

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" DEL PGOU DE ÉCIJA (SEVILLA).



PROMOTOR: URBANOLCA S.L. [REDACTED]

ARQUITECTOS: LUIS MARIO FERNÁNDEZ GÓMEZ [REDACTED]
REBECA MADERO BEVIÁ [REDACTED]
PASCUAL CARMONA MARIN [REDACTED]



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" DEL PGOU DE ÉCIJA (SEVILLA).

I. MEMORIA

1. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.....
2. OBJETO DEL DOCUMENTO.
3. PLANEAMIENTO VIGENTE
4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.
5. LÍMITES ORIENTATIVOS DEL ÁMBITO
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
7. BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ATU.

II. FICHA RESUMEN

III. PLANOS

IV. ANEXOS



I. MEMORIA

1. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

La presente delimitación se realiza a iniciativa de la mercantil URBANOLCA S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en [REDACTED] actuando como propietario mayoritario, aportando un total del 76,94 % de los terrenos afectados, por lo que está legitimado para su iniciativa al amparo del artículo 25.3.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

No obstante, conforme al apartado b) siguiente del citado artículo, corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Écija, la tramitación y aprobación de este documento, requiriéndose informe preceptivo a la Consejería competente en materia de urbanismo al ser el objeto de la delimitación una actuación de nueva urbanización.

La citada empresa actuará como propietario mayoritario de la Junta de Compensación, que será la que promueva las obras de urbanización, por lo que no se contempla la figura de Agente Urbanizador alguno para el proceso de ejecución de la actuación de transformación urbanística (ATU).

Se propone, además, la ejecución de la ATU mediante modalidad sistemática, con la delimitación una única área de reparto, y de una única Unidad de Ejecución, que integre la totalidad de los suelos de la presente propuesta de delimitación. Se plantea también una gestión privada de la unidad de ejecución, por lo que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación, conforme al art. 100.2 de la LISTA.

La presente documentación ha sido elaborada por los arquitectos Luis Mario Fernández Gómez (Col. nº 4880 COAS), Rebeca Madero Bevía (Col. nº 4737 COAS) y Pascual Carmona Marín (Col. nº 7226 COAS) del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, actuando como técnicos redactores.

2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto establecer la delimitación preliminar de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, con el fin de establecer los límites de los suelos a ordenar mediante el Instrumento de



Ordenación Urbanística Detallada que corresponda, así como de establecer las bases para el desarrollo y ejecución de la futura *actuación de transformación urbanística* (en adelante *ATU*).

Esta propuesta de delimitación, así como su procedimiento de aprobación, se amparan en virtud del artículo 25 de la *LISTA*.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente en el municipio de Écija es el Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante *PGOU*), aprobado definitivamente de manera parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante *CPOTU*) de Sevilla de fecha 23 de octubre de 2009, que dispone asimismo la publicación de la normativa urbanística (BOJA n.º 11, de 19/01/2010).

El Documento Complementario para la subsanación de las deficiencias señaladas en la referida resolución, fue aprobado por Resolución de la *CPOTU* de Sevilla de fecha 14 de mayo de 2010, a reserva de la subsanación de las deficiencias que la misma señala (BOJA n.º 145, de 26/07/2010).

La normativa urbanística del documento complementario se publica mediante Resolución de la Delegación Provincial de Sevilla de fecha 9 de febrero de 2011, una vez constatada dicha subsanación (BOJA n.º 38, de 23/02/2011).

Los terrenos incluidos dentro de la presente propuesta de delimitación están clasificados por el planeamiento general vigente como *Suelo Urbanizable No Sectorizado*, incluidos dentro del ámbito denominado como *SUB-NS-12 CAMINO DEL FISICO*.

4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.

Como se ha comentado en el apartado anterior, los suelos que integran la propuesta de delimitación forman parte del ámbito de suelo clasificado por el *PGOU* como *suelo urbanizable no sectorizado SUB-NS-12 CAMINO DEL FÍSICO*, el cuál comprende una superficie de suelo de 457.107 m², según la ficha urbanística, con un uso global residencial.



La presente propuesta de delimitación no se ajusta a la totalidad de este ámbito, sino a una parte del mismo, con una superficie total de 193.559,73 m² facilitándose así la viabilidad de su desarrollo, y sirviendo a su vez como impulso para el desarrollo del resto de terrenos que completan el ámbito SUB-NS-12 CAMINO DEL FÍSICO.

Tras la derogación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por la nueva legislación autonómica en materia de ordenación del territorio y del urbanismo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), la clasificación del suelo cambia, existiendo solamente dos tipos de suelo, el suelo urbano y el suelo rústico, según el art. 12 de la LISTA, quedando los terrenos objeto de la presente propuesta de delimitación clasificados como suelo rústico, en virtud del art. 14 de la LISTA.

Por otro lado, al tratarse de unos suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado (clasificación conforme LOUA) por el PGOU de Écija, hay que ver la transitoriedad que se establece para esta clase de suelo en la LISTA.

Conforme a la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, apartado a). 4.ª se establece que:

4.ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

Desde el PGOU vigente, se establece que, para proceder a la sectorización del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado denominado SUB-NS-12 CAMINO DEL FÍSICO, debería haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.

En este sentido, actualmente se han ordenado en el municipio sectores de uso residencial de superficie equivalente a la propuesta de delimitación de este documento, como es el sector SUB-S-18 "Royuela". Aunque este sector se encuentre pendiente de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, es de esperar que, a fecha de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística detallada, por el que se delimite y ordene la actuación de transformación urbanística que se propone, el sector SUB-S-18 se encontrará



ya en situación legal y real de ejecución, con las obras de urbanización iniciadas, por lo que se ajustaría al criterio establecido por el PGOU.

Además de este criterio para proceder al desarrollo de los suelos, el PGOU establece otros criterios de ordenación que deberán ser tenidos en cuenta por el planeamiento de detalle que desarrolle la propuesta de delimitación de ATU, como pueden ser la obtención de un sistema general viario a modo de ronda urbana, con vía de servicio, o la creación de un parque lineal "cornisa" en la zona más alta del ámbito de la ATU que se propone.

Se redacta por tanto la presente propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, de parte de los terrenos del ámbito clasificado como suelo urbanizable no sectorizado *SUB-NS-12 CAMINO DEL FÍSICO*, como paso previo a su desarrollo urbanístico, conforme a los criterios y objetivos de ordenación que se establece desde el PGOU.

4.1 MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

La presente propuesta de delimitación de ATU viene motivada por un conjunto de varios factores, tanto sociales, como económicos, ambientales o normativos, que han hecho posible que se den las circunstancias idóneas para su desarrollo.

Como en todo desarrollo urbanístico, el objetivo principal por el que se plantea el desarrollo de nuevos suelos no es otro que el Interés Público y Social, puesto que con esta actuación se busca consolidar el borde oeste del núcleo urbano, mejorar la calidad medioambiental de la ciudad, estabilizar los suelos de dicho borde, incrementar la oferta suelos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, incrementar los equipamientos públicos, incentivar la economía y el mercado de trabajo, entre otros.

Se pretende por tanto iniciar el proceso de consolidación de la zona oeste del municipio de Écija, siguiendo el modelo de ciudad previsto por el PGOU, de manera que, a futuro, se complete el núcleo urbano, cerrándolo con un parque lineal que conecte los sistemas generales de espacios libres previstos por el PGOU (principalmente el *SG-14* y *SG-22*), dándole continuidad a esta red. Hay que destacar que ambos sistemas generales de espacios libres estarán comunicados por medio del desvío de vía pecuaria que se encuentra actualmente en tramitación, y que unirá la Cañada Real de Don Francisco con la Cañada Real de Jimena; conectando a su vez éstos con el nuevo desarrollo que se pretende realizar, al colindar este nuevo tramo pecuario con la delimitación de ATU



propuesta, por lo que los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes del ámbito quedarán comunicados igualmente con el SG-14 y SG-22, tal y como se recoge en el PGOU.



La creación de este tramo de parque lineal en la zona más alta del ámbito conlleva también una serie de mejoras medioambientales para el núcleo urbano, al constituir un filtro natural que refresca los vientos dominantes antes de la entrada en la ciudad, y ayuda además a asentar y fijar el suelo, minimizándose mucho los riesgos de deslizamientos y de erosión del suelo.

La propuesta de delimitación está planteada para una densidad de viviendas media-baja, para tipología de vivienda unifamiliar pareada o aislada principalmente, junto con tipología de edificios plurifamiliares, la cual es una tipología más susceptible de albergar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Este enfoque de edificaciones unifamiliares pareadas o aisladas permite que haya una mayor presencia de vegetación y de suelos permeables en el conjunto



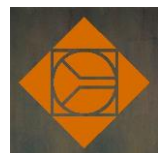
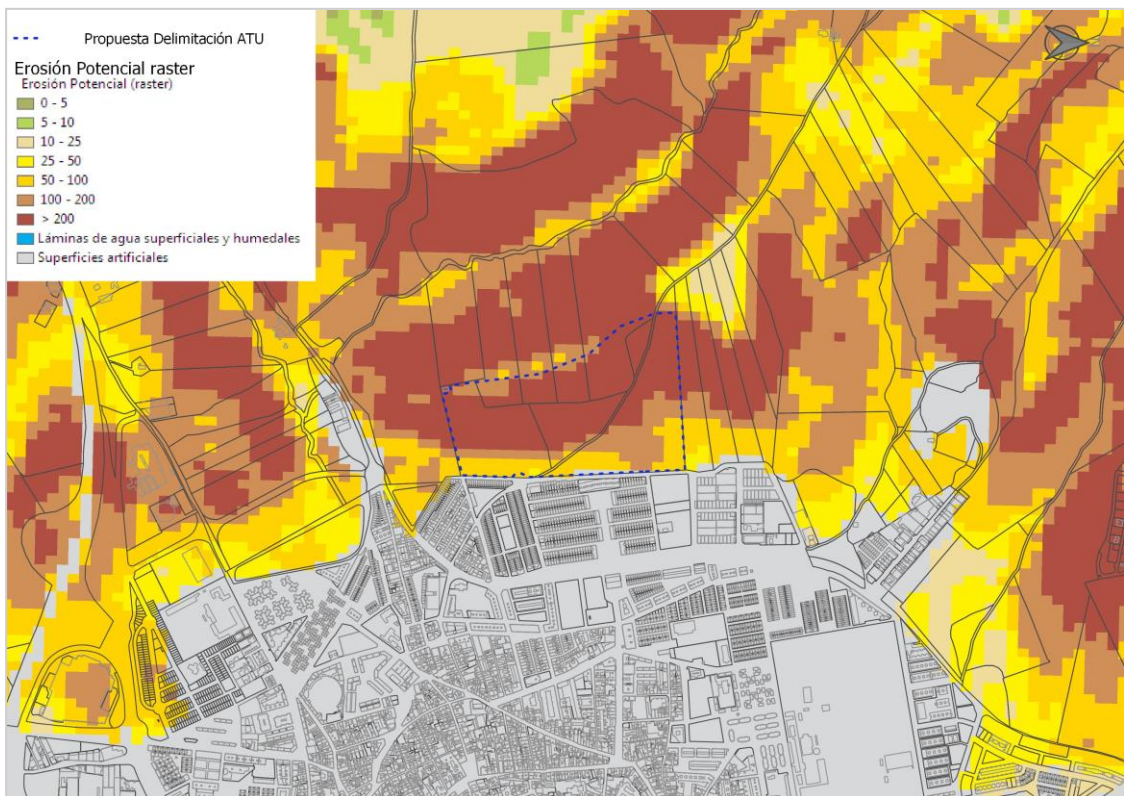
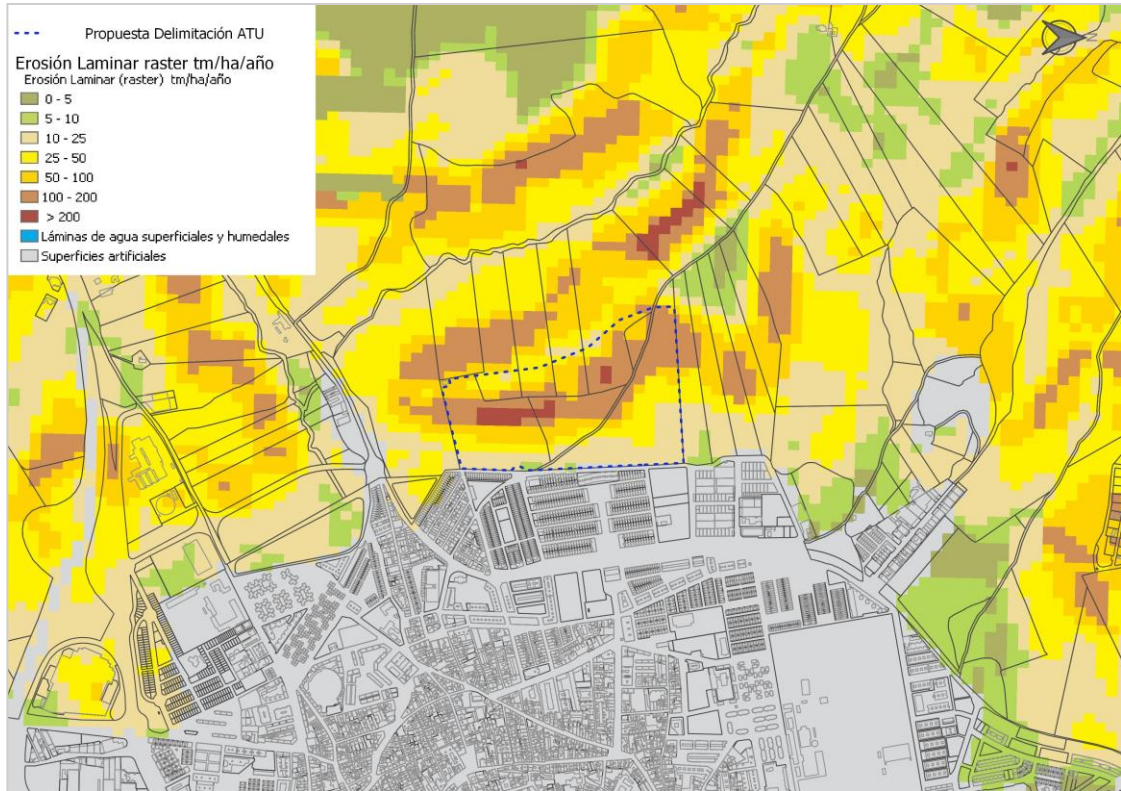
de todo el ámbito urbanístico, ya que se plantea que los espacios libres de parcela sean mayoritariamente de cobertura vegetal, drenables, lo que contribuirá activamente a desarrollar funciones ambientales, como la minimización de emisiones de gases de efecto invernadero, reducción de la erosión y desertificación del suelo, disminución de emisiones de NH₃, favorecimiento del ciclo natural del agua, etc... lo que claramente contribuye a la mitigación de los efectos del cambio climático, por lo que se obtendrá una urbanización más sostenible frente al suelo urbano actual.

Con el desarrollo urbanístico del ámbito, y por tanto con las consiguientes dotaciones de sistemas de espacios libres y zonas verdes, y principalmente con la formación del parque lineal de cornisa, arbolado, junto con la previsión de cobertura vegetal de los espacios libres de las parcelas, se conseguiría mitigar notablemente el riesgo de erosión de estos suelos.

El control de la erosión es importante puesto que los suelos del borde oeste del núcleo urbano son unos suelos con una alta erosión potencial, entendiéndose como erosión potencial *aquella que tendría lugar teniendo en cuenta exclusivamente las condiciones de clima, geología y relieve, es decir, sin tener en cuenta la cobertura vegetal ni sus modificaciones debidas a la acción humana.*

Según la información que consta en el Inventario Nacional de erosión de Suelos, para la Provincia de Sevilla, y en los datos publicados en el IDE, el riesgo de erosión laminar en estos suelos es muy alto, presentando una pérdida potencial de suelo de unos 200 t·ha⁻¹·año⁻¹





Por otro lado, el desarrollo urbanístico del ámbito propuesto permite poner a disposición del municipio, suelo para desarrollar del entorno a unas 170 viviendas sometidas a algún tipo de protección pública, lo que posibilita cubrir parte de la demanda municipal de este tipo de vivienda, además de servir para controlar el precio de mercado, al estar sometidas este tipo de viviendas un precio máximo de venta.

Del *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija (PMVS)* se extrae que el PGOU de Écija dispone, en su horizonte temporal, de suelo para unas 500 viviendas en suelo urbano no consolidado, y para unas 5.140 viviendas en suelos urbanizables (suelo rústico tras la entrada en vigor de la LISTA):

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
AMBITO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	Nº DE VIVIENDAS
SU-NC-02	24.986	8.745,00	50
SU-NC-04	19.587	7.834,80	59
SU-NC-05	14.183	14.183,00	85
SU-NC-06	52.780	21.112,00	158
SU-NC-07	6.434	6.434,00	39
SU-NC-13*	23.547	5.886,75	28
SU-NC-15	10.636	4.786,00	37
SU-NC-16	12.684	5.708,00	44
TOTAL	164.837	69.903,55	500

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	Nº DE VIVIENDAS
SUB-S-03*	156.802	42.336,54	156
SUB-S-04	152.516	44.229,64	228
SUB-S-05*	139.611	35.124,81	130
SUB-S-06	139.611	41.883,00	209
SUB-S-09	205.182	61.554,60	307
SUB-S-10	25.788	12.894,00	103
SUB-S-11	175.917	52.776,00	263
SUB-S-12	24.572	17.200,50	147
SUB-S-15	469.960	164.486,00	939
SUB-S-16	220.472	66.141,60	440
SUB-S-17	433.936	130.180,80	867
SUB-S-18	173.153	103.891,80	865
SUB-S-19	125.694	75.416,40	486
TOTAL	2.443.214	848.115,69	5.140

(*) Suelos sin reserva de vivienda protegida. Fuente: Plan General de Ordenación Urbanística de Écija



Del PMVS de Écija se extrae, literalmente, que *“el municipio dispone de suelo pendiente de desarrollo, que será la base para el PMVS...”* y que *“de las 5.640 viviendas totales previstas en desarrollo del Plan, se prevén, aproximadamente, 1.680 viviendas protegidas un 30% de las mismas (aunque el parámetro a considerar es el 30% de la edificabilidad, no del número de viviendas), similar a lo previsto legalmente, concentradas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable referidos en los cuadros anteriores”*.

No obstante, hay que resaltar que el grado de cumplimiento de las previsiones de crecimiento del PGOU ha sido muy escaso, principalmente derivado a que éste se vio truncado por la crisis económica que se viene sufriendo en esta última década, crisis de la que actualmente se está recuperando con varias iniciativas de desarrollo urbanístico, incluyendo esta que desarrolla la zona oeste, que es el crecimiento natural del suelo urbano, en continuidad con el núcleo tradicional de la ciudad de Écija, y lo que posibilitaría suelo para hacer efectivas las políticas municipales de vivienda y suelo

El ámbito de desarrollo urbanístico que se plantea se considera que es el emplazamiento idóneo para la implantación de las nuevas tipologías de viviendas unifamiliares que la población demanda tras la pandemia del COVID-19, en la que se tiene cabida para el reasentamiento de población local, como el de población proveniente de otros municipios, población que, con la nueva forma de teletrabajo que se promueve en la actualidad, busca vivir en una ciudad con gran calidad de vida, y a la que el desarrollo de este ámbito contribuiría a su mejora.

La entrada en vigor del nuevo marco normativo regional en materia de ordenación del territorio y urbanismo, *la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad de territorio de Andalucía*, deroga, en su *Disposición derogatoria única*, la norma 45.4.a del POTA por el que se limitaba el crecimiento de suelo y de población, por lo que actualmente no hay necesidad de esperar a que se desarrollen los suelos clasificados por el PGOU como *Urbanizables sectorizados* o *ordenados* para poner en carga otros ámbitos de suelo. Cuestión está que, por otro lado, generaba que la inacción de los propietarios de estos suelos sectorizados o ordenados, impedían la iniciativa de los propietarios de los suelos urbanizables no sectorizados.

No se plantea tampoco un crecimiento alocado del suelo, sino que se propone una delimitación de una ATU de una superficie equivalente al de sectores de reciente desarrollo, como puede ser el sector *SUB-S-18 “Royuela”*,



controlándose el crecimiento del suelo urbano y el poblacional, a la vez que se facilita la gestión urbanística de su ejecución, siendo ésta una de las razones por la que no se abarca la totalidad del ámbito de suelo clasificado como suelo urbanizable no sectorizado SUB-NS-12 CAMINO DEL FÍSICO por el PGOU.

En esta línea, se da la circunstancia de que no existen bolsas de suelo de baja-media densidad, colindantes con el núcleo urbano principal, en el que implantar estas tipologías de vivienda unifamiliar que se demanda actualmente, además de plurifamiliares donde albergar viviendas protegidas, siendo el sector más cercano que oferte este tipo de vivienda el de "Royuela", teniendo éste una densidad de viviendas de 50 viviendas por hectárea, mucho más elevada que la que se propone:



Por otro lado, tampoco se puede obviar las repercusiones positivas, en materia económica y del mercado de trabajo, que conllevaría el desarrollo de estos suelos. Se busca que esta actuación de transformación urbanística funcione a la vez como un revulsivo económico y urbanístico, favoreciendo el desarrollo del resto de los suelos colindantes al ámbito, completándose toda la actuación oeste que contempla el PGOU, así como en otros ámbitos del municipio, lo que



sin lugar a dudas sería un gran incentivo para la economía municipal, y para la consolidación y generación de puestos de trabajo.

5. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DEL ÁMBITO

El ámbito de los terrenos que se pretende transformar urbanísticamente se sitúa al oeste del núcleo urbano de Écija, correspondientes con terrenos propiedad de [REDACTED] englobando una superficie total de 193.559,73 m².

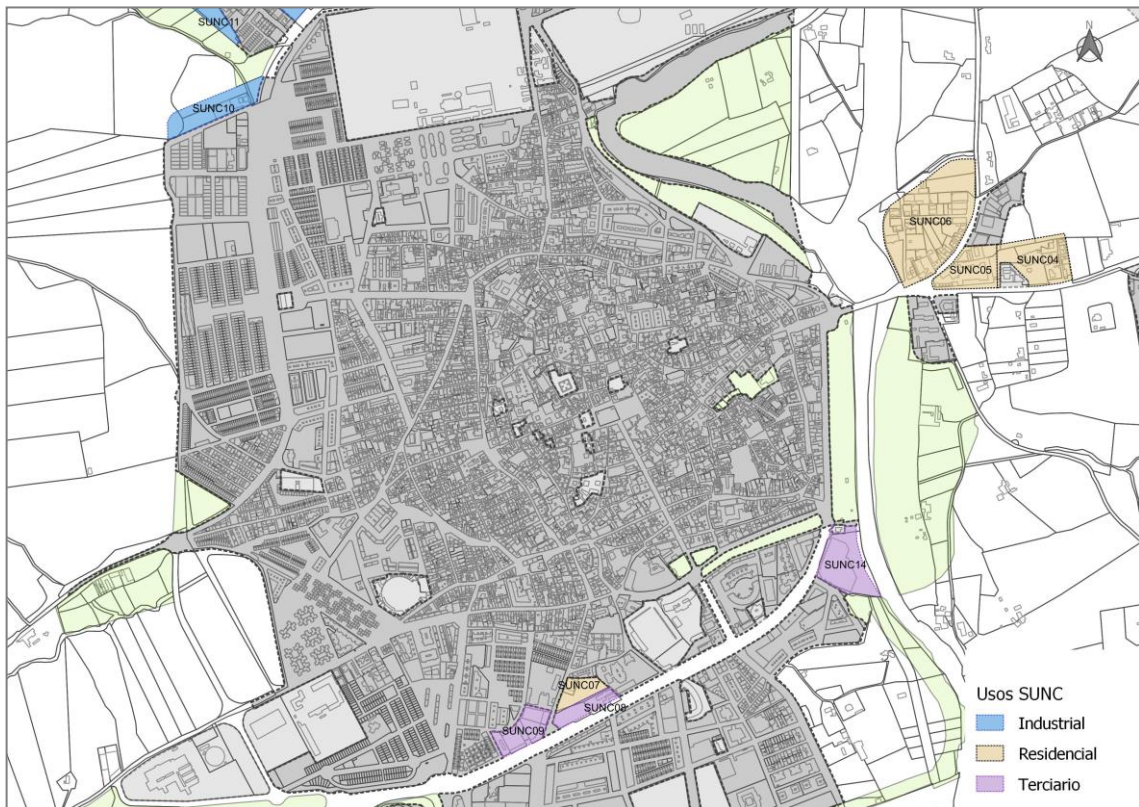
El ámbito presenta una forma irregular, siendo sus límites los siguientes:

- Al Norte, parcela catastral número 96 del polígono 57 del T.M. de Écija.
- Al Este, con la ronda exterior oeste del núcleo urbano (C/ Historiador Padre Martín de Roa y C/ Joaquín Rodrigo)
- Al Sur, con el camino de acceso al depósito de agua.
- Al Oeste, con el tramo de nueva creación del sistema vía pecuario, que une la Cañada Real de D. Francisco con la Cañada Real de Jimena.



5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PRELIMINAR PROPUESTA

En aras de mantener un modelo de ordenación de ciudad continua, actualmente, de las actuaciones en suelo urbano previstas por el PGOU que colindan con el núcleo principal de Écija, solamente existe delimitado un sector con uso residencial, que pueda tener la consideración de *actuación de transformación urbanística delimitada en suelo urbano*, el denominado SU-NC-07 "CESTERÍA", con una previsión de unas 39 viviendas en total, de las que solamente unas 11-12 viviendas serían en régimen de protección pública.



El resto de posibles *actuaciones de transformación urbanística delimitadas en suelo urbano*, que estén en continuidad con el núcleo principal, no son para obtener suelo residencial, sino que son de uso terciario o industrial.

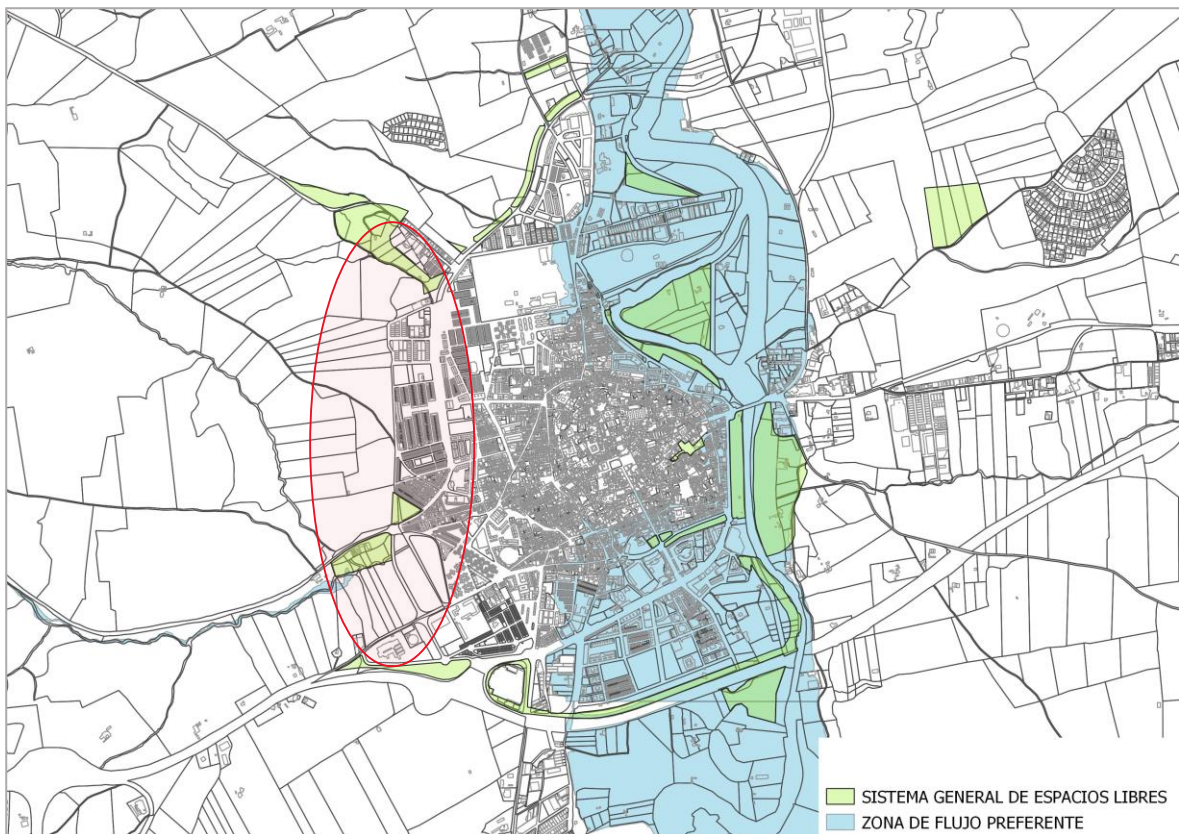
Por lo que la ciudad, para su crecimiento, necesita consumir suelo rústico donde plantear nuevos desarrollos.

Tal y como establece el art. 31 de la LISTA, los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, con la excepción de los que no puedan ubicarse en



continuidad debido a la existencia de elementos naturales o infraestructuras, como puede ser la Autovía A4, entre otros casos.

Analizando el modelo de ciudad que se plantea desde el PGOU vigente, si le damos prioridad a aquellas zonas de posible crecimiento del núcleo principal, que sean contiguas a éste, y que por lo tanto no existan elementos o infraestructuras de discontinuidad entre ambos, y que no se encuentren afectados por la Zona de Flujo Preferente del río Genil, se llega a la conclusión de que el crecimiento natural del núcleo principal debe producirse hacia el oeste de la ciudad, siendo probablemente donde se encuentre la mayor reserva de suelo, donde todavía no se ha planificado un sistema general de espacios libres que haga a su vez de contención y de elemento de transición entre la ciudad compacta y el suelo rústico, como si ocurre en otros perímetros del núcleo principal de Écija:



Teniendo en cuenta que el sector SUB-S-18 "Royuela" ya se encuentra desarrollado, la propuesta de delimitación de ATU objeto del presente documento se encuentra entre las alternativas de crecimiento más lógicas de las que cuenta el municipio.



Tal y como se ha expuesto en el punto 4.1 de este documento, el ámbito de crecimiento que se propone es inferior al ámbito de suelo clasificado como suelo urbanizable no sectorizado, puesto que sería un crecimiento muy desmesurado dado el lento crecimiento que se viene observando en la última década del municipio de Écija. Por tanto, se propone un ámbito con una superficie más o menos equivalente a la superficie del sector SUB-S-18, en continuidad con el núcleo de población actual, pero con una densidad de vivienda inferior.

La delimitación preliminar se establece buscando la coherencia con las calles y sistemas de comunicaciones existentes, la orografía, así como las instalaciones existentes.

Esta zona oeste del municipio es una zona con una pendiente acusada, formada por una ladera, en pendiente descendente en sentido oeste-este, hacia el núcleo urbano, donde la única edificación existente es la instalación del depósito de agua, ubicado en la cornisa de la ladera, y comunicada con el núcleo urbano por una carretera asfaltada.

Nos encontramos también con un colector enterrado, procedente del encauzamiento del arroyo Argamasilla, y con el cauce del arroyo Barrero.

Por el viso de la ladera discurre un desvío de vía pecuaria, concretamente el tramo de nueva creación que une la Cañada Real de D. Francisco con la Cañada Real de Jimena.

En una primera visión global de esta zona oeste, se puede concluir que desarrollar todo el ámbito de una sola vez no sólo supone un incremento excesivo e innecesario a corto y medio plazo del núcleo urbano, sino que se alargarían y complicarían el desarrollo y tramitación de los instrumentos urbanísticos necesarios, y dificultaría la gestión urbanística del ámbito. Por tanto, se plantea delimitar un ámbito de suelo más pequeño que sea capaz de vertebrar el desarrollo futuro de toda la zona oeste, y que gestione las infraestructuras y edificaciones existentes actualmente.

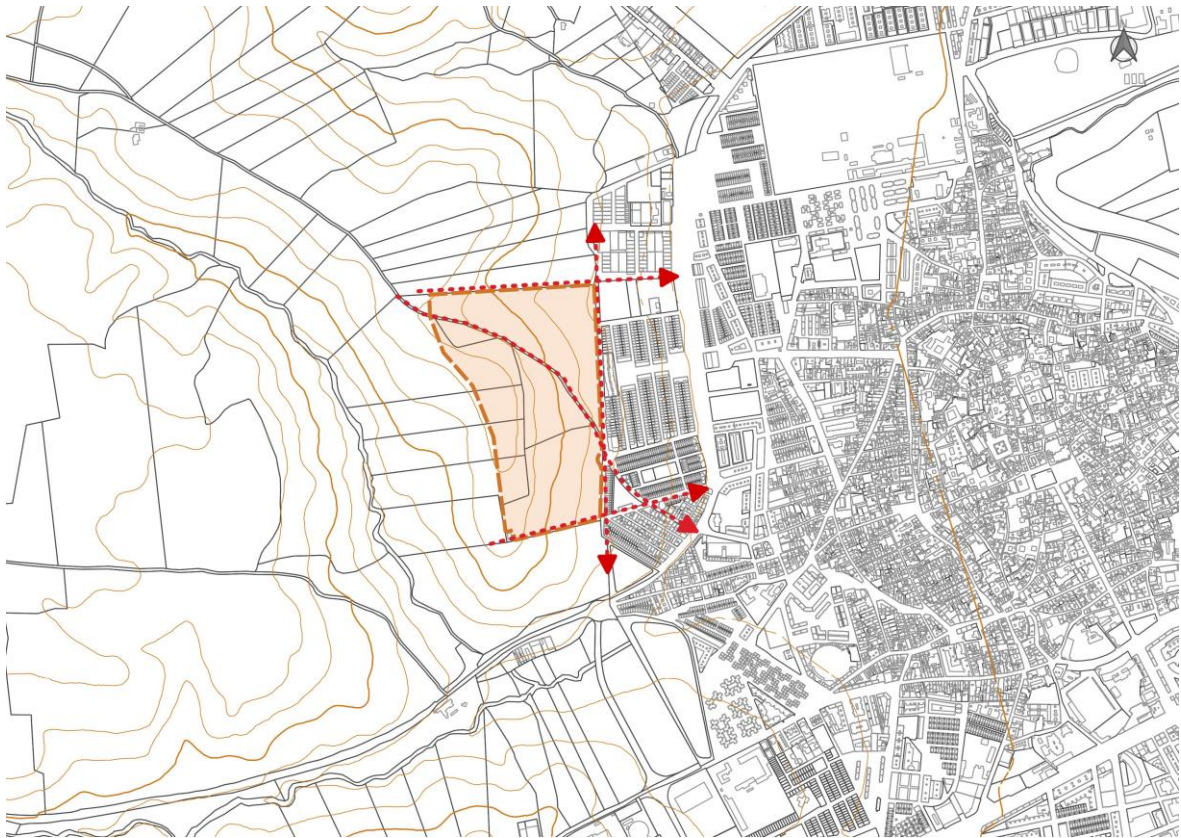
Analizando la trama urbana que colinda con la zona oeste, y la red de comunicaciones que constituye el borde urbano actual, se plantea como primer hito delimitador el acceso hacia el depósito de agua de agua, **dándole continuidad así a la calle Albaicín**. Se continua por el viso de la ladera, constituyendo como límite el tramo de nueva creación de vía pecuaria, hasta alcanzar como borde norte el límite natural que forma el terreno, donde se



produce un cambio de pendiente del terreno, formando una vaguada, la cual, en relación con el núcleo urbano, es **continua a la calle Carpinteros**.

En este mismo sentido, también **se le da continuidad a la calle "Camino del físico"** por el propio "Camino del Físico" que constituirá uno de los ejes principales de la ordenación, buscando mantener la titularidad pública del mismo e integrarlo en la nueva ordenación y en la ciudad.

Junto a éste, se plantea lo que será el segundo eje de la ordenación, que se corresponderá con la ubicación del colector enterrado procedente del encauzamiento del arroyo Argamasilla, de forma que éste siempre quede bajo suelo de dominio público, evitando afecciones al mismo.



De esta forma se asegura la integración con la trama urbana de la propuesta de delimitación, conectando el nuevo desarrollo con la ciudad existente, fusionándose en ésta. Igualmente, el ámbito propuesto queda conectado con la red de sistemas generales que establece el PGOU, por medio del nuevo tramo de vía pecuaria actualmente en tramitación, que unirá la Cañada Real de Don Francisco con la Cañada Real de Jimena, que colinda por el oeste con la delimitación propuesta, conformando el nexo de unión de los nuevos sistemas



generales de espacios libres y zonas verdes a obtener con este nuevo desarrollo (parque lineal de cornisa), con la red prevista por el PGOU.

Se deja pues los bordes más anárquicos y desvinculados con la ciudad para desarrollarse con posterioridad a este ámbito, sirviendo este último de lienzo para acogerlos e integrarlos en la ciudad existente, de forma que se garantice una secuencia de desarrollo urbanístico para la zona oeste, donde cada uno de los ámbitos que se delimiten, queden integrados y en continuidad con las trazas de la ciudad.

Con esta iniciativa se consigue vertebrar toda esta futura zona de crecimiento del núcleo urbano, en continuidad con éste, y se facilita el desarrollo futuro de los suelos restantes, al actuar este ámbito como revulsivo económico y social, y puesto que se facilitaría y definiría la gestión de estos suelos restantes, puesto que indirectamente quedarían delimitados y condicionados por esta delimitación primera.

Además, si nos fijamos en los datos de riesgo de erosión del suelo, el ámbito planteado se corresponde con la zona de mayor riesgo de erosión de toda la ladera oeste del núcleo urbano, principalmente en lo referente a los riesgos de erosión laminar, con lo que el desarrollo del ámbito propuesto constituiría una herramienta de control de la erosión del suelo de la zona más afecta de esa ladera oeste, minimizándose los daños y los riesgos de desprendimientos hacia el núcleo urbano.

La superficie de esta delimitación preliminar es aproximadamente de unas 19,35 Ha, que para una densidad baja de unas 22,5 viviendas hectáreas, como máximo, suponen suelo para la construcción a medio plazo de unas 435 viviendas en continuidad con el núcleo urbano principal de Écija.

Si tenemos en consideración los suelos que desarrolla el sector SUB-S-18 "Royuela", que supone suelo para la construcción de 865 viviendas, éste permite cubrir las necesidades a corto plazo, y parte de las de medio plazo, del crecimiento previsto del núcleo urbano principal.

Existen en el municipio otras iniciativas de desarrollo de suelo residencial, pero ninguna de ellas en continuidad con el núcleo urbano principal, sino en zonas separadas de este, al verse interrumpidos por el río Genil o por la autovía A4, o en núcleos urbanos secundarios alejados del principal, como en Villanueva del Rey.



Si tenemos en cuenta los datos recogidos en el *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija*, para el año 2030 se prevé un incremento del número de hogares de 1.639 viviendas, y para el año 2035 de 2.819 viviendas, por lo que, para un horizonte temporal de corto y medio plazo, si tenemos en cuenta el desarrollo del ámbito de suelo que comprende la delimitación propuesta, junto con las del sector SUB-S-18 "Royuela", entre ambos desarrollos se aportan suelos para cubrir las necesidades de unas 1.300 viviendas aproximadamente, inferior a las 1.639 de viviendas previstas a corto plazo.

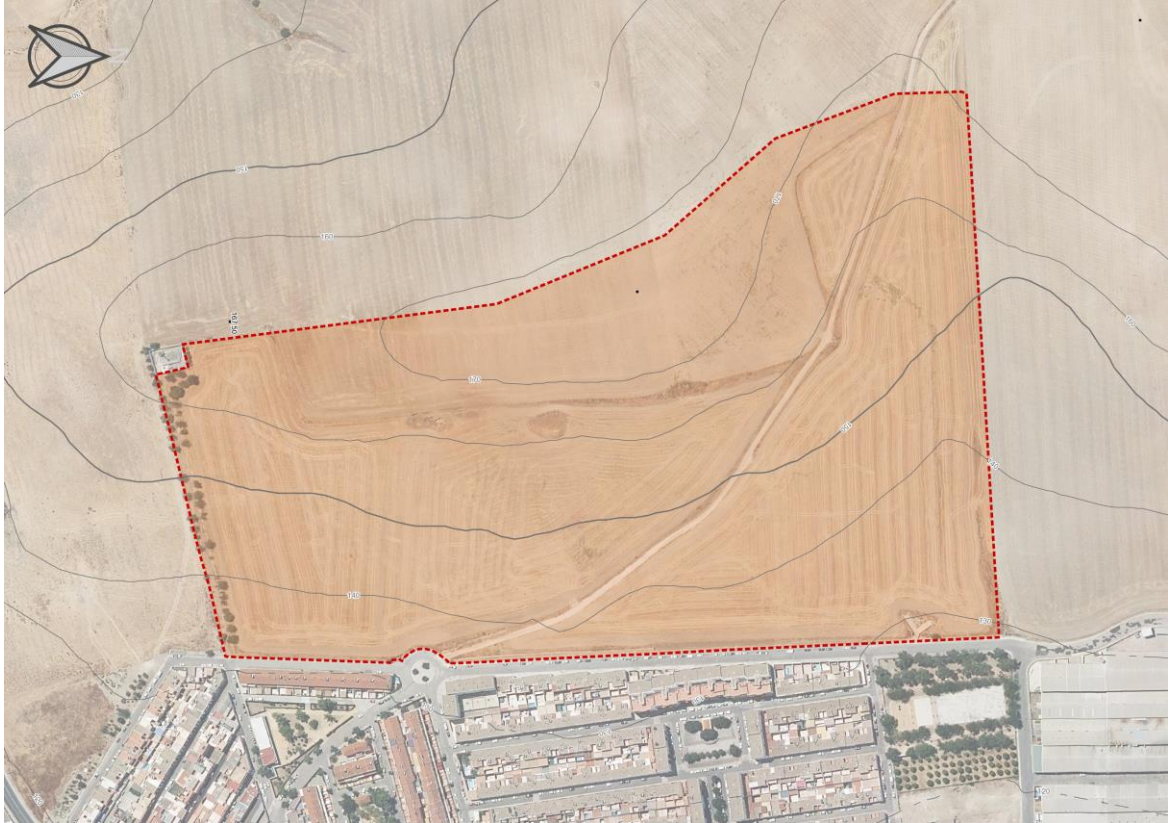
De estas 1.300 viviendas, entorno a unas 580 viviendas serían bajo algún régimen de protección pública, siendo de gestión municipal las correspondientes al 10% del aprovechamiento medio de ambos desarrollos, lo que supone una cartera suficiente para aplicar las políticas municipales en materia de vivienda y suelo, para el corto plazo, en la línea de lo contemplado en el *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija*.

En este sentido, se entiende que la propuesta de delimitación se basa en un planteamiento conservador, en cuanto al consumo de suelo, puesto que se parte de la base, y se entiende a éste, como un recurso natural limitado.

5.2 DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA DELIMITACIÓN PRELIMINAR

Como se ha comentado, estos terrenos están caracterizados por una topografía en pendiente, con una diferencia de cota de casi 45 m, presentando el desnivel descendente en dirección oeste-este, oscilando entre la cota 130 y la 175 respecto el nivel de mar.





De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado recientemente, los terrenos comprendidos en el ámbito tienen una superficie de 193.559,73 m².

En coordenadas georreferenciadas, sistema UTM ETRS89 30N, la propuesta de delimitación se corresponde con las siguientes coordenadas:

Pto	Coord. X	Coord. Y
0	315144.76	4157305.46
1	315147.85	4157237.49
2	315149.79	4157197.07
3	315152.32	4157150.82
4	315153.02	4157133.83
5	315153.73	4157116.80
6	315154.56	4157100.32
7	315156.21	4157065.69
8	315158.06	4157029.76
9	315159.33	4157000.86
10	315159.51	4156992.18
11	315158.04	4156992.04
12	315152.38	4156984.87

Pto	Coord. X	Coord. Y
13	315152.29	4156984.21
14	315151.86	4156983.33
15	315150.46	4156981.11
16	315149.40	4156978.46
17	315148.61	4156975.40
18	315148.45	4156972.38
19	315148.74	4156969.79
20	315148.98	4156968.16
21	315149.91	4156965.91
22	315152.19	4156961.97
23	315154.44	4156959.40
24	315157.73	4156956.97
25	315157.73	4156956.97

Pto	Coord. X	Coord. Y
26	315157.08	4156955.34
27	315157.09	4156954.61
28	315156.59	4156954.09
29	315156.37	4156953.54
30	315156.95	4156951.35
31	315157.20	4156948.01
32	315159.17	4156947.93
33	315158.92	4156945.31
34	315158.98	4156943.35
35	315156.07	4156863.69
36	315154.85	4156830.33
37	315154.41	4156821.73
38	315146.60	4156819.92



Pto	Coord. X	Coord. Y
39	315141.90	4156818.84
40	315137.08	4156817.72
41	315126.92	4156815.37
42	315121.59	4156814.14
43	315118.98	4156813.53
44	315112.92	4156812.13
45	315107.26	4156810.82
46	315100.43	4156809.24
47	315100.38	4156809.23
48	315095.82	4156807.88
49	315090.97	4156806.45
50	315086.10	4156805.00
51	315082.02	4156803.79
52	315079.63	4156803.09
53	315074.21	4156801.68
54	315066.31	4156799.63
55	315059.47	4156797.86
56	315056.68	4156797.14
57	315055.53	4156796.84
58	315054.47	4156796.59
59	315050.18	4156795.58
60	315042.81	4156793.84
61	315035.67	4156792.15
62	315027.47	4156790.21
63	315018.32	4156788.05
64	315010.83	4156786.27
65	315000.65	4156783.81
66	314995.80	4156782.64
67	314988.04	4156780.77
68	314976.18	4156777.78
69	314970.19	4156776.24
70	314963.31	4156774.47
71	314956.80	4156772.81
72	314950.45	4156771.28
73	314938.75	4156768.47
74	314938.64	4156768.93
75	314933.18	4156793.27
76	314915.64	4156788.84
77	314906.83	4156857.45
78	314906.03	4156863.69

Pto	Coord. X	Coord. Y
79	314894.05	4156956.97
80	314891.92	4156973.56
81	314884.74	4157029.40
82	314871.06	4157062.97
83	314842.17	4157133.83
84	314837.39	4157145.55
85	314832.28	4157158.09
86	314758.27	4157242.59
87	314732.69	4157310.69
88	314724.69	4157331.98
89	314724.04	4157333.72
90	314723.88	4157338.45
91	314722.38	4157385.08
92	314724.03	4157389.08
93	314777.64	4157392.47
94	314852.01	4157396.90
95	315043.20	4157408.25
96	315139.64	4157414.05
97	315144.51	4157310.69



6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

En el plano de la Estructura de Propiedad del presente documento, con la información obtenida del levantamiento topográfico aportado por la propiedad, y verificado por los técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Écija, se definen los límites de las distintas propiedades y la obtención de las superficies reales de los terrenos que integran el ámbito de la propuesta de delimitación de la ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" de nueva urbanización.

A continuación, se expone la información relativa a la Estructura de la Propiedad del ámbito propuesto.

PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA	% TERRENO APORTADO
URBANOLCA S.L.	145.315,95 m ²	75,08%
GERARDO REYES GONZÁLEZ	19.248,37 m ²	9,94%
JUAN CUADRADO MORGADO	24.428,45 m ²	12,62%
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA	4.566,96 m ²	2,36%
	193.559,73 m²	100,00%

Se adjunta a continuación en anexos, la relación de notas simples de los terrenos que integran el ámbito de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística ATU-NU-2 "CAMINIO DEL FÍSICO".



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD						
Nº	TITULARES	DATOS REGISTRALES		DATOS CATASTRALES		REALIDAD FÍSICA
		FINCA	SUP. (m2)	PARCELA	SUP. (m2)	SUP. (m2)
1	URBANOLCA S.L.	16856/I	150.178,00 m2	41039A057000570000BL 41039A057000580000BT 41039A057000600000BL 41039A057000610000BT	51.032 m2 24.625 m2 70.589 m2 5.329 m2	145.315,95 m2
2	GERARDO REYES GONZÁLEZ	9079/III	79.686 m2	41039A057000630000BM	79.685 m2	19.248,37 m2 (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)
3	JUAN CUADRADO MORGADO	9078/III 9077/III 9076/III	36.688 m2 36.688 m2 36.688 m2	41039A057001260000BO 41039A057001250000BM 41039A057001240000BF	36.686 m2 36.689 m2 36.688 m2	24.428,45 m2 (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)
2	AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA	—	—	41039A057090030000BS	29.200 m2	4.566,96 m2 * (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)



7. BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ATU.

Dentro de los instrumentos de ordenación urbanística detallada que contempla la *LISTA*, será mediante un Plan Parcial de Ordenación el documento con el que se delimite el ámbito de la actuación de transformación urbanística que preliminarmente se propone con el presente documento.

Será el Plan Parcial de Ordenación el que establezca la ordenación detallada del ámbito, estableciendo sus determinaciones urbanísticas, conforme a las siguientes bases para su desarrollo y ejecución que se proponen a continuación:

7.1. PARÁMETROS PRINCIPALES

- **Uso global:** Residencial.
- **Edificabilidad bruta máxima:** 0,35 m²t/m²s.
- **Densidad de vivienda máxima:** 22,5 viv/Ha
- **Unidades de Ejecución:** Una, coincidente con el ámbito.
- **Sistema de Gestión:** Compensación.
- **Plazos máximos:** Dos años desde la resolución del presente documento, para la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación, y desde la aprobación definitiva de este, cuatro años para la ejecución de la urbanización.

Con estos parámetros se obtiene un número máximo de viviendas de unas **435 viviendas**, lo que supone un incremento poblacional de aproximadamente **1.044 habitantes**, con una edificabilidad residencial de unos 67.746 m²t, de los cuales se reservarán unos 20.324 m²t (30% de la edificabilidad residencial) para su destino como vivienda protegida.

7.2. SISTEMAS GENERALES Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Dentro de la delimitación de la ATU se incluirán los sistemas de espacios libres y zonas verdes para que, además de cumplir la función de esparcimiento público o privado, se contribuya a mitigar los efectos del cambio climático, tal y como se establece en la *LISTA*.



Se establece como reserva mínima de suelo para *sistemas generales* el criterio que, respecto a **estándares y reservas dotacionales**, establece el PGOU de Écija, tal y como determina el **art. 61.4 de la LISTA**, tanto para la reserva de Sistema General de Espacios Libres como para la reserva de Sistema General de Equipamientos, salvo que en desarrollo de la LISTA se apruebe, reglamentariamente, un mínimo superior.

Actualmente el PGOU de Écija, tras sus modificaciones, señala un estándar de **13,88 m²/habitante** que será de aplicación para la reserva de **sistema general de espacios libres y zonas verdes**, y un estándar de **11,71 m²/habitante** para la reserva de **sistema general de equipamientos**.

Por lo que, manteniendo estos estándares, si tenemos un incremento poblacional de 1.044 habitantes, se necesita una reserva de suelo para **sistema generales de espacios libres y zonas verdes** de **14.490,72 m²**, destinándose éste para la creación del parque lineal de cornisa, y para **sistema generales de equipamientos** serían necesarios **12.225,24 m²**, ubicados en una única parcela, adosado a uno de los ejes principales de circulación de la ordenación.

Por otro lado, en aras de mejorar el sistema de comunicaciones y transportes, se plantea, tal y como se propone desde el PGOU de Écija, un nuevo el espacio público viario, a modo de articulación entre la ciudad consolidada y este ámbito, solucionando la transición entre ambos, contemplándose un sistema viario a modo de ronda urbana, con vía de servicio.

En este sentido **se incluye**, como **sistema general viario**, la superficie del ámbito que es necesaria para ampliar la vía pública y convertirla en ronda urbana, estimándose ésta en unos **11.120 m²**, de forma que haya una distancia entre alineaciones mínima de 30 m, tal y como establece el PGOU.

Puesto que el único instrumento de planeamiento que desarrollará la presente propuesta de delimitación, una vez aprobada, será un Plan Parcial de Ordenación, será éste quien finalmente determine exactamente las superficies que serán destinadas como sistemas generales, al establecer la ordenación detallada, no siendo nunca inferiores a los estándares anteriormente fijados.



Igualmente, la ordenación detallada deberá dejar las comunicaciones y las futuras conexiones con el resto de tramos a obtener hasta completar la Ronda Urbana que conecte la rotonda existente en el Camino de los Romeros con la actual Ronda de Circunvalación a la altura del Parque del Barrero, tal y como se recoge en la ficha del PGOU para los suelos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado SUB-NS-12 "CAMINO DEL FÍSICO".

Por tanto, en la unidad de ejecución **se incluyen los sistemas generales** correspondientes al parque lineal de cornisa, como sistema general de espacios libres, una parcela como sistema general de equipamientos; y como sistema general viario, la superficie necesaria del ámbito para ampliar el tramo de la C/ Joaquín Rodrigo y convertirla en Ronda Urbana.

En cuanto a las redes de infraestructuras y servicios que pueda demandar este nuevo desarrollo, en el entorno del ámbito delimitado preliminarmente, existen redes de electricidad, concretamente cruza una línea de media tensión, discurren redes de abastecimiento provenientes del depósito de agua que linda con el ámbito, y existe una red de saneamiento a la que conectar por la C/ Joaquín Rodrigo. Será necesario la petición de informes a las distintas empresas de suministradores de servicios básicos sobre la capacidad de admisión de las nuevas demandas que se generen, o en su caso, de mejora de las redes existentes de forma que puedan admitir ese incremento de demanda. De forma estimada se puede desglosar los incrementos de demanda de la siguiente forma:

Disponibilidad de recursos hídricos

Dado que se prevé un incremento máximo de 435 viviendas, teniendo en cuenta un valor de 2,4 habitantes por vivienda y el número previsto de viviendas, se estima que el crecimiento de la población alcance los 1.044 habitantes.

Con una dotación de 250 l/hab·día, suponen 261 m³/día que, a su vez, se corresponde con unos 3 l/s de caudal medio.

Red de abastecimiento

Al tener en el perímetro del ámbito un depósito de agua de la red de abastecimiento municipal, se dispone a los pies del mismo con una conducción de abastecimiento a la que conectar para prestar servicio al nuevo desarrollo. No obstante, será necesario realizar las consultas previas y



obtener los informes y autorizaciones pertinentes de la empresa suministradora para ello.

Red de saneamiento

Aprovechando la pendiente del terreno, se prevé un tratamiento y gestión interna, mediante SUDS, de las aguas pluviales, de forma que se limiten los vertidos a un máximo de 100 l/s·ha.

La conexión de las aguas residuales del ámbito se prevé que se realice a la red de saneamiento que transcurre por la C/ Joaquín Rodrigo. No obstante, será necesario realizar las consultas previas y obtener los informes y autorizaciones pertinentes de la empresa suministradora para ello.

Red eléctrica

Por el ámbito existe una red área de media tensión, que será necesario soterrar, y de la que sería posible conectar para suministrar electricidad a los distintos centros de transformación que sean necesarios ejecutar.

Se realiza una estimación de la demanda del nuevo desarrollo siguiendo los criterios recogidos en la ITC-BT-10, así como la Instrucción de 14/10/04 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, publicada en el BOJA número 216, de 05/11/2004.

- Se prevé un grado de electrificación elevado para todas las viviendas (9.200 w). El coeficiente de simultaneidad será 1, pues consideraremos todas las viviendas como unifamiliares.
- Al prever un grado de electrificación elevado, consideraremos incluida en la potencia la correspondiente a la de recarga de vehículos eléctricos.
- Para la Dotación de Equipamientos estimaremos una potencia de 50 w/m²s.
- Para los Espacios Libres y para el viario hacemos una estimación de 1,5 w/m²s.

Con dichos valores, obtenemos una previsión de potencia para el sector de unos 5.500 kw.



Considerando una simultaneidad de 0,8 de la potencia en los circuitos de MT, obtenemos: $5.500 \times 0,8 = 4.400 \text{ kw}$, y considerando un factor de potencia de 0,88, equivalen a $4.400 / 0,88 = 5.000 \text{ kVA}$.

Red de telecomunicaciones

No discurre por el Sector ninguna infraestructura de telecomunicaciones. No obstante, se contemplará para el ámbito una red conductos para telecomunicaciones de forma que se garantice el despliegue de este servicio por parte de las diferentes compañías, sin necesidad de realizar obra civil alguna.

7.3. RESERVA DE SISTEMAS LOCALES

El Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada establecerá la reserva de suelo para dotaciones recogida en la legislación urbanística, y su desarrollo reglamentario, vigentes en el momento de su tramitación, y serán coherentes y proporcionados con el crecimiento previsto.

7.4. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

Se propone para el ámbito el uso global residencial, de media-baja densidad, prohibiéndose el uso Productivo. Se propone en este sentido, como uso pormenorizado compatibles, el uso turístico, el de servicios y/o el dotacional.

Dentro de uso residencial se plantean dos tipologías edificatorias, las de vivienda unifamiliares, principalmente viviendas aisladas y/o pareadas, y la de vivienda plurifamiliar, compatibles con usos terciarios en planta baja, y que acogerían principalmente las viviendas protegidas correspondientes al 30 % de la edificabilidad residencial.

Dada la pendiente del terreno, los viarios deberán tender a buscar las líneas de menor pendiente, por lo que además de los sistemas generales indicados, se propone fijar dos ejes principales, que crucen el ámbito, y sobre los que plantar las bases de la ordenación, sirviendo a su vez como ejes principales de comunicación.



Concretamente se propone mantener el actual "Camino del Físico" que da nombre al ámbito de la propuesta de delimitación, por lo que se intenta mantener el uso demanial actual de esos suelos, y por tanto la titularidad pública del mismo, integrándolo en la nueva ordenación, junto con lo que será un segundo eje de la ordenación.

Este segundo eje se corresponderá con la ubicación del colector enterrado procedente del encauzamiento del arroyo Argamasilla, de forma que éste quede siempre bajo suelo de dominio público, evitando afecciones al mismo por trabajos de cimentación, así como se evita el tener que fijar servidumbres por trabajos de mantenimiento que pudieran surgir.

Las distintas infraestructuras se desplegarán siguiendo también estos dos ejes, discurriendo bajo la vía pública, y en el caso de la red de saneamiento, aprovechando las pendientes naturales del terreno para evacuar por gravedad.

La ordenación detallada que se realice deberá dejar previsto la conexión entre el ámbito preliminar propuesto con el resto de los suelos del ámbito del PGOU denominado *SUB-NS-12 CAMINO DEL FÍSICO* que no se incluyen en esta propuesta de delimitación.

En un principio no se consideran que sea necesario la delimitación de bienes o espacios que deban contar con protección alguna por su valor histórico, cultural, urbanístico... alguno.

Dada la tipología edificatoria que se plantea, no se considera necesario establecer una alineación obligatoria a vial de la edificación, sino al contrario, se propone una disposición libre de ésta en las parcelas, estableciendo como único condicionante, una separación mínima a linderos, tanto a linderos públicos como a linderos privados. Las ordenanzas urbanísticas que establezca el Plan Parcial de Ordenación deberán fijar la prohibición expresa de que se puedan abrir pasos de parcelas privadas con sistemas de espacios libres y zonas verdes de la ordenación, debiendo resolverse y realizarse todos los accesos a las parcelas privadas resultantes directamente desde la vía pública.

7.5. ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN



Para una estimación de costes de urbanización se toma como base para su cálculo el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras para el año 2022, según el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. No obstante, serán los Proyectos de Urbanización los que realicen una valoración ajustada de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, una vez que se cuente con las especificaciones completas de los mismos, así como sus mediciones y presupuestos.

Según COAS, para la **urbanización** completa de un terreno con una superficie entre las 15 y las 30 Ha, y una edificabilidad media entre 0,25 y 0,50 m²/m², se fija un módulo de 46 €/m² de suelo bruto, por lo que el **coste de ejecución material** estimado ascendería a **8.903.747,58 €**, por lo que obtenemos que:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	8.903.747,58
Gastos Generales (13%)	1.157.487,19
Beneficio Industrial (6%)	534.224,85
(A) PRESUPUESTO DE CONTRATA	10.595.459,62
(B) GASTOS DE GESTIÓN	
Tasas, publicaciones oficiales, Registro de la Propiedad, Notaría, Gastos de la Junta de Compensación, etc. (Se estima un 6,5% del presupuesto de contrata)	68.870,49 €
(C) INDEMNIZACIONES	No proceden
(D) GASTOS DE HONORARIOS TÉCNICOS	
Plan Parcial de Ordenación	70.177,00 €
Estudio Acústico	6.000,00 €
Proyecto de Reparcelación	10.500,00 €
Proyecto de Urbanización	249.304,93 €
Dirección de Obras de Urbanización y Coord. SyS	106.844,97 €
TOTAL	442.826,90 €
TOTAL GASTOS IMPUTABLES A LA ACTUACIÓN (A+B+C+D)	11.107.157,01 €

Se estima el total de gastos imputables a la actuación en **ONCE MILLONES CIENTO SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE EUROS CON UN CÉNTIMO**.



7.6. CRITERIOS DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Se plantea una gestión privada de la unidad de ejecución, por lo que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación, conforme al art. 100.2 de la LISTA, lo que comporta la Reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas, conforme al art. 92 de la LISTA.

Aproximadamente, en base al porcentaje de suelo que aporta cada propietario de los suelos que integran la delimitación preliminar de la ATU, la distribución de beneficios y cargas sería aproximadamente la siguiente:

PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA	% de DERECHO de APROVECHAMIENTO	GASTO IMPUTABLE
URBANOLCA, S.L.	145.315,95 m ²	75,08%	8.338.754,52 €
GERARDO REYES GONZÁLEZ	19.248,37 m ²	9,94%	1.104.541,05 €
JUAN CUADRADO MORGADO	24.428,45 m ²	12,62%	1.401.792,77 €
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA	4.566,96 m ²	2,36%	262.068,67 €
TOTAL	193.559,73 m²	100,00%	11.107.157,01 €

7.7. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Tal y como se ha comentado en apartados anteriores, la ejecución de la actuación de transformación urbanística será sistemática, con la delimitación de una única Área de Reparto y una única Unidad de Ejecución que integre la totalidad de los suelos de la presente propuesta de delimitación.

Los plazos para la ejecución de la única unidad de ejecución se estima que serán, como máximo, los siguientes:

UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA	
FASES	PLAZOS
Aprobación inicial del Instrumento de ordenación detallada.	24 meses desde la resolución de la presente propuesta de delimitación de ATU.
Aprobación definitiva del Instrumento de ordenación detallada	36 meses desde la aprobación inicial.



Presentación de Estatutos y Bases de Actuación y Constitución de la Junta de Compensación	6 meses desde la aprobación definitiva.
Presentación del Proyecto de Reparcelación	6 meses desde la constitución de la Junta
Presentación del Proyecto de Urbanización	12 meses desde la constitución de la Junta
Ejecución de la Urbanización	48 meses desde la aprobación del Instrumento de ordenación detallada.

Como se ha indicado anteriormente, los plazos indicados se consideran máximos, por lo que podrán ser reducidos o adelantados respecto a las fases indicadas como inicio.

ÉCIJA, A 17 DE OCTUBRE DE 2022



FUENTES CONSULTADAS

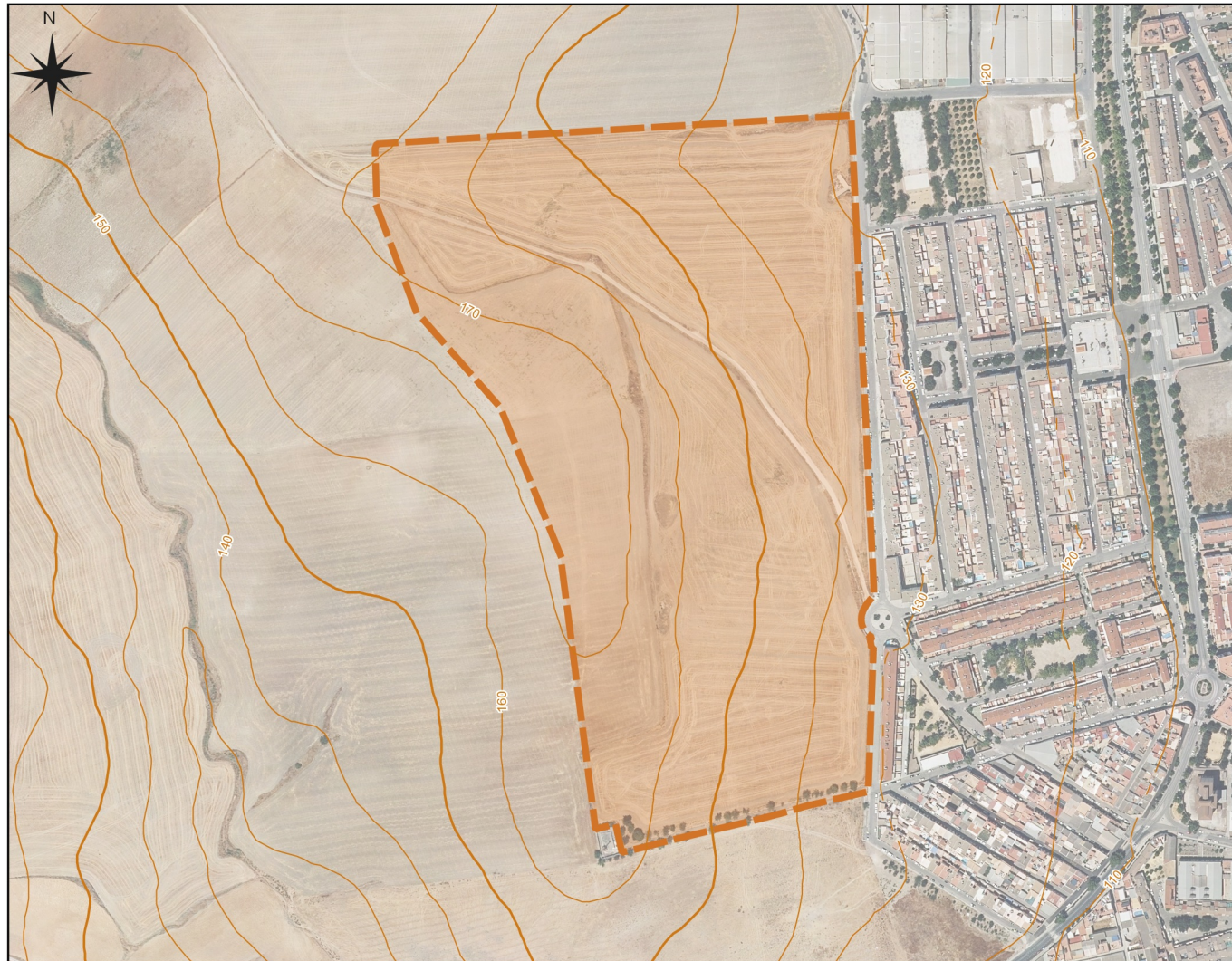
- *Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España.*
- *Centro Nacional de Información Geográfica. Proyecto PNOA-LiDAR.*
- *Sistema de Información Urbana (SIU) del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.*
- *Infraestructura de datos espaciales (IDE). Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.*
- *Inventario Nacional de erosión de Suelos para la Provincia de Sevilla.*
- *El impacto de la crisis sanitaria del COVID-19 sobre el mercado de la vivienda en España. Dirección General de Economía y Estadística.*
- *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija.*



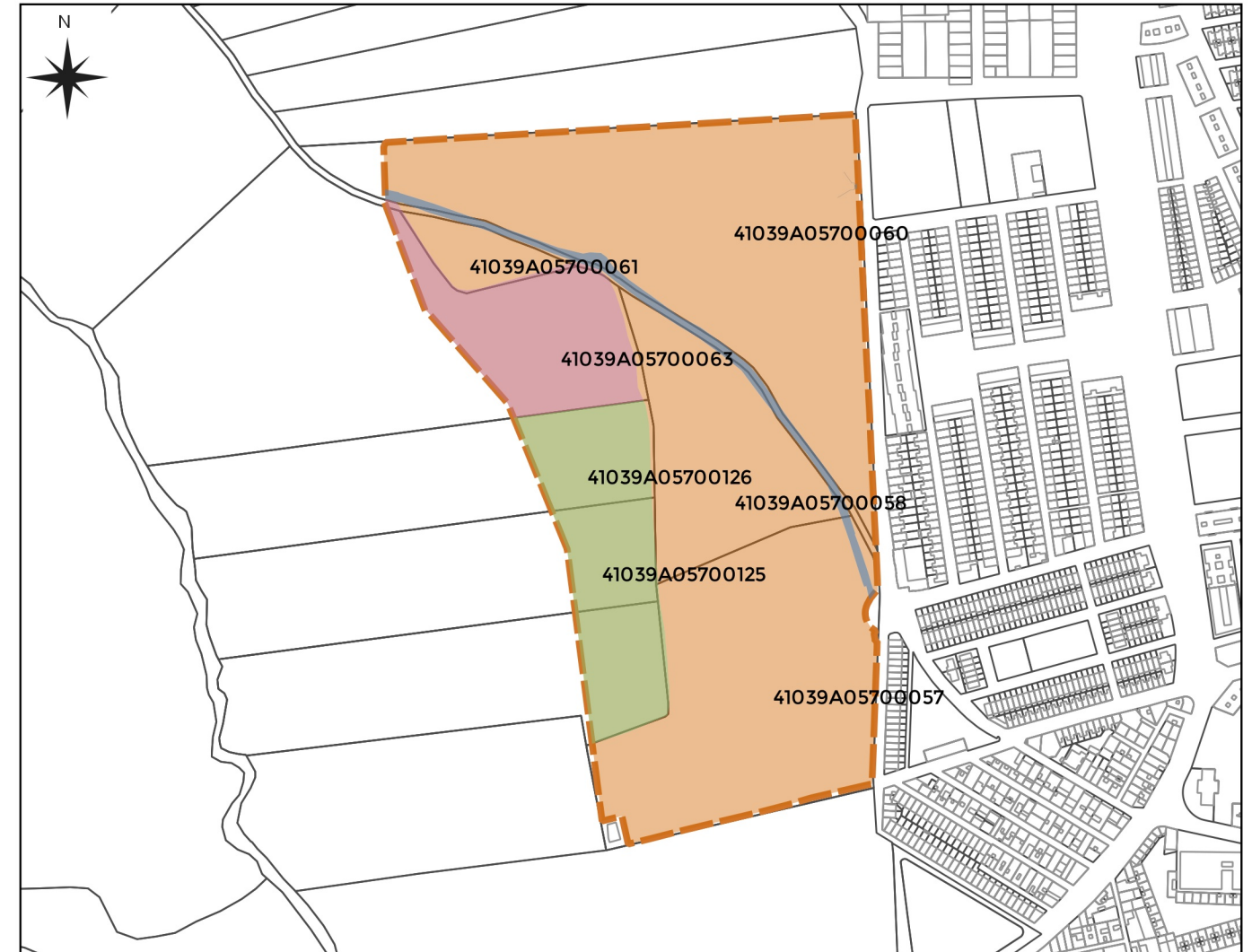
II. FICHA RESUMEN



ATU-NU-02 "CAMINO DEL FISICO"



ORTOFOTOGRAFÍA



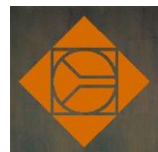
PLANIMETRÍA CATASTRAL

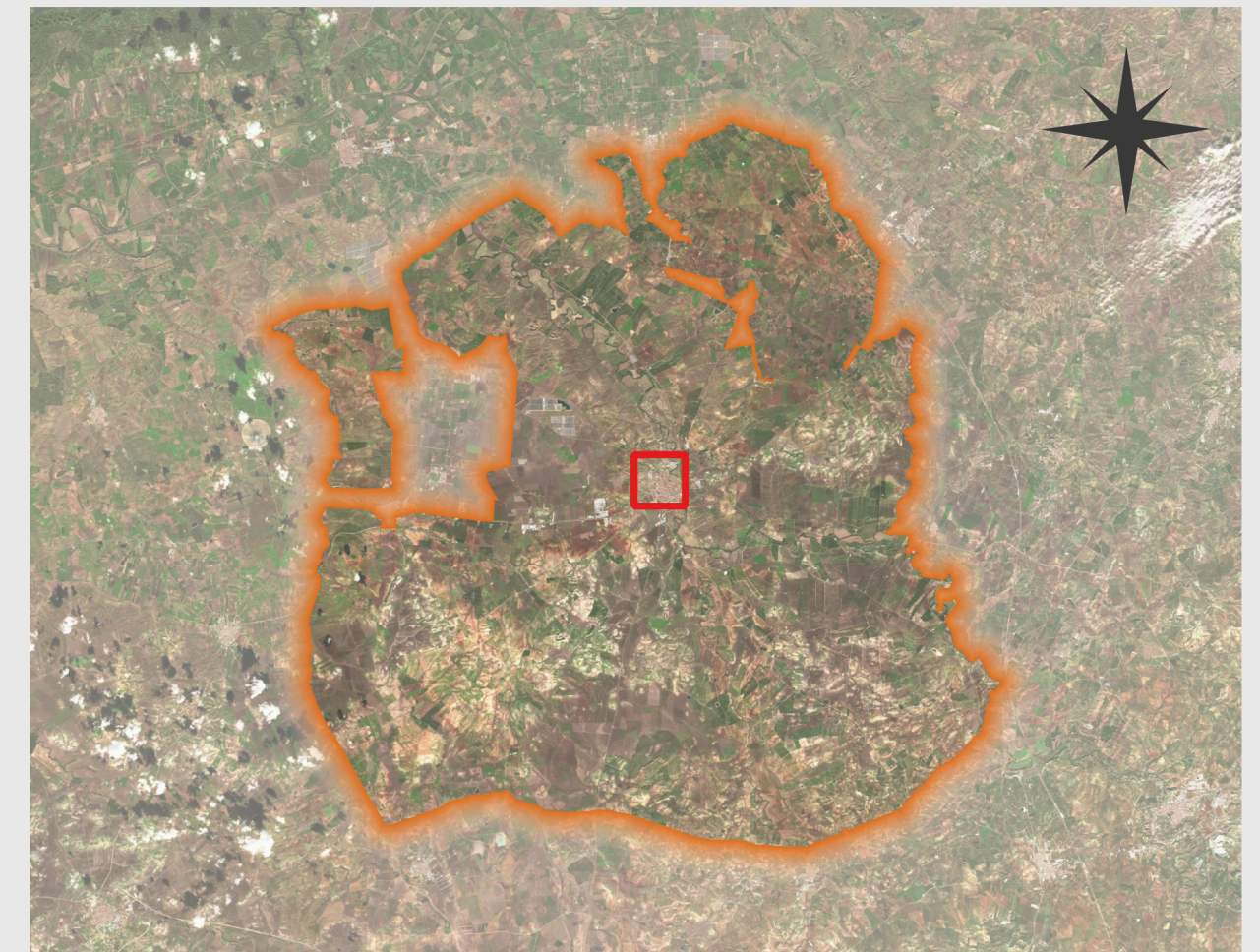
PARÁMETROS PRINCIPALES DE ORDENACIÓN

- Superficie de la delimitación preliminar del ámbito: 193.559,73 m²
- Uso global: Residencial
- Edificabilidad máxima: 0,350 m²t/m²s.
- Densidad de vivienda máxima: 22,5 viv/Ha
- Unidades de Ejecución: Una, coincidente con el ámbito.
- Sistema de Gestión: Compensación.
- Plazos: Dos años desde la resolución del presente documento, para la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación, y desde la aprobación definitiva de este, cuatro años para la ejecución de la urbanización.



III. PLANOS






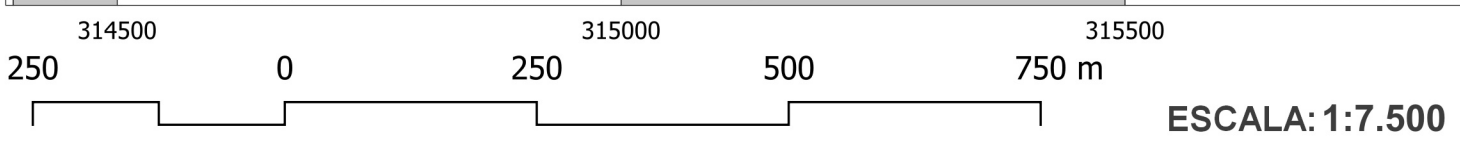
T.M. de ÉCIJA. SITUACIÓN

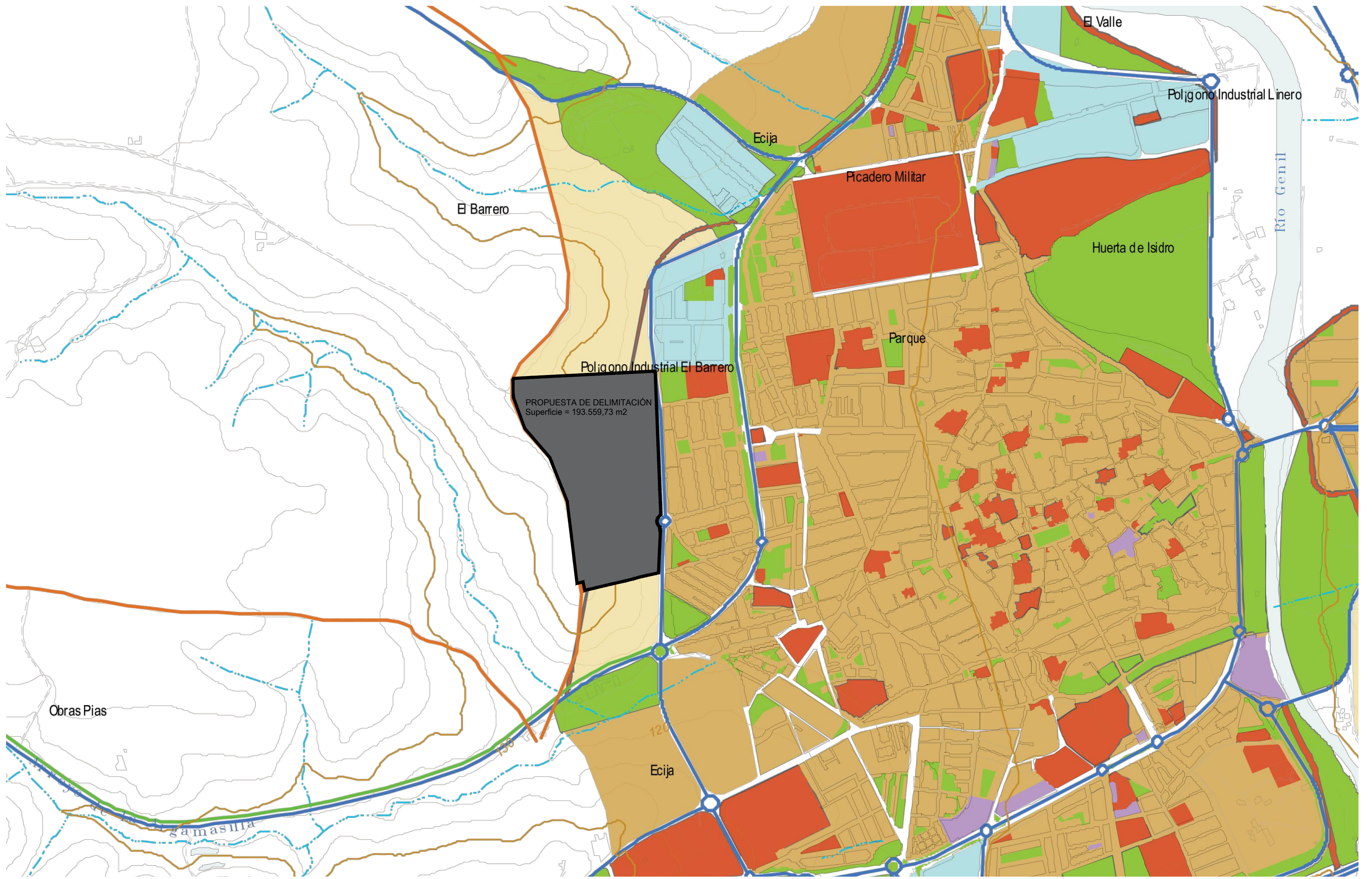
- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN
- SECTOR SUB-NS-12 DEL PGOU DE ÉCIJA
 - - - - DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE LA ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO"

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)

EMPLAZAMIENTO	ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)		
INICIATIVA	[REDACTED]		
PLANO 01	SITUACIÓN	ESCALA	1 : 7.500
		FECHA	MAYO 2022


 INICIATIVA, ARQUITECTOS REDACTORES,
 URBANOLCA S.L. [REDACTED]
 CIF: [REDACTED]




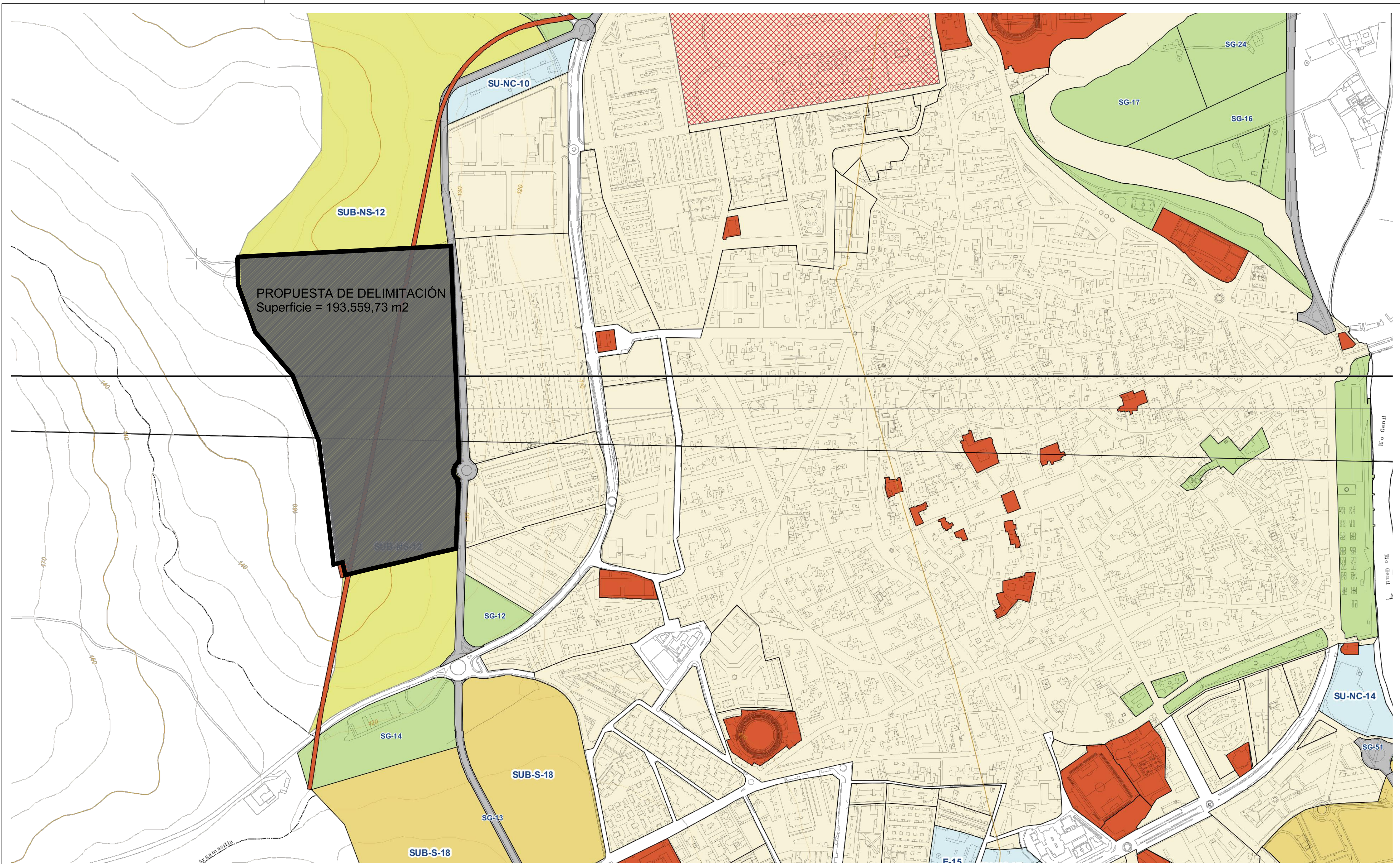


- USOS GLOBALES**
- Uso Global Residencial
 - Uso Global Industrial y Actividades Productivas
 - Uso Global Terciario
 - Uso a Determinar en Plan de Sectorización (Ver Fichas SUB-NS)
 - Uso Rural (Suelo No Urbanizable)

- USOS DOTACIONALES**
- Sistema General Viario
 - Equipamientos
 - Espacios libres
 - Vías Pecuarías
 - Vía Verde

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)

EMPLAZAMIENTO	SUB-1 NS-12 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)		
INICIATIVA	URBANOLCA S.L. (██████████)		
PLANO 02	ÁMBITO DEL PGOU	ESCALA	1 : 7.500
		FECHA	MAYO 2022
	INICIATIVA,	ARQUITECTOS REDACTORES,	
	URBANOLCA S.L. CIF: ██████████	██████████	



SUELO URBANO

- Urbano Consolidado
- Urbano No Consolidado


SUELO URBANIZABLE

- Urbanizable Ordenado
- Urbanizable Sectorizado
- Urbanizable No Sectorizado

SISTEMAS GENERALES

- Defensa Nacional
- S. G. de Equipamiento
- S. G. de Espacios libres
- S. G. de Viario

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU1 / SUB-NS-12 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)

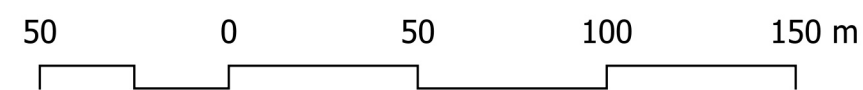
EMPLAZAMIENTO	SUB-1 NS-12 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)		
INICIATIVA	URBANOLCA S.L. [REDACTED]		
PLANO 03	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PGOU	ESCALA	1:4.000
		FECHA	MAYO 2022
	INICIATIVA, [REDACTED]	ARQUITECTOS REDACTORES, [REDACTED]	
		URBANOLCA S.L. CIF: [REDACTED]	



EMPLAZAMIENTO

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

- - - - - Propuesta de Delimitación de A.T.U. -- 193.559,73 m²
- URBANOLCA S.L. -- 145.315,95 m²
- Gerardo Reyes González -- 19.248,37 m²
- Juan Cuadrado Morgado -- 24.428,45 m²
- Ayuntamiento de Écija -- 4.566,96 m²



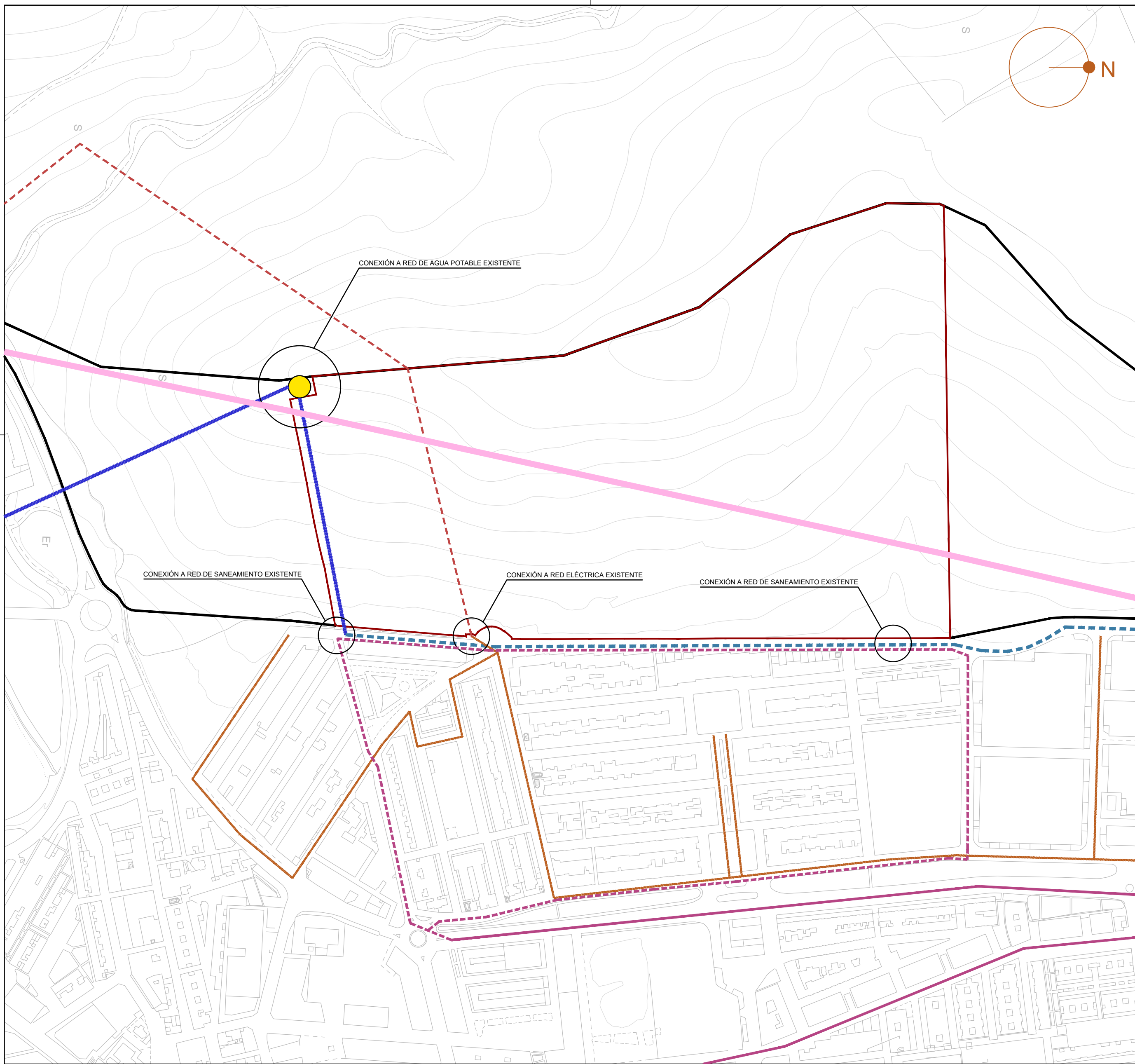
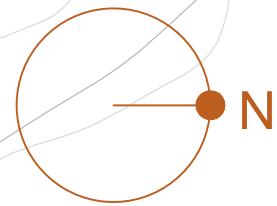
ESCALA: 1:2.000,001591

Nº	TITULARES	DATOS REGISTRALES		DATOS CATASTRALES		REALIDAD FÍSICA
		FINCA	SUP. (m ²)	PARCELA	SUP. (m ²)	SUP. (m ²)
1	URBANOLCA S.L.	16856/I	150.178,00 m ²	41039A057000570000BL 41039A057000580000BT 41039A057000600000BL 41039A057000610000BT	51.032 m ² 24.625 m ² 70.589 m ² 5.329 m ²	145.315,95 m ²
2	GERARDO REYES GONZÁLEZ	9079/III	79.686 m ²	41039A057000630000BM	79.685 m ²	19.248,37 m ² (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)
3	JUAN CUADRADO MORGADO	9078/III 9077/III 9076/III	36.688 m ² 36.688 m ² 36.688 m ²	41039A057001260000BO 41039A057001250000BM 41039A057001240000BF	36.686 m ² 36.689 m ² 36.688 m ²	24.428,45 m ² (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)
4	AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA	—	—	41039A057090030000BS	29.200 m ²	4.566,96 m ² * (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)

* PARCELA CORRESPONDIENTE AL TRAZADO DEL CAMINO DEL FÍSICO DENTRO DE LA DELIMITACIÓN PROPUESTA*

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)

EMPLAZAMIENTO	ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)		
INICIATIVA	URBANOLCA S.L. [REDACTED]		
PLANO 04	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	ESCALA	1 : 2.000
		FECHA	MAYO 2022
URBANOLCA S.L. CIF [REDACTED]	INICIATIVA,	ARQUITECTOS REDACTORES,	
	[REDACTED]	[REDACTED]	



RED ELÉCTRICA

- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA EXISTENTE
- NUEVA SUBESTACIÓN
- - - LINEA AÉREA TRAZADO EXISTENTE
- - - LINEA SUBTERRÁNEA TRAZADO EXISTENTE

RED DE AGUA

- DEPÓSITO EXISTENTE
- - - RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
- - - RED DE AGUA POTABLE PROPUESTA

RED DE SANEAMIENTO

- - - COLECTOR EN SERVICIO
- - - RED DE SANEAMIENTO PRINCIPAL
- - - RED DE SANEAMIENTO SECUNDARIA

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)

EMPLAZAMIENTO	SUB-1 NS-12 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)		
INICIATIVA	URBANOLCA S.L. [REDACTED]		
PLANO 05	ESTADO ACTUAL	ESCALA	1:3.000
	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	FECHA	MAYO 2022

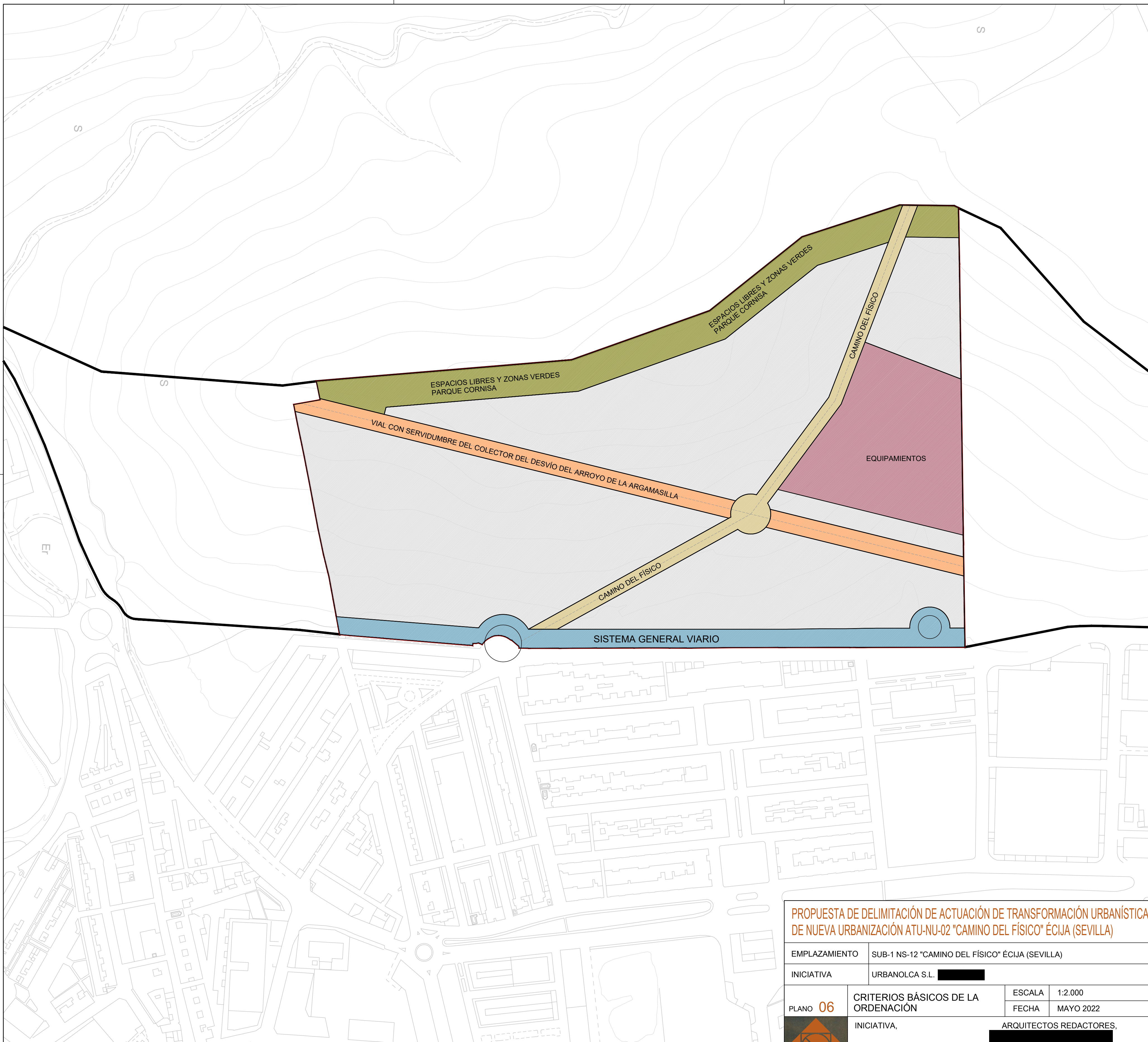


URBANOLCA S.L.
CIF: [REDACTED]

INICIATIVA,

ARQUITECTOS REDACTORES,

[REDACTED]



NOTA: Los Espacios Libres, Zonas Verdes y Equipamientos que se describen en este plano son Sistemas Generales y Locales. Cuando se desarrolle el documento de Plan Parcial se especificará su cuantificación y ubicación definitiva siguiendo las determinaciones de toda la Normativa vigente.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)

EMPLAZAMIENTO	SUB-1 NS-12 "CAMINO DEL FÍSICO" ÉCIJA (SEVILLA)		
INICIATIVA	URBANOLCA S.L. [REDACTED]		
PLANO 06	CRITERIOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN	ESCALA	1:2.000
		FECHA	MAYO 2022


 INICIATIVA, ARQUITECTOS REDACTORES,
 URBANOLCA S.L. [REDACTED]
 CIF: [REDACTED]

IV. ANEXOS

- NOTAS SIMPLES REGISTRALES
- FICHAS CATASTRALES



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÉCIJA.
(Distrito Hipotecario.: Écija, Fuentes de Andalucía, La Luisiana, Cañada Rosal)
Avda. Blas Infante, 6, PLANTA SEGUNDA-Módulos 7,8,9,12 y 13
"EDIFICIO DEL SOL" 41.400-ÉCIJA Tfno. 955 905 528
ecija@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

C.R.U.: 41004000302222 (FINCA DE ECIJA Nº: 9078/III)

INTERES LEGITIMO.: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS DE LA FINCA

Parcela de tierra calma, sita en los pagos de Valbermejo, Valdemoya, Ruedo de San Cristobal y del Ruyuelo, término municipal de Écija, procedente de la conocida por Haza del Físico. Mide tres hectáreas, sesenta y seis áreas y ochenta y ocho centiáreas, equivalentes a cinco fanegas y setenta centésimas de otra del marco real. Linda al Norte, con parcela de Don Gerardo Reyes González; Este, con tierras de Don Bernardo Jiménez; Sur, con parcela de la misma procedencia, de Don Francisco Reyes Crespillo, hoy de Don Juan Cuadrado Morgado; y Oeste, con el Arroyo del Físico, que le separa de tierras del Molino de Obrapia. Esta finca está atravesada por un camino de servicio de tres metros de ancho en dirección de Norte a Sur, por donde tiene su acceso.

TITULARIDADES

TITULARES	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
-----------	--------	-----------------------



100,000000% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JUAN ENRIQUE GARCÍA JIMÉNEZ, FUENTES DE ANDALUCÍA, el día 16/04/08

CARGAS

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS a partir del día 22/10/2003, al pago de la liquidación ó liquidaciones del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que puedan girarse por el negocio de COMPRAVENTA, que motivó la inscripción/anotación 3, quedando liberada de la cantidad de 3092,21 euros, practicada con la fecha al principio indicada.

Con una afección por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día nueve de junio del año dos mil ocho, por la revisión en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que puedan girarse por razón del negocio de compraventa inscrito, quedando liberada la finca de este número de la cantidad de 15.566,21 euros que fueron ingresadas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 4ª, de esta finca, practicada con la fecha al principio indicada.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

-----ADVERTENCIA-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGSJyFP 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercerlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS: 3,64 Euros
Número de Arancel: 4.1F



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÉCIJA.

(Distrito Hipotecario.: Écija, Fuentes de Andalucía, La Luisiana, Cañada Rosal)
Avda. Blas Infante, 6, PLANTA SEGUNDA-Módulos 7,8,9,12 y 13
"EDIFICIO DEL SOL" 41.400-ÉCIJA Tfno. 955 905 528
ecija@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

C.R.U.: 41004000302215 (FINCA DE ECIJA Nº: 9077/III)

INTERES LEGITIMO.: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS DE LA FINCA

Parcela de tierra calma, sita en los pagos de Valbermejo, Valdemoya, Ruedo de San Critóbal y del Royuelo, término municipal de Ecija, procedente de la conocida por Haza del Físico. Mide tres hectáreas, sesenta y seis áreas y ochenta y ocho centiáreas, equivalentes a cinco fanegas y setenta centésimas de otra del marco real. Linda al Norte, con parcela de la misma procedencia, de Don Rafael Reyes Crespillo; Este, con tierras de Don Bernardo Jiménez y Don Manuel Piña Bermudo; Sur, con parcela de la misma procedencia, de Doña Emilia Reyes Crespillo; y Oeste, con el Arroyo del Físico, que le separa del Molino de Obrapia. Esta finca está atravesada por un camino de servicio de tres metros de ancho en dirección de Norte a Sur, por donde tiene su acceso.

TITULARIDADES

TITULARES	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
-----------	--------	-----------------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------

100,000000% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSE GOMEZ DE LA SERNA NADAL, TORREJON DE ARDOZ, el día 29/11/06

CARGAS

Con una afección por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día **veintidós de diciembre del año dos mil seis**, por la revisión en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que puedan girarse por razón del negocio de COMPRAVENTA inscrito, quedando liberada la finca de este número de la cantidad de **13462,68 euros** que fueron ingresadas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 1ª, de esta finca, practicada con la fecha al principio indicada.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Ecija a 8 de Junio de 2022.

-----ADVERTENCIA-----



1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGSJyFP 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS: 3,64 Euros
Número de Arancel: 4.1F



-----ADVERTENCIA-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGSJyFP 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS: 3,64 Euros
Número de Arancel: 4.1F



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÉCIJA.

(Distrito Hipotecario.: Écija, Fuentes de Andalucía, La Luisiana, Cañada Rosal)
Avda. Blas Infante, 6, PLANTA SEGUNDA-Módulos 7,8,9,12 y 13
"EDIFICIO DEL SOL" 41.400-ÉCIJA Tfno. 955 905 528
ecija@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

C.R.U.: 41004000302246 (FINCA DE ECIJA Nº: 9079/III)

INTERES LEGITIMO.: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS DE LA FINCA

Parcela de tierra calma, sita en los pagos de Valbermejo, Valdemoya, Ruedo de San Cristobal y del Royuelo, término municipal de Ecija, procedente de la conocida por Haza del Físico. Mide siete hectáreas, noventa y seis áreas y ochenta y seis centiáreas, equivalentes a doce fanegas y treinta y siete centésimas de otra del marco real. Linda al Norte, con el camino de El Campillo a Ecija, tierras de Don Antonio Tamarit Rodríguez, finca de Don Julian Jiménez Montañez, y otra vez el citado camino de El Camillo a Ecija; con tierras de Don Bernardo Jiménez; Sur, con parcela de Don Rafael Reyes Crespillo; y al Oeste, con el Arroyo del Físico, que le separa de tierras del Molino de Obrapia. Esta finca está atravesada por un camino de servicio de tres metros de ancho en dirección de Norte a Sur, por donde tiene su acceso.

TITULARIDADES

TITULAR D.N.I. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

[REDACTED]
TITULO: Adquirida por DIVISION Y DONACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON DIEGO SOLDEVILLA BLAZQUEZ, ECIJA, el día 12/12/81

TITULARES D.N.I. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

[REDACTED]
100% del usufructo con carácter presuntivamente ganancial.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JUAN N. GARCIA VARGAS, ECIJA, el día 23/12/91

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Ecija a 8 de Junio de 2022.

-----ADVERTENCIA-----



1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGSJyFP 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS: 3,64 Euros
Número de Arancel: 4.1F



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÉCIJA.

(Distrito Hipotecario.: Écija, Fuentes de Andalucía, La Luisiana, Cañada Rosal)
Avda. Blas Infante, 6, PLANTA SEGUNDA-Módulos 7,8,9,12 y 13
"EDIFICIO DEL SOL" 41.400-ÉCIJA Tfno. 955 905 528
ecija@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

C.R.U.: 41004000302192 (FINCA DE ECIJA Nº: 9076/III)

INTERES LEGITIMO.: Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

DATOS DE LA FINCA

Parcela de tierra calma, sita en los pagos de Valbermejo, Valdemoya, Ruedo de San Cristobal y del Royuelo, término municipal de Ecija, procedente de la haza del Físico. Mide tres hectáreas, sesenta y seis áreas y ochenta y ocho centiáreas, equivalentes a cinco fanegas y setenta centésimas de otra del marco real. Linda al Norte, con parcela de la misma procedencia, de Don Francisco Crespillo; Este, con tierras de Don Manuel Piña Bermudo; Sur, con parcela de la misma procedencia, de Doña Teresa Reyes Crespillo y tierras del citado Don Manuel Bermudo; y al Oeste, con el Arroyo del Físico, que le separa de tierras del Molino de Obrapia. Esta finca está atravesada por un camino de servicio de tres metros de ancho en dirección de Norte a Sur, por donde tiene su acceso.

TITULARIDADES

TITULARES D.N.I. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

100,000000% del pleno dominio con carácter ganancial.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA RAFAELA LINDO GARCÍA, FUENTE PALMERA, el día 20/06/06

CARGAS

Con una afección por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde el día treinta de octubre del año dos mil seis, por la revisión en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que puedan girarse por razón del negocio de COMPRAVENTA inscrito, quedando liberada la finca de este número de la cantidad de 6.185,17 euros que fueron ingresadas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 4ª, de esta finca, practicada con la fecha al principio indicada.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Ecija a 8 de Junio de 2022.

-----ADVERTENCIA-----



1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)*
3. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGSJyFP 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
4. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

HONORARIOS: 3,64 Euros
Número de Arancel: 4.1F





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41039A057000600000BL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 57 Parcela 60
VALBERMEJO. ECIJA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

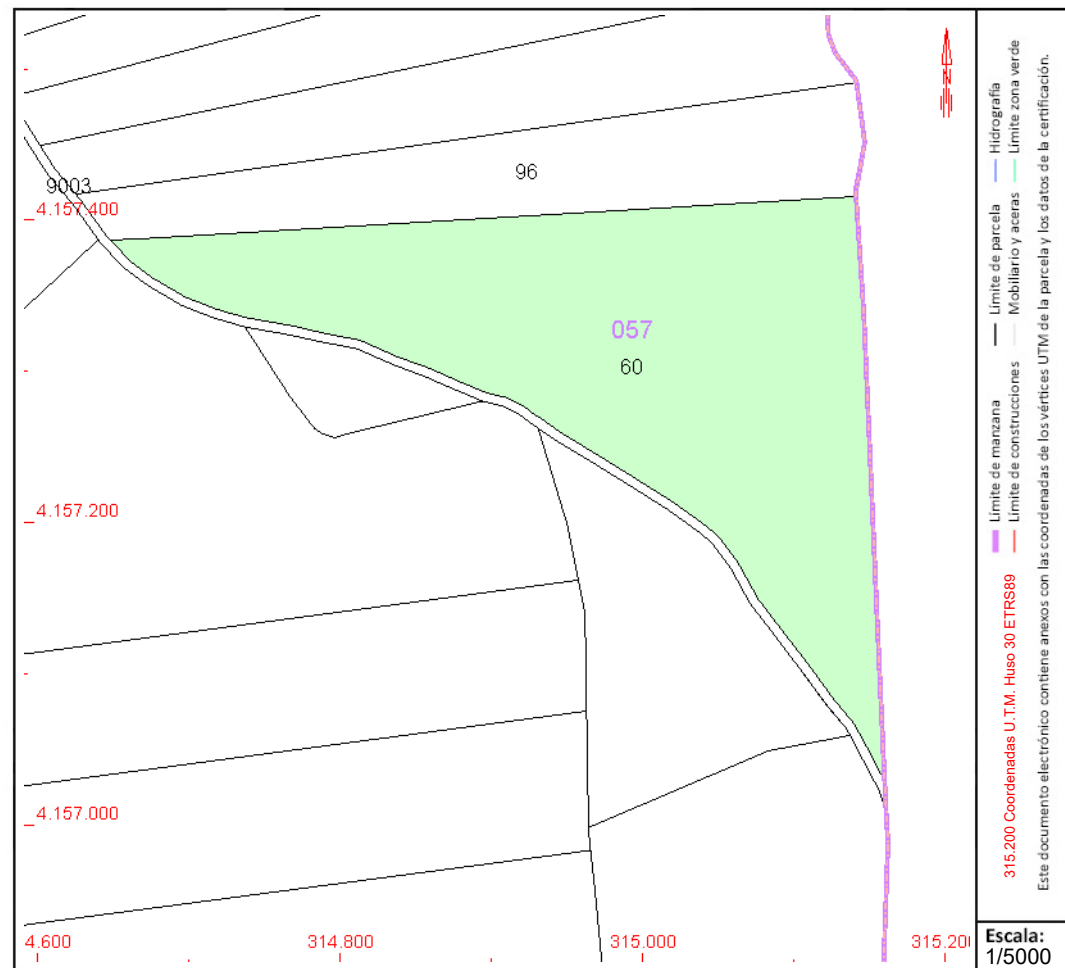
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío seco	01	70.589

PARCELA

Superficie gráfica: 70.589 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

