualmente se encuentra dividida en tres unidades de ejecución:

- Unidad de Ejecución correspondiente a la U.E.3 con ordenación pormenorizada, una superficie de 2.117,81 m² de suelo y una edificabilidad asignada de 1.4 m²t/m²s, con ordenación de manzana cerrada y una altura máxima de 10m o 3 plantas.
- Unidad de Ejecución correspondiente a la U.E.3.1 con ordenación pormenorizada, una superficie de 2.885,24 m² de suelo y una edificabilidad asignada de 1.4 m²t/m²s, con ordenación de manzana cerrada y una altura máxima de 10m o 3 plantas.
- Unidad de Ejecución correspondiente a la U.E.3.2 con ordenación pormenorizada, una superficie de 521.60 m² de suelo y una edificabilidad asignada de 1.4 m²t/m²s, con ordenación de manzana cerrada y una altura máxima de 10m o 3 plantas.

3.- OBJETO DEL PROYECTO.

Con objeto de proseguir el desarrollo de la U.E.3 de las NNSS de Macael, se redacta la presente división de dicho polígono en dos nuevas unidades de ejecución:

- **Unidad de Ejecución U.E.3.3.**- Dicho polígono se corresponde a parte de la Parcela 1 de la ordenación pormenorizada de la U.E.3 que comprende una superficie de 219,87 m². La mercantil Promociones Barranco La Currita S.L. será propietario único de los terrenos incluidos en la U.E.3.3. En aplicación del art.4.14 de las NNSS de Macael, las delimitaciones y superficies se han hecho atendiendo a los límites de propiedad, escrituras y topográficos precisos.

Dicha parcela con 219,87 m² aparece descrita en el expositivo I con el número 3º (Finca 5.967) de la Escritura Pública con nº de protocolo 641, de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, ante D^a. María del Pilar Jiménez Serrano, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, correspondiéndose con la parcela catastral nº 1820151WG6312S0001EP.

- **Unidad de ejecución U.E.3.**- Comprende al resto de la U.E.3 y que se conforma con las siguientes parcelas con ordenación pormenorizada: resto de Parcela 1 de 746,96 m² de suelo, la parte de parte de la Parcela 2 donde se ubica actualmente la vivienda en uso con una superficie de 143,00 m² de suelo, la Parcela 5 con una superficie de 886,33 m² de suelo y la Parcela Aprov. 5 con una superficie de 121,65 m² de suelo.

4.- JUSTIFICACIÓN.

4.1.- Respecto a la gestión urbanística.

El RD 328871978 de Gestión urbanística, de aplicación en la Comunidad autónoma de Andalucía, y por tanto de aplicación al municipio de Macael, establece:

-En aplicación del art.73, a) "No es necesaria la reparcelación cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un único propietario". Dado que la Unidad de Ejecución U.E.3.3 es de propietario único, Promociones Barranco La Currita S.L., podemos concluir que no será necesaria la reparcelación de los terrenos.

-El art. 78.3, del mencionado RD, indica que "En Suelo urbano, las unidades de ejecución, podrán ser discontinuas o incluso referirse a parcelas aisladas", quedando de este modo justificada la delimitación discontinua de la U.E.3.3.

Respecto a las cesiones que le corresponden a la U.E.3.3, a continuación se justifican:

- Superficie de suelo U.E.3.3-----	219,87 m ²
- Edificabilidad fijada por las NNSS-----	1.4 m ² t/m ² s
- Edificabilidad de la U.E.3.3-----	307,81 m ² t
- Cesión del 10%-----	30,78 m ² t
- Número máximo de plantas-----	3 plantas
- La superficie mínima de cesión de suelo neto para materializar la edificabilidad (2,7 m ² t/m ² s) es de 11,40 m ² , siendo la cesión de suelo neto de la U.E.3.3-----	14,45 m ²

4.2.- Respecto al planeamiento de desarrollo.

La nueva Unidad de ejecución UE.3.3, perteneciente a la UE.3, se encuentra en un suelo con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, todos sus parámetros urbanísticos, tales como edificabilidad, alineaciones, altura y cesiones se encuentran en la actualidad fijados en las NNSS de Macael. Por tanto cabe concluir que no será necesaria la tramitación de ningún planeamiento de desarrollo para tener el derecho a la edificación que establece la LOUA para el Suelo urbano.

4.3.- Respecto a la urbanización.

Las obras de urbanización que den frente a la parcela resultante de la UE.3.3, se realizará mediante obras ordinarias de urbanización, cuya tramitación será de manera conjunta a la licencia de edificación de la parcela que comprende dicha Unidad de ejecución.

5.- SUPERFICIES DE LA U.E.3.3.

PARCELA UNO: Suelo destinado a parcela privativa con aprovechamiento lucrativo.

Propietario: PROMOCIONES BARRANCO LA CURRITA S.L.

C.I.F.: B-04567368

Superficie M2 Suelo: 170,47 m2

Superficie M2 Techo: 277,03 m2t

PARCELA DOS: Suelo destinado a parcela pública con aprovechamiento lucrativo.

Propietario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MACAEL

C.I.F.: P-0406200-F

Superficie M2 Suelo: 14,45 m2

Superficie M2 Techo: 30,78 m2t

PARCELA TRES: Suelo destinado a vial público sin aprovechamiento lucrativo.

Propietario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MACAEL

C.I.F.: P-0406200-F

Superficie M2 Suelo: 6,84 m2

Superficie M2 Techo: 0 m2

PARCELA CUATRO: Suelo destinado a vial público sin aprovechamiento lucrativo.

Propietario: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MACAEL

C.I.F.: P-0406200-F

Superficie M2 Suelo: 28,11 m2

Superficie M2 Techo: 0 m2

Macael, a noviembre de 2019

El Arquitecto

LUIS FRANCISCO RECHE POZO

COL. Nº 282 del C.O. de ARQUITECTOS DE ALMERIA
Plaza Gustavo Villapalos, nº 6, Bajo 3º, de Purchena (Almería)

6.- COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS DE VÉRTICES DE PARCELA

De las cuatro parcelas independientes, tanto descriptivas (Coordenadas X,Y) como gráficas en la planimetría (Ubicación de Coordenadas X,Y).



6.1.- COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS DE PARCELA Nº UNO.

COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS VERTICES DE LA PARCELA Nº UNO		
VERTICES PARCELA	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	561845.4842	4131747.1947
2	561844.8532	4131747.2405
3	561844.1162	4131747.4001
4	561843.1713	4131747.6710
5	561842.1056	4131748.0512
6	561841.3159	4131748.3796
7	561841.0378	4131748.5506
8	561839.3894	4131749.8665
9	561839.3669	4131749.8900
10	561838.3678	4131750.8608
11	561837.4767	4131751.7913
12	561836.6157	4131752.6141
13	561835.5743	4131753.6179
14	561834.4587	4131754.7195
15	561833.3695	4131755.7806
16	561832.3591	4131756.7652
17	561831.2336	4131757.8917
18	561830.0654	4131759.0106
19	561828.9536	4131760.0955
20	561827.7098	4131761.3061
21	561831.7452	4131764.5379
22	561839.0656	4131763.8882
23	561839.3989	4131763.3911
24	561840.3393	4131762.0513
25	561841.2543	4131760.7442
26	561842.0048	4131759.6658
27	561842.7459	4131758.6031
28	561843.3331	4131757.7579
29	561844.0457	4131756.7067
30	561844.6719	4131755.6599
31	561845.3603	4131754.4765
32	561845.9924	4131753.4271
33	561846.4494	4131752.4642
34	561846.8749	4131751.5058
35	561847.1477	4131750.5292
36	561847.3431	4131749.5583
37	561847.3738	4131748.9357
38	561847.2913	4131748.3695
39	561847.0784	4131747.9471
40	561846.8600	4131747.6874
41	561846.5350	4131747.4570
42	561846.0707	4131747.2688
43	561845.4842	4131747.1947



6.2.- COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS DE PARCELA Nº DOS.

COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS VERTICES DE LA PARCELA Nº DOS		
VERTICES PARCELA	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	561827.7098	4131761.3061
2	561827.5708	4131761.4414
3	561825.9090	4131763.0893
4	561824.7451	4131764.2120
5	561823.6980	4131765.2346
6	561823.6733	4131765.2544
7	561831.7452	4131764.5379
8	561827.7098	4131761.3061

6.3.- COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS DE PARCELA Nº TRES.

COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS VERTICES DE LA PARCELA Nº TRES		
VERTICES PARCELA	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	561839.3894	4131749.8665
2	561838.2045	4131750.8125
3	561832.4595	4131756.2795
4	561830.2945	4131758.3450
5	561824.7095	4131763.6735
6	561822.3865	4131765.3685
7	561823.1145	4131765.3040
8	561823.6733	4131765.2544
9	561823.6980	4131765.2346
10	561824.7451	4131764.2120
11	561825.9090	4131763.0893
12	561827.5708	4131761.4414
13	561828.9537	4131760.0954
14	561830.0655	4131759.0105
15	561831.2337	4131757.8916
16	561832.3592	4131756.7651
17	561833.3696	4131755.7805
18	561834.4588	4131754.7194
19	561835.5744	4131753.6178
20	561836.6158	4131752.6140
21	561837.4767	4131751.7912
22	561838.3679	4131750.8608
23	561839.3670	4131749.8899
24	561839.3894	4131749.8665

6.4.- COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS DE PARCELA Nº CUATRO.

COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS VERTICES DE LA PARCELA Nº CUATRO		
VERTICES PARCELA	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	561845.6805	4131746.9270
2	561841.5815	4131748.1165
3	561841.0378	4131748.5506
4	561841.3159	4131748.3796
5	561842.1056	4131748.0512
6	561843.1713	4131747.6710
7	561844.1162	4131747.4001
8	561844.8532	4131747.2405
9	561845.4842	4131747.1947
10	561846.0707	4131747.2688
11	561846.5350	4131747.4570
12	561846.8600	4131747.6874
13	561847.0784	4131747.9471
14	561847.2913	4131748.3695
15	561847.3738	4131748.9357
16	561847.3431	4131749.5583
17	561847.1477	4131750.5292
18	561846.8749	4131751.5058
19	561846.4494	4131752.4642
20	561845.9924	4131753.4271
21	561845.3603	4131754.4765
22	561844.6719	4131755.6599
23	561844.0457	4131756.7067
24	561843.3331	4131757.7579
25	561842.7459	4131758.6031
26	561842.0048	4131759.6658
27	561841.2543	4131760.7442
28	561840.3393	4131762.0513
29	561839.3989	4131763.3911
30	561839.0656	4131763.8882
31	561839.8790	4131763.8160
32	561841.0585	4131763.7115
33	561845.9065	4131756.5710
34	561847.4775	4131754.0190
35	561848.6205	4131751.4030
36	561848.8355	4131749.3140
37	561848.1695	4131748.1170
38	561847.9905	4131747.7950
39	561845.6805	4131746.9270

Macael, a noviembre de 2019



El Arquitecto

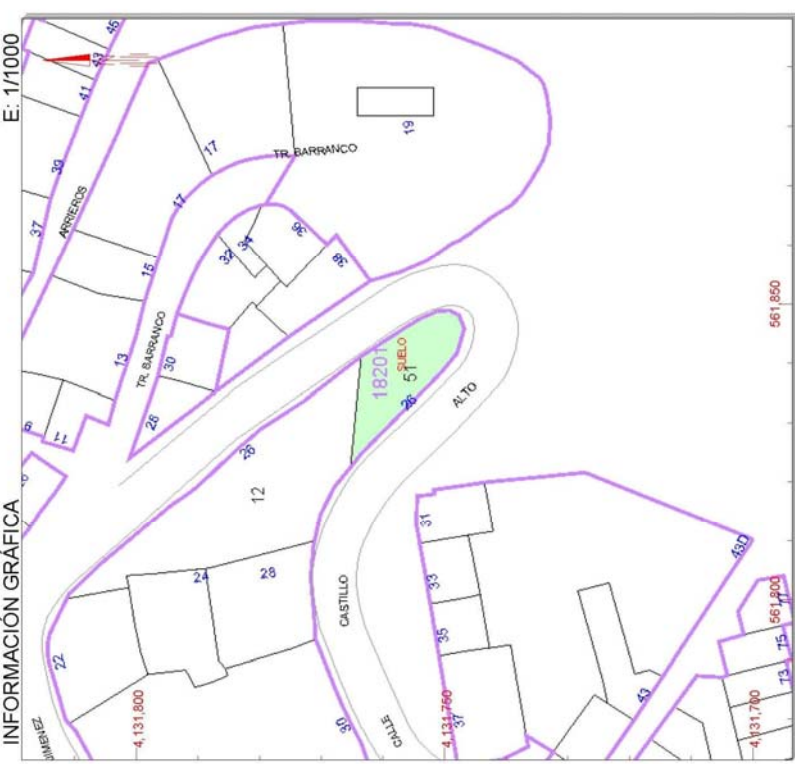
LUIS FRANCISCO RECHE POZO

COL. Nº 282 del C.O. de ARQUITECTOS DE ALMERIA
Plaza Gustavo Villapalos, nº 6, Bajo 3ª, de Purchena (Almería)



7.- FICHA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA. FINCA CATASTRAL Nº 1820151WG6312S0001EP.

 GOBIERNO DE ESPAÑA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
 MINISTERIO DE HACIENDA		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 1820151WG6312S0001EP			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN	CL JUAN JIMENEZ 26 Suelo		
	04867 MACAEL [ALMERÍA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	
	100,000000		
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN	CL JUAN JIMENEZ 26		
	MACAEL [ALMERÍA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar
--	220		

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE	
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000	
	
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.	
561,850	Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
	Limite de Manzana
	Limite de Parcela
	Limite de Construcciones
	Mobiliario y aceras
	Limite zona verde
	Hidrografía
Sábado, 16 de Noviembre de 2019	

8.- VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL (IVG), DE LAS COORDENADAS U.T.M. GEORREFERENCIADAS DE LAS PARCELAS.



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios 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. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.


POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

RECHE POZO LUIS FRANCISCO

Titulación: ARQUITECTO
Colegio profesional: C.O. ARQUITECTOS DE ALMERIA

Universidad: SEVILLA
Número colegiado: 0282

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/11/2019

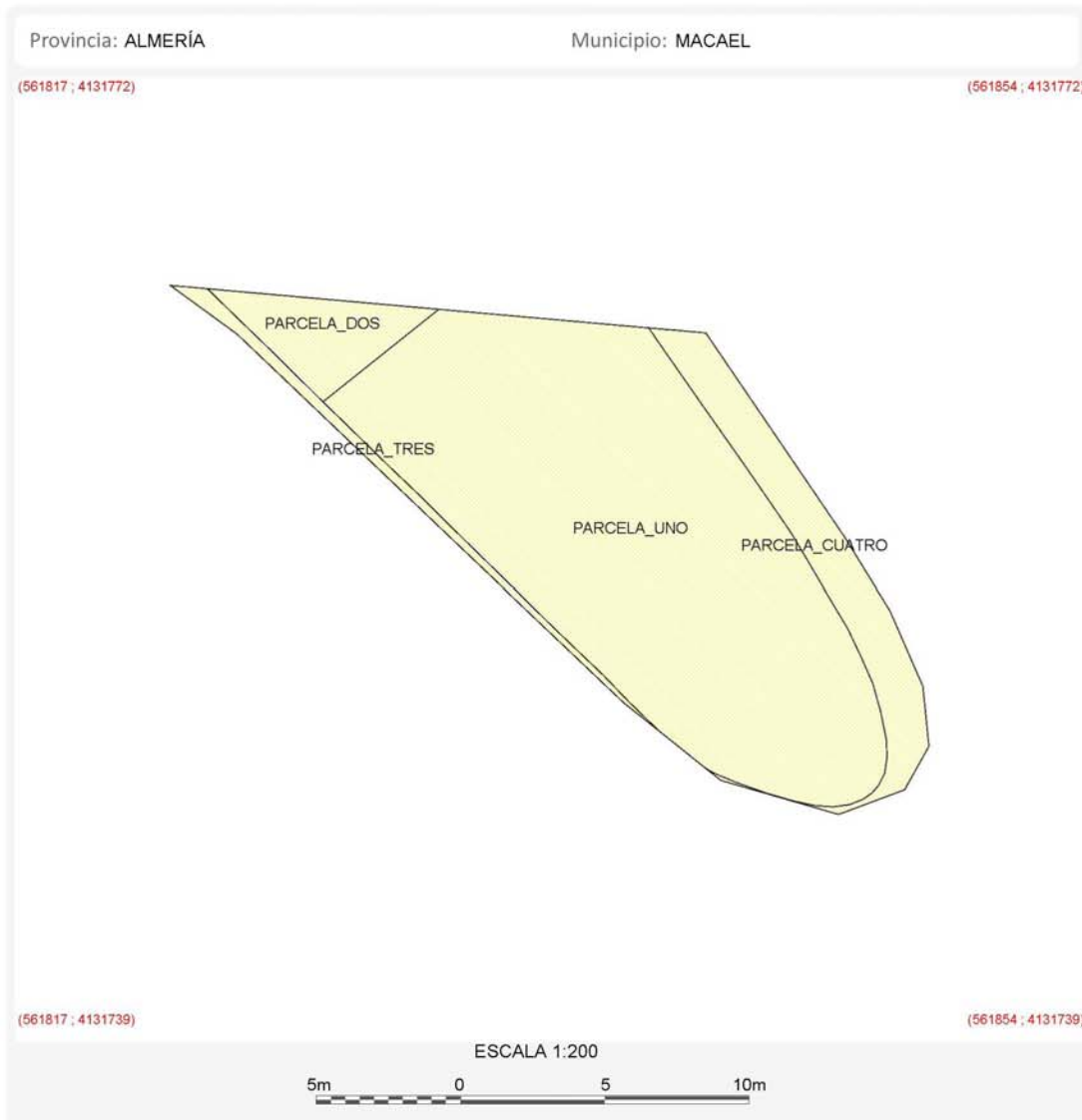




INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R

Nueva parcelación



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/11/2019





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R

Parcelación catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/11/2019





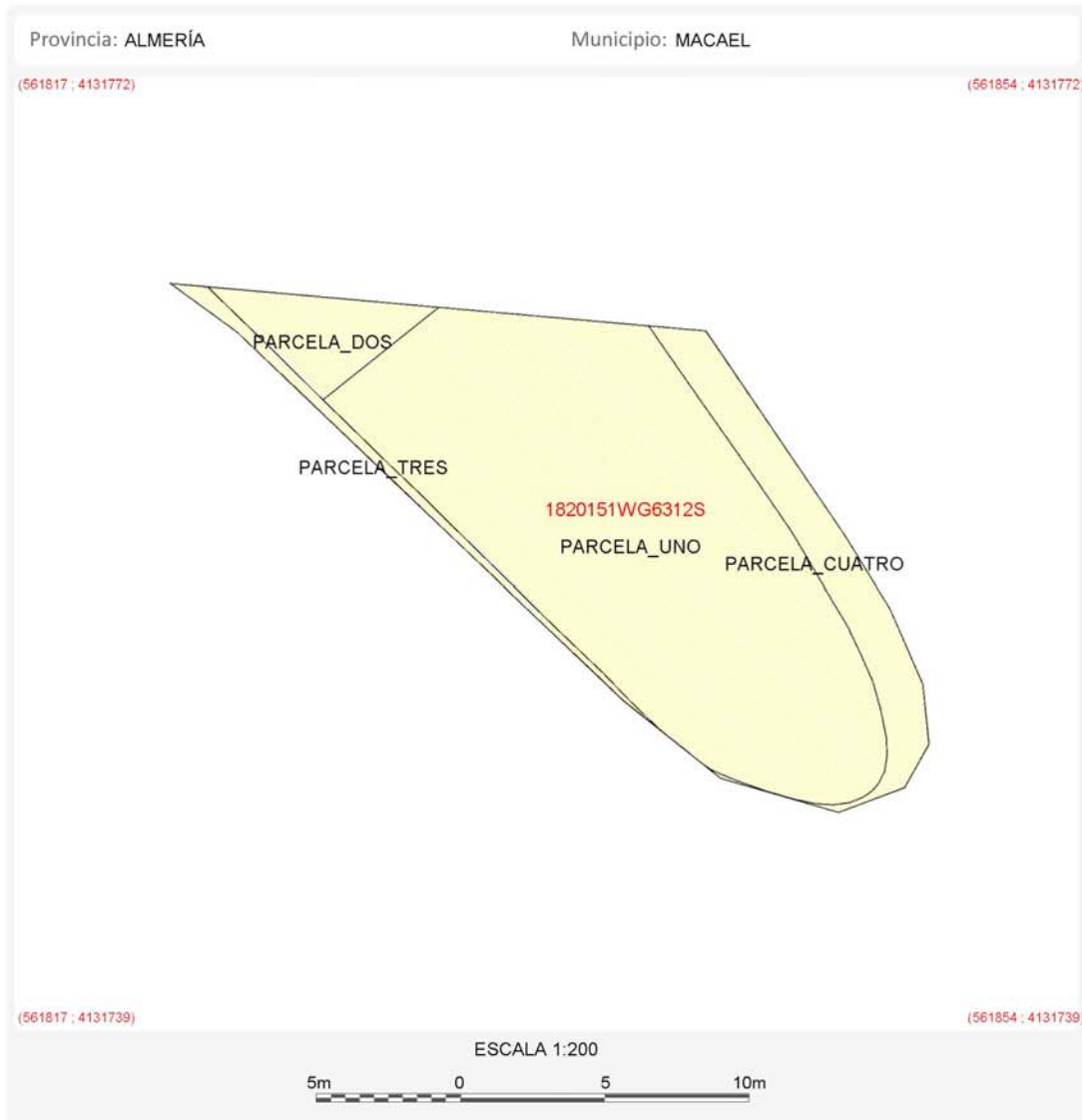
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R

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: GV0X5TCD0ZRT7X5R (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/11/2019





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R

Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 1820151WG6312S Dirección CL JUAN JIMENEZ 26 MACAEL [ALMERÍA] AFECTADA TOTALMENTE
---	---

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/11/2019





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R

Parcelas resultantes

	Parcela PARCELA_UNO superficie 170 m2	LINDEROS LOCALES: PARCELA_DOS PARCELA_TRES PARCELA_CUATRO	LINDEROS EXTERNOS: 1820112WG6312S
	Parcela PARCELA_DOS superficie 14 m2	LINDEROS LOCALES: PARCELA_UNO PARCELA_TRES	LINDEROS EXTERNOS: 1820112WG6312S
	Parcela PARCELA_TRES superficie 7 m2	LINDEROS LOCALES: PARCELA_UNO PARCELA_DOS	LINDEROS EXTERNOS: 1820112WG6312S
	Parcela PARCELA_CUATRO superficie 28 m2	LINDEROS LOCALES: PARCELA_UNO	LINDEROS EXTERNOS: 1820112WG6312S

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: GV0X5TCD0ZRT7X5R (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/11/2019



II. PLANIMETRÍA.

- Plano 01: SITUACIÓN.
- Plano 02: EMPLAZAMIENTO. ORDENACIÓN.
- Plano 03: DELIMITACION U.E. 3.3. SOBRE VUELO.
- Plano 04: DELIMITACION U.E. 3.3. SOBRE PLANIMETRÍA.
- Plano 05: ORDENACIÓN PORMENORIZADA U.E.3.3:
PARCELAS UNO, DOS, TRES y CUATRO.
- Plano 06: UBICACIÓN GRÁFICA DE LAS COORDENADAS U.T.M.:
PARCELAS UNO, DOS, TRES y CUATRO.

