

oficina³

ARQUITECTURA

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

PROMOTOR: GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.

DIRECCIÓN: AVENIDA REINA SOFÍA - AVENIDA COSTA DE LA LUZ - AVENIDA DE LEBRIJA
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

INDICE	Pág. 01
DOCUMENTO I. MEMORIA	Pág. 02
A) ENCARGO Y PROMOTOR	Pág. 02
B) DESCRIPCION DEL AMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACION	Pág. 02
C) INSTRUMENTO DE ORDENACION CUYA EJECUCION SE REALIZA	Pág. 04
D) ADMINISTRACION ACTUANTE	Pág. 13
E) OBJETO, LEGISLACION DE APLICACION Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION	Pág. 13
DOCUMENTO II. RELACION DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS Y DE LAS FINCAS APORTADAS	Pág. 15
A) RELACION DE TITULARES E INTERESADOS AFECTADOS POR LA REPARCELACION	Pág. 15
B) DESCRIPCION REGISTRAL DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACION	Pág. 16
C) DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACION	Pág. 18
E) RESUMEN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACION	Pág. 20
DOCUMENTO III. CALCULO DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO	Pág. 21
DOCUMENTO IV. CALCULO DE LOS COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	Pág. 22
A) COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION, SUSCRITO EL 15 DE JUNIO DE 2004	Pág. 23
B) COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO, SUSCRITO EL 9 DE MARZO DE 2022	Pág. 23
C) COSTES GENERALES DEL DESARROLLO URBANISTICO	Pág. 24
D) COSTES GENERALES DE LA URBANIZACION DEL INTERIOR DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE AFECTOS A LA ACTUACION	Pág. 24
E) RESUMEN DE LOS COSTES GENERALES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	Pág. 24
DOCUMENTO V. CALCULO DE PARTICIPACION Y DE LOS DERECHOS URBANISTICOS DE CADA INTERESADO	Pág. 25
A) CRITERIOS DE DEFINICION DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO DE LOS TITULARES	Pág. 25
B) CALCULO DE LOS DERECHOS URBANISTICOS DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS Y DISTRIBUCION DE LOS COSTES DE URBANIZACION	Pág. 27
C) SUSTITUCION DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS CORRESPONDIENTES AL EXCMO AYTO DE JEREZ DE LA FRONTERA POR SU VALOR EN METALICO	Pág. 27
D) VALORACION DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS CORRESPONDIENTES AL EXCMO AYTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	Pág. 30
DOCUMENTO VI. AGRUPACION INSTRUMENTAL DE LAS PARCELAS APORTADAS O DE ORIGEN	Pág. 31
DOCUMENTO VII. PROPUESTA DE PARCELACION Y ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES	Pág. 33
DOCUMENTO VIII. FINCAS RESULTANTES Y CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	Pág. 39
DOCUMENTO IX. PLANOS	Pág. 51
DOCUMENTO X. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA	Pág. 72

DOCUMENTO I. MEMORIA

A) ENCARGO Y PROMOTOR

Por encargo de provisto del Documento Nacional de Identidad nº , en nombre y representación de la entidad mercantil, GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.; con CIF: B-06958201, domiciliada en Calle Pilar Paz Pasamar, nº11, C.P.11405, Jerez de la Frontera (Cádiz), se redacta el presente documento de:

PROYECTO DE REPARCELACION
DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ
SITA EN AVENIDA DE LA REINA SOFÍA – AVENIDA COSTA DE LA LUZ –
AVENIDA DE LEBRIJA, EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ),
PROPIEDAD DE GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.

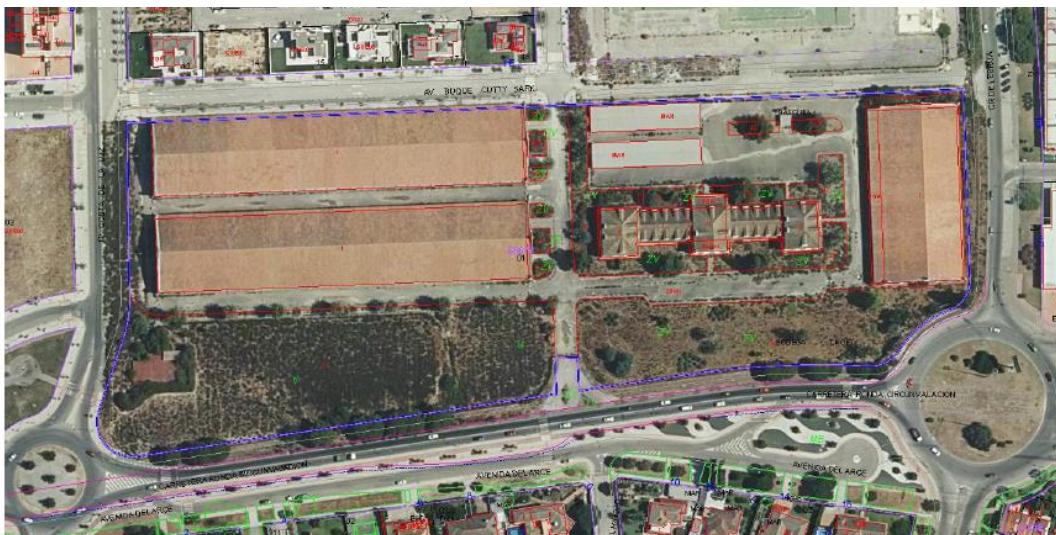
B) DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.

El ÁMBITO DE ACTUACIÓN del PROYECTO DE REPARCELACION, coincide con el ÁMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE, y lo integran los terrenos comprendidos en la Parcela denominada en la Modificación Puntual N°24 del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera (Cádiz) aprobada definitivamente el 21 de junio de 2008 por la Excmo. Ayuntamiento de Jerez, como "**ZONA A - A.R.10.CR-2**", que tiene una superficie de 53.737,80 m² suelo, según levantamiento topográfico reciente y se sitúa en el A.P.I. CROFT en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, en la zona definida en la Modificación Puntual nº 24, como ACTIVIDADES ECONÓMICAS, y está enclavada en la corona norte del Núcleo Principal de la ciudad de Jerez, entre la actual Avenida Reina Sofía, Avenida Costa de la Luz y Avenida de Lebrija. Ocupa, por tanto, una posición privilegiada respecto al sistema viario de la ciudad, apoyándose en el anillo periférico urbano más importante de la misma, que constituye la actual Avenida Reina Sofía, antigua carretera nacional N-IV.

Los linderos de la Parcela A.R.10.CR-2 son los siguientes:

- N.- En línea recta de 396,82 ml con la Avenida Buque Cutty Sark del Sector 10 CR-1 proveniente del desarrollo residencial de la misma MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- S.- En línea ligeramente curva con 412,38 ml con la Avenida Reina Sofía.
- E.- En línea ligeramente curva de 98,70 ml con la Avenida de Lebrija.
- O.- En línea recta de 156,90 ml con la Avenida Costa de la Luz.

EL AMBITO del PROYECTO DE REPARCELACION se circumscribe a la finca con referencia catastral 6567001QA5666E0001JT, cuya descripción gráfica es la siguiente:



C) INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN CUYA EJECUCIÓN SE REALIZA

ANTECEDENTES URBANISTICOS.

La zona de actividades económicas del API Croft, es un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO del vigente PGOU, que en aplicación de la Disposición Transitoria 1^a. 2^a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) delimitadas sobre suelo urbano. Y según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (T.R.L.S.R.U.), a su vez se trata de una Actuación sobre el Medio Urbano.

El 15 de junio de 2004, la entonces propietaria del AMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACION, la entidad mercantil GONZALEZ BYAS S.L., suscribió un CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION para "LLEVAR A CABO LA INNOVACION DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANISTICO ENTONCES VIGENTE, A TRAVES DE UNA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE MANERA QUE SE PUDIERA MODIFICAR EL USO URBANISTICO ASIGNADO A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE GONZALEZ BYAS S.A. EN EL AMBITO "COMPLEJO BODEGUERO RANCHO CROFT".

El AMBITO se incluyó en la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DEL PGMO '95 "COMPLEJO BODEGUERO RANCHO CROFT" cuya Aprobación Definitiva por la Consejería de OPT se produjo el 26 de marzo de 2008.

En el PGOU VIGENTE DE JEREZ DE LA FRONTERA, el AMBITO está incluido en el desarrollo del A.P.I. "Croft" Subzona 10CR-2 "Rancho Croft" del PGMO 95, y está calificada dentro de la Zona de Ordenanzas Global G "Actividades Económicas", con USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS, y tipología edificatoria asignada G2 "Nave aislada".

El 9 de marzo de 2022, por la entonces propietaria del AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE, la entidad mercantil RENTAS Y VITALICIOS S.L., suscribió un CONVENIO URBANISTICO, para "....EL INMEDIATO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR RENTAS Y VITALICIOS S.L., A RESULTAS DE LA SUBROGACIÓN EN EL CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO EN FECHA 15 DE JUNIO DE 2004, ASI COMO LA REANUDACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DEL SECTOR 10 CR-1 "CROFT" HASTA LA TOTAL CULMINACION DE LAS MISMAS Y RECEPCION POR PARTE DE LA DELEGACION DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE ESTA CIUDAD".

El propietario y promotor actual, GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L., como titular único y en pleno dominio de las fincas que integran el AMBITO, ha redactado y tramitado para su aprobación, el ESTUDIO DE DETALLE como instrumento de ordenación complementaria a la ordenación establecida en el vigente PGOU, con objeto de proceder a la ORDENACIÓN DETALLADA de los terrenos comprendidos dentro de la zona "A" de Actividades Económicas del API CROFT, que tendrá el régimen que se establece en la LISTA para la promoción de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR, y así mismo ha presentado la INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN, que con este PROYECTO DE REPARCELACION, y el PROYECTO DE URBANIZACION de los viales y dotaciones públicas, posibilite que las distintas MANZANAS Y SUBMANZANAS adquieran las condiciones de solar.

En el ESTUDIO DE DETALLE se propone una ORDENACION VOLUMETRICA, con apertura de un nuevo vial y la distribución del AMBITO en dos grandes manzanas, MANZANA ESTE Y MANZANA OESTE, las que a su vez se propone su división en SUBMANZANAS, respetando la ORDENACION URBANISTICA del planeamiento general vigente, distribuyendo la edificabilidad de forma NO PROPORCIONAL a la superficie de cada SUBMANZANA, definiendo nuevas alineaciones tanto exteriores, como interiores y las áreas de movimiento y las rasantes con respecto al viario de los volúmenes edificatorios que se posibilitan.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR.

La zona "A" de Actividades Económicas del A.P.I. CROFT, se encuentra situada en la zona noroeste de la ciudad y en la actualidad está ocupada en su totalidad por los restos de un gran complejo bodeguero, BODEGAS CROFT, que estuvo totalmente urbanizado interiormente, pero que actualmente se encuentra en un estado muy deteriorado y en desuso.

Dichos terrenos se encuentran delimitados por la Avenida de la Reina Sofía, la Avenida Costa de la Luz, la Avenida de Lebrija, y la Avenida Buque Cutty Sark o calle nº "1" de la Urbanización del colindante Plan Parcial CR-1.

En la zona "A" de Actividades Económicas del A.P.I. CROFT, se urbanizará, adaptando la urbanización a la ORDENACION URBANISTICA PROPUESTA, realizando las conexiones exteriores de infraestructuras básicas con los viarios perimetrales, de modo que se garanticen la adecuación a la edificabilidad planteada. De este modo, se mantiene el trazado interior que se adjunta en la documentación gráfica tal y como quedó establecida en el P.G.O.U. de Jerez de la Frontera, vigente.

Actualmente, dentro del ámbito se ubican cuatro construcciones, restos del complejo bodeguero, BODEGAS CROFT: en la MANZANA ESTE se ubican el EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS Y LA NAVE BODEGUERA DENOMINADA COMO

"LA SACRISTÍA". En la MANZANA OESTE se ubican otras dos NAVES BODEGUERAS denominadas "13" y "14". Las superficies de las construcciones existentes son las siguientes:

EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS.....	3.571,20 m ²
NAVE BODEGUERA LA SACRISTÍA.....	3.048,00 m ²
NAVE BODEGUERA 13.....	5.880,00 m ²
<u>NAVE BODEGUERA 14.....</u>	<u>5.880,00 m²</u>
TOTAL.....	18.379,20 m ²

Las consideraciones urbanísticas que la Modificación Puntual N°24 delimitaba para la Zona A son las siguientes a las que se añaden las determinaciones previstas en el PGOU para la tipología G2:

ZONA DE ORDENANDA Actividades Económicas

A.R. 10-CR-2

USO GLOBAL Actividades Económicas

U.E. 10-CR-2

SUBZONA: ZONA A - 10-CR-2 " Rancho Croft".

En el PGOU vigente se especifica:

A.P.I. "Croft"

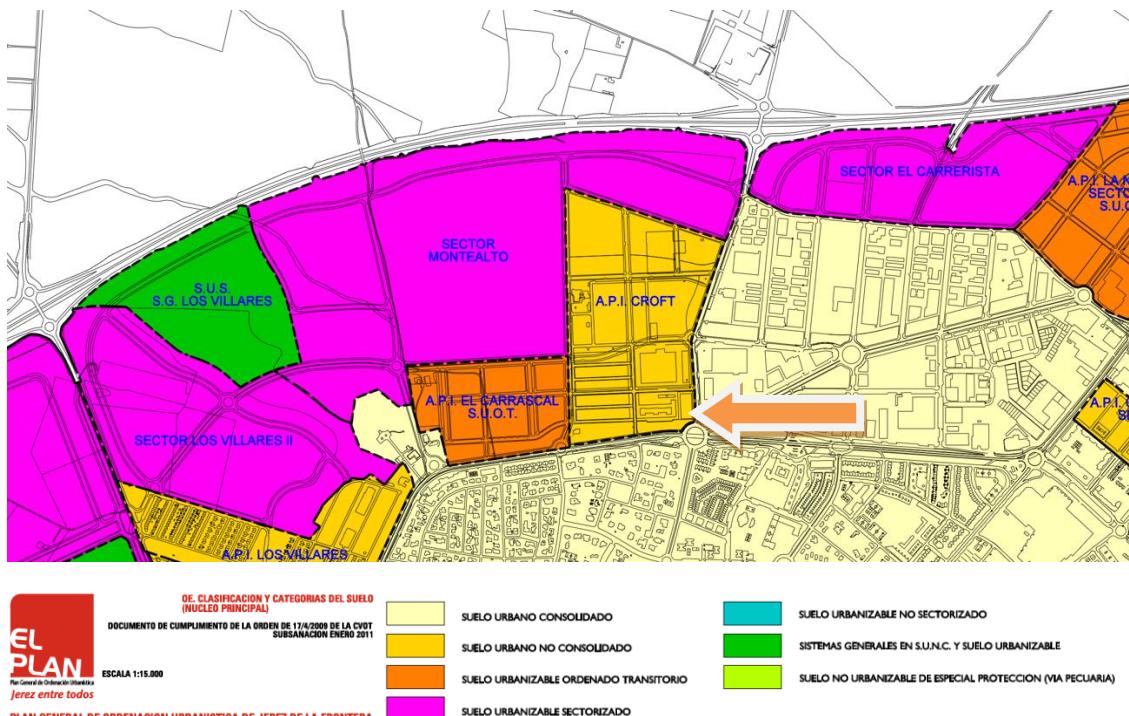
Modificación Puntual nº 24 del PGMO '95 "Complejo Bodeguero Rancho Croft"
Aprobación Consejería OPT: 26-Marzo-2008 (BOJA nº 144 de 21 julio 2008)

Planeamiento de Desarrollo:

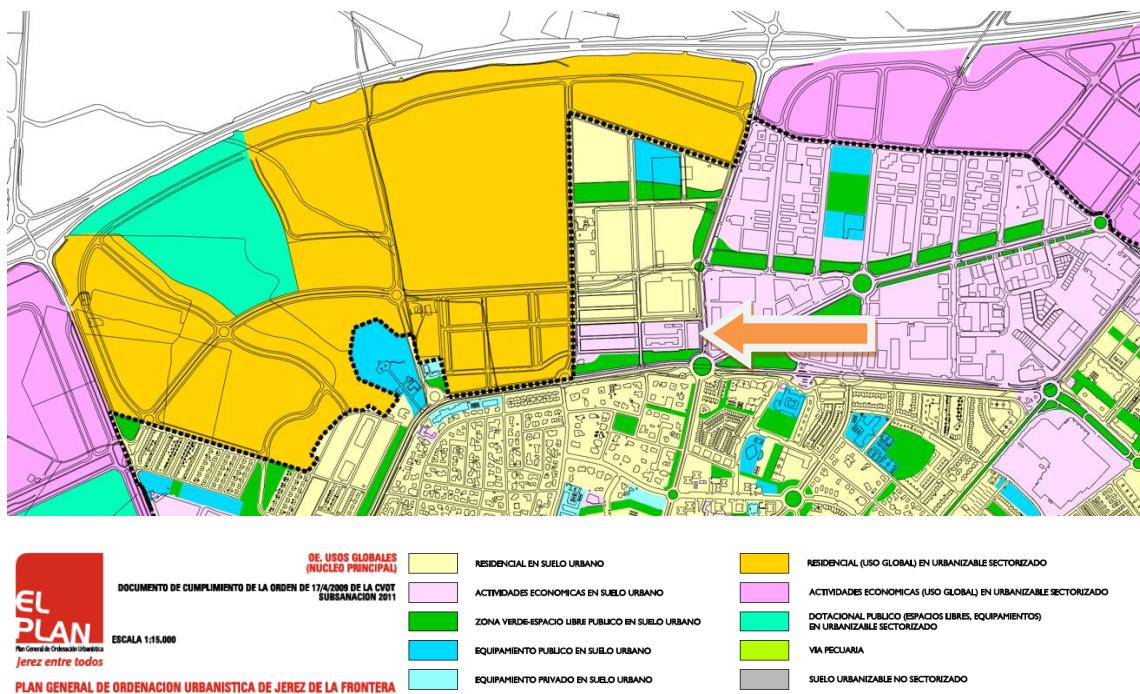
- Zona Norte Residencial: Plan Parcial "Rancho Croft" Aprobado Definitivamente en Pleno de 25 de junio de 2009
- Zona Sur Actividades Económicas. Estudio de detalle

La ordenación gráfica en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada responde a la recogida en el Plan Parcial aprobado para la zona de uso global residencial, (norte), gráficamente incluida en la modificación puntual definitivamente aprobada en la zona de uso global de actividades económicas, (sur).

CLASIFICACION DEL SUELO DE LA PARCELA "ZONA A del A.P.I. CROFT "EN EL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA



CALIFICACION DEL SUELO DE LA PARCELA "ZONA A del A.P.I. CROFT "EN EL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.



CONSIDERACIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA "ZONA A - A.R.10.CR-2" DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 24 P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA.

Zona de ordenanza	ZONA A
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
Uso Global	G ACTIVIDADES ECONÓMICAS. G2
Tipología	Nave aislada
Altura máxima	Parcela A.R.10.CR-2 = B+3 (16 m)
Condiciones edificación	Frente mínimo: no se fija Retranqueos: no se fijan
Ocupación máxima:	90%
Ordenación	Superficie bruta A.R.10.CR-2: 53.737,80 m ² s.
Edificabilidad	1,00 m ² t/m ² s. Edificabilidad A.R.10.CR-2: 53.737,80 m ² t.

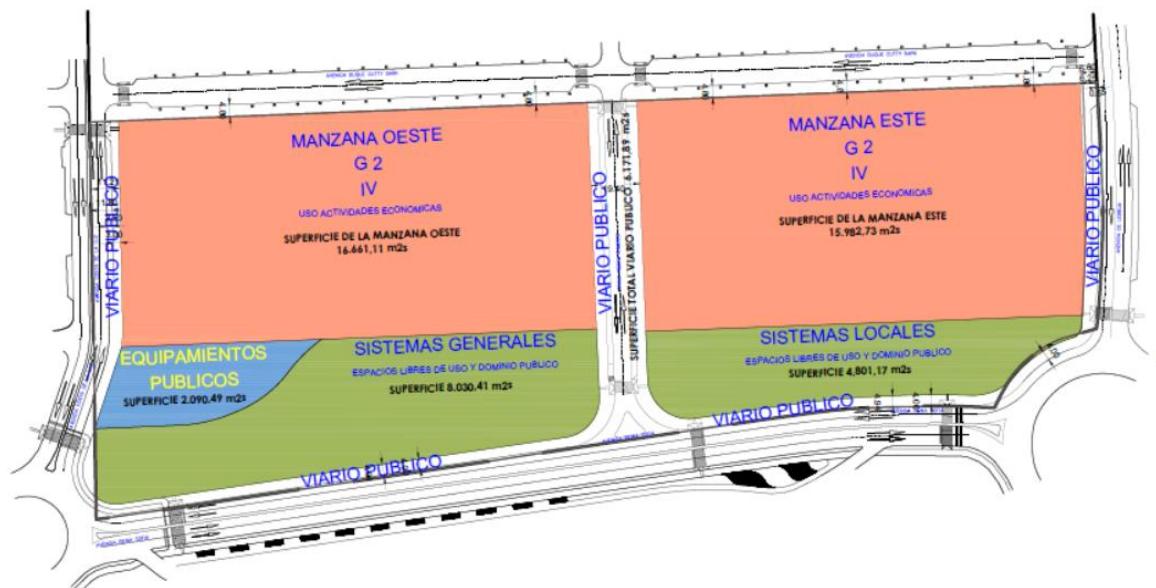
A.R.10.CR-2						
PARCELA	USOS DE LA PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE MODIFICACIÓN PUNTUAL m ² s	SUPERFICIE RECIENTE MEDICIÓN m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	ALTURA
A.R.10.CR-2	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	54.101,59	53.737,80	53.737,80	IV (16m)

ZONIFICACION Y USOS. -

En el ESTUDIO DE DETALLE se establece una ORDENACION URBANISTICA, que responde a la siguiente descripción: se define un nuevo vial a ejecutar en continuación con la Avda. de Croft al norte del ámbito, que desembocará en la Avenida Reina Sofía, y estará ubicado casi en el eje norte-sur del mismo, con una calzada doble de dos direcciones de 7,00 m en total, dos bandas de aparcamientos de 2,40 m de ancho, en hilera, y acerado con alcorques en ambos lados de 4,00 m de anchura. El nuevo vial definirá dos GRANDES MANZANAS, la MANZANA OESTE y la MANZANA ESTE, que a su vez se subdividen en SUBMANZANAS, cinco lucrativas y tres de usos dotacionales.

El ámbito está rodeado en sus lindes Sur, Este y Oeste por las avenidas recientemente ejecutadas, y que en el mismo orden se denominan Avenida Reina Sofía (antigua CN-IV), la Avenida de Lebrija (Morabita), y la Avenida de la Costa de la Luz que comparte con el Sector de El Carrascal, lindando al Norte

con la Avenida Buque Cutty Sark o vial nº "1" del CR-10 -1 que en su parte oeste está ejecutado, y en su parte este está en ejecución.

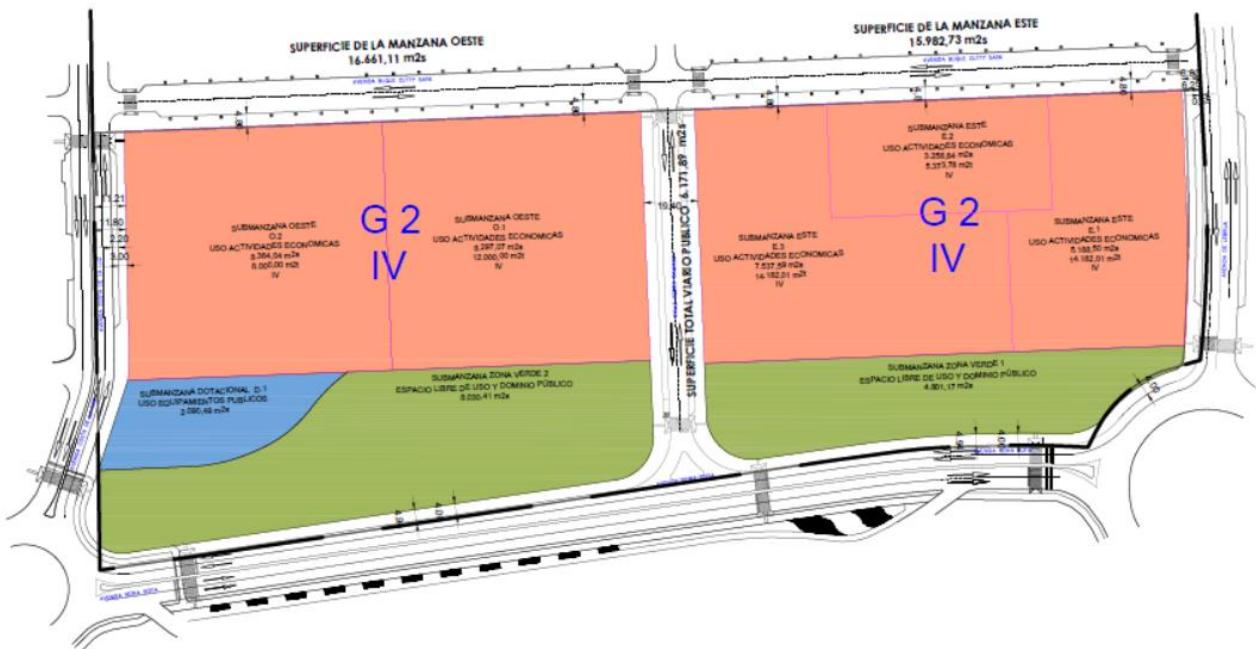


ORDENACION URBANISTICA		
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m²s)
ESTE	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	15.982,73
OESTE	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	16.661,11
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	32.643,84
SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	8.030,41
SISTEMAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	4.801,17
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80

ORDENACIÓN URBANISTICA GENERAL. -

Se mantiene la ordenación de la parcela de la Modificación Puntual nº 24, proponiéndose una división del ámbito en DOS GRANDES MANZANAS, y éstas en

5 SUBMANZANAS LUCRATIVAS, y 3 SUBMANZANAS DOTACIONALES. La edificabilidad de la Parcela "ZONA A - A.R.10.CR-2" es de 53.737,80 m²techo:



CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LAS SUBMANZANAS						
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m ² s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² t)	EDIFICABILIDAD SOBRE SUBMANZANA NETA (m ² t)	OCCUPACION MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA MAXIMO 90%
O.1	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	8.297,07	B+3	12.000,00	1.45	36%
O.2		8.364,04	B+3	8.000,00	0.96	24%
E.1		5.188,50	B+3	14.182,01	2,73	68%
E.2		3.256,64	B+3	5.373,78	1,65	41%
E.3		7.537,59	B+3	14.182,01	1,88	47%
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS		32.643,84	B+3	53.737,80	1,65	41%
ESPAZOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO						
Z.V. 1	PARQUE	4.801,17				
Z.V. 2	PARQUE	8.030,41				
TOTAL E.L.U.D.P.		12.831,58				
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS						
DOTACIONAL 1	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49				
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		2.090,49				
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89				
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80				

DESCRIPCION DE LAS SUBMANZANAS. -

SUBMANZANA E.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	5.188,50 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA E.2	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	3.256,64 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	5.373,78 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA E.3	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	7.537,59 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA O.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.297,07 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	12.000,00 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA O.2	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.364,04 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	8.000,00 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA Z.V.1	

SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	4.801,17 m ² s
USO	SISTEMA LOCAL. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
SUBMANZANA Z.V.2	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.030,41 m ² s
USO	SISTEMAS GENERALES. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
SUBMANZANA D.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	2.090,49 m ² s
USO	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.
VIARIO PUBLICO	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	6.171,89 m ² s
USO	VIARIO PUBLICO, APARCAMIENTOS PUBLICOS Y CARRIL BICI

Se establece como norma particular la división en SUBMANZANAS edificables de forma que se posibilitaría el mantenimiento de las edificaciones en la MANZANA ESTE, denominadas EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS y NAVE BODEGUERA LA SACRISTÍA, recomendándose proyectos arquitectónicos unitarios que garanticen la ordenación propuesta, de forma que se eviten medianeras y retranqueos no adecuados a las tipologías a implantar.

Las alineaciones interiores se proyectan LIBRES dentro de cada SUBMANZANA, para las obras de nueva planta, retranqueándose 8,00 m que coincide con la mitad de la altura máxima (16,00 m) en las medianeras con las otras SUBMANZANAS colindantes.

En las SUBMANZANAS E1 y E3, donde se ubican las edificaciones denominados NAVE BODEGUERA LA SACRISTÍA y EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS respectivamente, se establecen las alineaciones interiores con un retranqueo de la mitad de la altura de los edificios existentes, con un mínimo de 3,00 m, mientras se mantengan dichas edificaciones, de manera que no se queden dichos edificios "fuera de ordenación".

Como alineación interior de la SUBMANZANA E.1, en la fachada a la Avenida de Lebrija se conservará la línea actual de fachada de la NAVE BODEGUERA existente denominada "LA SACRISTIA".

No obstante, en el plano de alineaciones y rasantes quedan reflejadas estas premisas que garantizan una volumetría de acuerdo con la secuencia de ciudad a crear con las futuras propuestas arquitectónicas.

Se permitirá en todas las SUBMANZANAS lucrativas, la altura máxima de B+3 (16,00 m), limitada por el art. 7.3.9.3 de las NN.UU. del PGOU vigente.

D) ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

En la ejecución del Planeamiento, que es objeto del presente Proyecto de Reparcelación, ostenta la condición de Administración Urbanística Actuante el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (Cádiz).

E) OBJETO, LEGISLACION DE APLICACIÓN Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.-

OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.-

La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación, para su nueva división ajustada al Instrumento de Ordenación Urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias, en este caso al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, y los correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del ámbito, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento Vigente.

BASES LEGALES DE APLICACIÓN.-

El Proyecto se redacta aplicando las directrices de la LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA), TÍTULO V, LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA, CAPÍTULO I, Disposiciones generales Sección 2.^a Parcelación y reparcelación, **Artículo 92. Reparcelación**, y del REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, SUBSECCIÓN 3^a, CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN, **Artículo 148. Contenido del proyecto de reparcelación**.

CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACION.-

- DOCUMENTO I: MEMORIA.
- DOCUMENTO II: RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS Y DE LAS FINCAS APORTADAS.
- DOCUMENTO III: CÁLCULO DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO
- DOCUMENTO IV: CÁLCULO DE LOS COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y DE LA URBANIZACION
- DOCUMENTO V: CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN Y DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS DE CADA INTERESADO
- DOCUMENTO VI: AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL DE LAS PARCELAS APORTADAS O DE ORIGEN.

DOCUMENTO VII: PROPUESTA DE PARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS
RESULTANTES

DOCUMENTO VIII: FINCAS RESULTANTES Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL, Y
CORRESPONDENCIA CON FINCAS DE ORIGEN.

DOCUMENTO IX: PLANOS.

DOCUMENTO X: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.



DOCUMENTO II. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS Y DE LAS FINCAS APORTADAS.

A) RELACIÓN DE TITULARES E INTERESADOS AFECTADOS POR LA REPARCELACIÓN.

PROPIETARIOS.

GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.; con CIF: B-06958201, domiciliada en Calle Pilar Paz Pasamar, nº11, C.P.11405, Jerez de la Frontera (Cádiz **ES EL PROPIETARIO ÚNICO DEL ÁMBITO URBANÍSTICO DELIMITADO** en este PROYECTO DE REPARCELACION que coincide con el ÁMBITO URBANÍSTICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, SITO EN AVENIDA DE LA REINA SOFÍA – AVENIDA COSTA DE LA LUZ – AVENIDA DE LEBRIJA-AVENIDA DEL BUQUE CUTTY SARK, EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ), y está interesada en el desarrollo urbanístico del mismo.

En aplicación de lo dispuesto en el Art. 102. a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), y en el Art. 212.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.) GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L ha presentado la **INICIATIVA URBANÍSTICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACION POR COMPENSACION COMO PROPIETARIO ÚNICO**.

La zona de ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API CROFT, es un **SUELLO URBANO NO CONSOLIDADO del vigente PGOU DE JEREZ**, que en aplicación de la Disposición Transitoria 1^a. 2^a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) delimitadas sobre suelo urbano. Y según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (T.R.L.S.R.U.), a su vez se trata de una Actuación sobre el Medio Urbano.

Como instrumento de ordenación complementario al PGOU DE JEREZ vigente, se ha redactado un ESTUDIO DE DETALLE del AMBITO DE ACTUACION, presentado y tramitado en fecha 22 de diciembre de 2022 ante la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, con el nº de registro ADM-URB-PTOED-2022/6

B) DESCRIPCION REGISTRAL DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACION.

EL AMBITO del PROYECTO DE REPARCELACION lo integran dos fincas registrales, las nº 1.464 y 1.465 del REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA, propiedad de GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. con las siguientes descripciones:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA FINCA DENOMINADA "FINCA APORTADA F.A.01"

FINCA NÚMERO 1464 DE JEREZ SEC 3^a

IDUFIR: 11019000012438

URBANA. - Parcela de terreno en el Paraje "Rancho de los Villares", situada en el término municipal de Jerez de la Frontera, con una **superficie de veinticuatro mil trescientos noventa y tres metros y once decímetros cuadrados.** - Linda al norte con la finca segregada; al este, con el Camino Viejo de Lebrija y con porción segregada; al Sur, con la Ronda de Circunvalación CN.IV y con porción segregada; y al Oeste, con resto de finca de procedencia. - Sobre dicha finca existen las siguientes edificaciones: a.- Edificio de oficinas (1980): Superficie cubierta de dos mil cuarenta y cuatro metros cuadrados y una superficie construida de tres mil ochocientos tres metros cuadrados, distribuidos en planta baja de dos mil cuarenta y cuatro metros con cuatrocientos veinticinco decímetros cuadrados; planta primera mil trescientos cuarenta y tres metros y quinientos trece decímetros cuadrados; y en planta bajo cubierta cuatrocientos catorce metros y setenta y cinco decímetros cuadrados. - b.- Edificio sacristía (1975): Superficie cubierta y construida de tres mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados. - c.- Portería de control de acceso (1985): Superficie cubierta y construida de seis metros cuadrados. - d.- Otras construcciones auxiliares (1975-1980): aparcamiento cubierto de ochocientos diez metros cuadrados. -

Declarada la **obra nueva** por escritura otorgada en esta Ciudad el día once de octubre de dos mil cinco ante el Notario don Oscar Alberto Fernández Ayala. - Inscrita por la inscripción 8^a de fecha dos de diciembre de dos mil cinco. -

Referencia Catastral: 6567001QA5666E0001JT

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

GESTION DE ESPACIOS GADES, S.L. B06958201 2143 874 18 19
100,00000% del pleno dominio, por título de COMPROVANTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por MARIA DOLORES CONESA LORENZO, en JEREZ DE LA FRONTERA, el día 11/03/2022, con número de protocolo 369/2022

DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA FINCA DENOMINADA "FINCA APORTADA F.A.02"

FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3^a
IDUFIR: 11019000012445

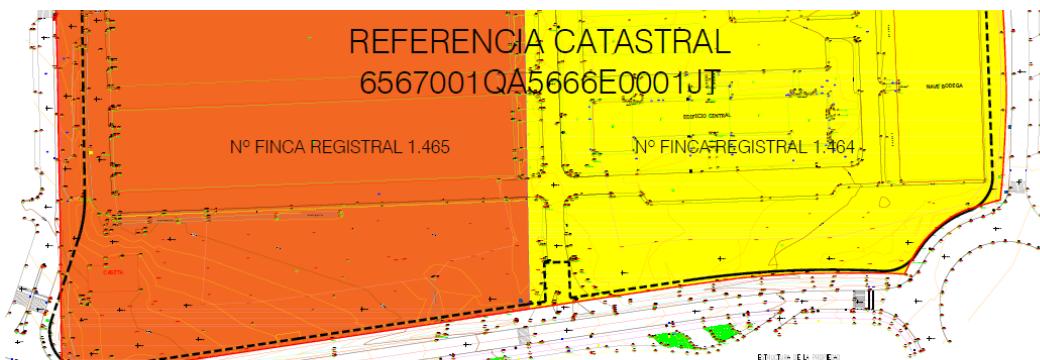
URBANA.- Porción de terreno en el Paraje Cortijo "Los Villares", situada en el término municipal de Jerez de la Frontera, con una **superficie de veintinueve mil cuarenta y ocho metros y veintisiete decímetros cuadrados.**- Sobre esta finca existen construidas dos naves con una superficie cada una de ellas de seis mil ciento veinticinco metros cuadrados cubierta y construida, en total doce mil doscientos cincuenta metros cuadrados.- Linda: al Norte, con la finca segregada; al Este, con el camino de Lebrija; al Sur, con finca de la compañía Croft Jerez S.A; y al Oeste, con finca de procedencia.-

Referencia Catastral: 6567001QA5666E0001JT

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GESTION DE ESPACIOS GADES, S.L.		B06958201	2321	1036	17

18 100,000000% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por MARIA DOLORES CONESA LORENZO, en JEREZ DE LA FRONTERA, el día 11/03/2022, con número de protocolo 369/2022



Número	Superficie medida (m ²)	Referente	Tomo	Libro	Folio	Alta	Propietario
1465	29.048,37		161	415	25	5	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
1464	24.383,11		164	185	26	6	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
TOTAL	53.431,48						

C) DESCRIPCION DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACION.

FINCA APORTADA Nº F.A.01.-

TITULAR REGISTRAL		GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. CON CIF: B-06958201
DOMICILIO DEL PROPIETARIO		CALLE PILAR PAZ PASAMAR, Nº11, C.P.11405, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
DOMINIO DE LA PROPIEDAD		100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL
DESCRIPCIÓN		
MUNICIPIO		JEREZ DE LA FRONTERA
SITIO		PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES"
DESCRIPCION		PARCELA DE FORMA POLIGONAL IRREGULAR, CON UNA SUPERFICIE DE 24.393,11 m2s, SEGREGADA DE LA FINCA MATRIZ DE LAS ANTIGUAS BODEGAS CROFT.
LINDEROS		
NORTE	LINDA AL NORTE EN FACHADA CON UNA DE LAS FINCAS SEGREGADAS ACTUALMENTE AVENIDA BUQUE CUTTY SARK EN UNA RECTA DE LONGITUD DE 201,11 M	
SUR	LINDA AL ESTE EN FACHADA CON LA AVENIDA DE LEBRIJA EN LA QUEBRADA 3,81-23,18-16,14-20,73-26,94-6,50-14,16-9,54-13,08-5,84-4,82-6,08 M.	
ESTE	LINDA AL SUR EN FACHADA CON LA ACTUAL AVENIDA REINA SOFIA, ANTIGUA CARRETERA N IV EN LA QUEBRADA 8,08-36,43-25,24-24,31-65,01M	
OESTE	LINDA AL OESTE EN MEDIANERA CON LA FINCA APORTADA Nº F.A.02 EN UNA RECTA DE LONGITUD DE 135,26 M	
INSCRIPCION REGISTRAL DE LA FINCA		
REGISTRO DE LA PROPIEDAD		Nº 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA
NUMERO DE FINCA		FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438
TOMO	2.143	
LIBRO	874	
FOLIO	18	
ALTA	19	
SUPERFICIE TOTAL DE LA FINCA		24.393,11 m2s
TITULO		COMPROVENTA EN VIRTUD DE ESCRITURA PÚBLICA, AUTORIZADA POR MARIA DOLORES CONESA LORENZO, EN JEREZ DE LA FRONTERA, EL DÍA 11/03/2022, CON NÚMERO DE PROTOCOLO 369/2022.
REFERENCIAS CATASTRALES DE LA FINCA		PARTE DE LA FINCA CATASTRAL Nº 6567001QA5666E0001JT
NATURALEZA DE LA FINCA		URBANA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, UBICADA EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ.
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES		AFECCIONES FISCALES. SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO Y DE TRANSPORTE SUBTERRÁNEO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A FAVOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCELENTEÍSIMO AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, CONSISTENTE EN LA UTILIZACIÓN DE UNA FRANJA CON UNA ANCHURA DE TRES METROS, EN TODA LA LONGITUD DEL LINDERO SUR DE LA FINCA.
SUPERFICIE REAL DE LA FINCA		24.872,45 m2s
AFECCION POR EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE		TOTAL
COSTRUCCIONES Y OTROS VUELOS COMPATIBLES		SOBRE ESTA FINCA EXISTEN CONSTRUIDAS DOS CONSTRUCCIONES COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO: A.- EDIFICIO DE OFICINAS (1980): SUPERFICIE CUBIERTA DE DOS MIL CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE TRES MIL OCHOCIENTOS TRES METROS CUADRADOS, DISTRIBUIDOS EN PLANTA BAJA DE DOS MIL CUARENTA Y CUATRO METROS CON CUATROCIENTOS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS; PLANTA PRIMERA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS Y QUINIENTOS TRECE DECÍMETROS CUADRADOS; Y EN PLANTA BAJO CUBIERTA CUATROCIENTOS CATORCE METROS Y SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS.- B.- EDIFICIO SACRISTÍA (1975): SUPERFICIE CUBIERTA Y CONSTRUIDA DE TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS.-
COSTRUCCIONES Y OTROS VUELOS INCOMPATIBLES		NO EXISTEN
OPERACIONES PREVIAS DE MODIFICACION		SE REFLEJARÁ LA NUEVA MEDICIÓN REAL DE LA PARCELA CON UNA MAYORACION DE CABIDA DE 479,34 m2s, POR TANTO LA SUPERFICIE DE LA FINCA AUMENTARA A 24.872,45 m2s. SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA EL EXCESO DE CABIDA.

FINCA APORTADA Nº F.A.02.-	
TITULAR REGISTRAL	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. CON CIF: B-06958201
DOMICILIO DEL PROPIETARIO	CALLE PILAR PAZ PASAMAR, Nº11, C.P.11405, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
DOMINIO DE LA PROPIEDAD	100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL
DESCRIPCIÓN	
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA
SITIO	PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES"
DESCRIPCION	PARCELA DE FORMA POLIGONAL TRAPEZOIDAL, CON UNA SUPERFICIE DE 29.048,27 m ² s, FINCA MATRIZ DE LAS ANTIGUAS BODEGAS CROFT.
LINDEROS	
NORTE	LINDA AL NORTE EN FACHADA CON UNA DE LAS FINCAS SEGREGADAS ACTUALMENTE AVENIDA BUQUE CUTTY SARK EN UNA RECTA DE LONGITUD DE 197,53 M
SUR	LINDA AL ESTE EN MEDIANERA CON LA FINCA APORTADA Nº F.A.01 EN UNA RECTA DE LONGITUD DE 135,26 M
ESTE	LINDA AL SUR EN FACHADA CON LA ACTUAL AVENIDA REINA SOFIA, ANTIGUA CARRETERA N IV EN LA RECTA DE LONGITUD DE 199,25 M
OESTE	LINDA AL OESTE EN FACHADA CON LA AVENIDA DE LA COSTA DE LUZ EN UNA RECTA DE LONGITUD DE 156,94 M
INSCRIPCION REGISTRAL DE LA FINCA	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Nº 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA
NUMERO DE FINCA	FINCA NÚMERO 1.465 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445
TOMO	2.321
LIBRO	1.036
FOLIO	17
ALTA	18
SUPERFICIE TOTAL DE LA FINCA	29.048,27 m ² s
TITULO	COMPROAVENTA EN VIRTUD DE ESCRITURA PÚBLICA, AUTORIZADA POR MARIA DOLORES CONESA LORENZO, EN JEREZ DE LA FRONTERA, EL DÍA 11/03/2022, CON NÚMERO DE PROTOCOLO 369/2022.
REFERENCIAS CATASTRALES DE LA FINCA	PARTE DE LA FINCA CATASTRAL Nº 6567001QA5666E0001JT
NATURALEZA DE LA FINCA	URBANA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, UBICADA EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ.
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	AFECCIONES FISCALES.
SUPERFICIE REAL DE LA FINCA	28.865,35 m ² s
AFECCION POR EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	TOTAL
COSTRUCCIONES Y OTROS VUELOS COMPATIBLES	NO EXISTEN
COSTRUCCIONES Y OTROS VUELOS INCOMPATIBLES	SOBRE ESTA FINCA EXISTEN CONSTRUIDAS DOS CONSTRUCCIONES COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO CONSTITUIDAS POR DOS NAVES CON UNA SUPERFICIE CADA UNA DE SEIS MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS CUBIERTA Y CONSTRUIDA, EN TOTAL DOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.
OPERACIONES PREVIAS DE MODIFICACION	SE REFLEJARÁ LA NUEVA MEDICIÓN REAL DE LA PARCELA CON UNA MINORACION DE CABIDA DE 182,92 m²s, POR TANTO LA SUPERFICIE DE LA FINCA DISMINUIRA A 28.865,35 m²s. SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA EL DEFECTO DE CABIDA.

D) RESUMEN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACION.

CUADRO RESUMEN DE LAS PARCELAS APORTADAS

PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS APORTADAS	PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES m2	REFERENCIAS CATASTRALES	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS APORTADAS CATASTRALES m2	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS APORTADAS REALES	PORCENTAJE DE APORTACIÓN A LA REPARCELACION		
GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	FINCA Nº F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438	24.393,11 m2s	6567001QA5666E0001JT	51.097,00 m2s	24.872,45 m2s	46,2848311 %		
	FINCA Nº F.A.02	FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445	29.048,27 m2s			28.865,35 m2s	53,7151689 %		
TOTAL SUPERFICIE DE LAS PARCELAS APORTADAS							53.737,80 m2		
							100.00%		

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
26 Ene 2024
parte 10
al particular



DOCUMENTO III. CÁLCULO DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS BIENES Y DERECHOS INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

SERVIDUMBRES.

Las servidumbres de acueducto y de transporte subterráneo de energía eléctrica a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, consistente en la utilización de una franja con una anchura de tres metros, en toda la longitud del lindero sur de la finca F.R.01, son compatibles con la ordenación urbanística ya que se ubican en la zona de vial o acerado público de la Avenida Reina Sofía, y no procede su indemnización.

DOCUMENTO IV. CALCULO DE LOS COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL AMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los costes del desarrollo urbanístico y de las obras de urbanización imputables se dividen en cinco grupos:

- a) LOS COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION, suscrito el 15 de junio de 2004, por la entonces propietaria del AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE, la entidad mercantil GONZALEZ BYAS S.L., para "LLEVAR A CABO LA INNOVACION DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANISTICO ENTONCES VIGENTE, A TRAVES DE UNA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE MANERA QUE SE PUDIERA MODIFICAR EL USO URBANISTICO ASIGNADO A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE GONZALEZ BYAS S.A. EN EL AMBITO "COMPLEJO BODEGUERO RANCHO CROFT".
- b) LOS COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO, suscrito el 9 de marzo de 2022, por la entonces propietaria del AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE, la entidad mercantil RENTAS Y VITALICIOS S.L., para "...EL INMEDIATO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR RENTAS Y VITALICIOS S.L., A RESULTAS DE LA SUBROGACIÓN EN EL CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO EN FECHA 15 DE JUNIO DE 2004, ASI COMO LA REANUDACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DEL SECTOR 10 CR-1 "CROFT" HASTA LA TOTAL CULMINACION DE LAS MISMAS Y RECEPCION POR PARTE DE LA DELEGACION DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE ESTA CIUDAD".
- c) LOS COSTES GENERALES derivados del DESARROLLO URBANISTICO del AMBITO.
- d) LOS COSTES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN DEL INTERIOR DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, gestión, etc.)

A) COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION, SUSCRITO EL 15 DE JUNIO DE 2004.

1. En virtud de dicho Convenio, se establecieron dos zonas, ZONA A, USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS, y ZONA B, de USO RESIDENCIAL. Estableciendo las siguientes determinaciones para la ZONA A, ACTIVIDADES ECONOMICAS:

B.- Sin perjuicio de la clasificación de los terrenos como SUELO NO CONSOLIDADO, no se estima necesario realizar la delimitación de una UNIDAD DE EJECUCION, y por lo tanto el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación no contemplará delimitación de UNIDAD DE EJECUCION, para la gestión de esta " ZONA A" DE ACTIVIDADES ECONOMICAS, ya que la titularidad de todos los terrenos que conforman el referido ámbito, corresponde a la entidad mercantil González Byass S.A., y por otra parte, los terrenos destinados a usos no edificables como el viario y espacios libres, tendrán consideración de privados, y por tanto con mantenimiento y conservación a cargo de la propiedad. No obstante, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas como consecuencia de la acción urbanística, resulta inalterable en esta ZONA A, dada la clasificación urbanística de los terrenos, esto es, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, y en consecuencia deberán cederse al Municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración (10% del aprovechamiento urbanístico) es decir 5.292 m² de edificabilidad con destino al patrimonio municipal del suelo.

Tras la reciente medición del AMBITO DE LA ZONA A, la edificabilidad a ceder ascendería a **5.373,78 m²**.

2. Entre las obligaciones contenidas en el convenio urbanístico de 15 de junio de 2004, y más concretamente en su Estipulación Cuarta, apartado I, se establecía la obligación de abonar a la Administración municipal la cantidad de 804.450 €, en concepto de CONTRIBUCION ADICIONAL EN METALICO A LA RECUPERACION, POR PARTE DE LA COMUNIDAD, DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ORDENACION URBANISTICA RESULTANTE DE LA INNOVACION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El incumplimiento del pago en su fecha, ha provocado que la cantidad a satisfacer ascienda hasta 1.206.399,51 €, incluyendo los intereses devengados desde la fecha que debería haberse satisfecho hasta la fecha del pago realizado.

La parte proporcional que le correspondería a la ZONA A, sería del 42% del AMBITO DEL API CROFT, por lo que la cantidad que le corresponde a la ZONA A ascendería a **506.687,79 €**.

B) LOS COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO, SUSCRITO EL 9 DE MARZO DE 2022.

En virtud del CONVENIO URBANISTICO, SUSCRITO EL 9 DE MARZO DE 2022, el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la mercantil Rentas y Vitalicios S.L. acordaron el siguiente faseado, de las obras y costes de urbanización del AMBITO DEL API CROFT, según se recoge en el desglosado del Anexo al Proyecto de Urbanización:

Se propone un faseado que cuenta con informe favorable emitido por los Servicios Técnicos de los departamentos de Gestión y de Urbanización en fecha 8 y 7 de marzo de 2022:

- **Fase I.- ACTUACIÓN I S/ MOD. PROY. URBANIZACIÓN** En esta fase se llevará a cabo LA EJECUCIÓN DEL DESDOBLAMIENTO DE LA ANTIGUA CARRETERA N-IV HOY AVENIDA REINA SOFÍA, grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuya ejecución se cuantifica en **235.344,55 €.....**

-**Fase II.- ACTUACIÓN II S/ MOD. PROY. URBANIZACIÓN** En esta fase se llevará a cabo la ejecución de los viales laterales colindantes con la zona de actividad económica, grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuya ejecución se cuantifica en **164.251,51 €.....**

La ejecución de las dos fases han sido contratadas y ejecutadas en un presupuesto total de **848.362,50 €**.

C) LOS COSTES GENERALES DEL DESARROLLO URBANISTICO.

Los COSTES correspondientes al DESARROLLO URBANISTICO del AMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL ESTUDIO DE DETALLE ascienden a **14.987,57 €** y se reflejan en el siguiente cuadro:

ZONA "A" A.R.10.CR-2 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS "RANCHO CROFT"	
COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO	14.987,57 €
ESTUDIO DE DETALLE	10.924,34 €
GASTOS SISTEMA DE COMPENSACION	2.500,00 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	1.563,23 €

D) LOS COSTES GENERALES DE LA URBANIZACION DEL INTERIOR DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE AFECTOS A LA ACTUACIÓN.

Los COSTES correspondientes a la urbanización completa del AMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL ESTUDIO DE DETALLE ascienden a **1.541.493,73 €** y se reflejan en el siguiente cuadro:

ZONA "A" A.R.10.CR-2 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS "RANCHO CROFT"	
COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	1.541.493,73 €
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE URBANIZACIÓN, SEGURIDAD Y SALUD	132.930,83 €
COSTES DE URBANIZACIÓN	1.408.562,90 €

E) RESUMEN DE LOS COSTES GENERALES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

A continuación se resumen LOS COSTES GENERALES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, que ascienden a la cantidad de **2.911.531,59 €** y se reflejan en el siguiente cuadro:

ZONA "A" A.R.10.CR-2 DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS "RANCHO CROFT"	
COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	2.911.531,59 €
COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO	14.987,57 €
ESTUDIO DE DETALLE	10.924,34 €
GASTOS SISTEMA DE COMPENSACION	2.500,00 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	1.563,23 €
CARGAS EXTERNAS CONVENIO 2004	506.687,79 €
CARGAS EXTERNAS CONVENIO 2022	848.362,50 €
COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	1.541.493,73 €
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE URBANIZACIÓN, SEGURIDAD Y SALUD	132.930,83 €
COSTES DE URBANIZACIÓN	1.408.562,90 €

DOCUMENTO V. CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN Y DE LOS DERECHOS URBANISTICOS DE CADA INTERESADO.

A) CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS TITULARES.

El APROVECHAMIENTO URBANISTICO de una parcela, es en sentido muy amplio, el rendimiento de la parcela, constituido cualitativamente por los USOS Y TIPOLOGIAS que permite el planeamiento, y cuantificable y medible en función de la intensidad de esos USOS Y TIPOLOGIAS, y es el instrumento que las distintas legislaciones urbanísticas han introducido para hacer posible la equitativa distribución de beneficios y cargas entre diferentes propietarios de suelo afectados por un planeamiento, ya que al traducir las edificabilidades a una misma moneda, permite un reparto equitativo de derechos, a pesar de las diferencias, de zonas, de edificabilidades, de usos, de tipologías, y de programación.

APROVECHAMIENTO MEDIO es la superficie construible del USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICO que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un Área de Reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permite materializar en sus terrenos. Esta definición significa, que todos los propietarios tienen el mismo derecho de construcción, siempre en proporción de la superficie de la parcela de su propiedad.

El reparto del APROVECHAMIENTO URBANISTICO de derecho, se hará en proporción a la superficie de cada propietario, por imperativo legal, y ese factor de proporcionalidad se denomina APROVECHAMIENTO MEDIO, que a "grosso modo", es igual a la suma de todos los APROVECHAMIENTOS TOTALES U OBJETIVOS del Área de Reparto, divida por la SUPERFICIE TOTAL.

El APROVECHAMIENTO SUBJETIVO es la superficie edificable, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno. Si de la realidad física se dedujera una superficie distinta a la expresada en los títulos de propiedad, prevalecerá aquella.

Según el principio rector de la legislación urbanística, "el reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, será en proporción a sus aportaciones". A esto hay que añadir que en aplicación de la "obligación de

ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito", cada propietario, tendrá derecho sólo a una parte del APROVECHAMIENTO URBANISTICO TOTAL U OBJETIVO. Esta parte es la que se denomina APROVECHAMIENTO SUBJETIVO PATRIMONIALIZABLE del propietario de la parcela, que dependerá de la superficie de parcela aportada, y tendrá el mismo derecho de todos los propietarios del ámbito o Área de Reparto, es decir el APROVECHAMIENTO MEDIO, disminuido en la parte de cesión obligatoria a la Administración Actuante del 10% del Aprovechamiento Medio

Para comparar las mismas EDIFICABILIDADES, con distintos USOS Y TIPOLOGIAS, se establecen los "FACTORES DE HOMOGENEIZACION". Estos factores permitirán establecer una "moneda de cambio" entre las EDIFICABILIDADES con distintos USOS y TIPOLOGIAS. Esta nueva moneda se denomina UNIDAD DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO u.a., que es igual a METRO CUADRADO TECHO DEL USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICO. Conocidos los FACTORES DE HOMOGENEIZACION, se puede proceder a "cambiar" o traducir, cada una de las EDIFICABILIDADES de cada USO Y TIPOLOGIA a la MONEDA COMUN, es decir a UNIDADES DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO, y viceversa

APROVECHAMIENTO URBANISTICO=EDIFICABILIDAD x COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION

unidades de aprovechamiento

m² techo

u.u.a.a./ m² techo

Edificabilidad Patrimonializable = Aprovechamiento Patrimonializable Adjudicado

Coeficiente de Homogeneización

B) CALCULO DE LOS DERECHOS URBANISTICOS DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS APORTADAS Y DISTRIBUCION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.-

Se va a calcular los APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS para todo AMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACION DEL ESTUDIO DE DETALLE, donde se equidistribuirán los beneficios y las cargas urbanísticas, según la legislación vigente:

ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS						
PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS APORTADAS	PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS m2s	PORCENTAJE DE APORTACIÓN A LA REPARCELACION	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA m2t	DISTRIBUCIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN €
GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	FINCA 1	1.464	24.393,11 m2s RECIENTE MEDICION 24.872,45 m2s	46,2848311 %	22.385,20 m2t	1.347.597,48 €
	FINCA 2	1.465	29.048,27 m2s RECIENTE MEDICION 28.865,35 m2s	53,7151689 %	25.978,82 m2t	1.563.934,11 €
TOTAL ADJUDICACION ENTRE LOS PROPIETARIOS APORTANTES			53.441,38 m2s RECIENTE MEDICION 53.737,80 m2s	100,0000%	48.364,02m2t	2.911.531,59 €

C) SUSTITUCION DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CORRESPONDIENTES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA POR SU VALOR EN METÁLICO.-

En virtud del CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION, SUSCRITO EL 15 DE JUNIO DE 2004, deberán cederse al Municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración (10% del aprovechamiento urbanístico), que tras la reciente medición del AMBITO DE LA ZONA A, la edificabilidad a ceder ascendería a **5.373,78 m2t**:

B.- Sin perjuicio de la clasificación de los terrenos como SUELO NO CONSOLIDADO, no se estima necesario realizar la delimitación de una UNIDAD DE EJECUCIÓN, y por lo tanto el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación no contemplará delimitación de UNIDAD DE EJECUCIÓN, para la gestión de esta " ZONA A" DE ACTIVIDADES ECONOMICAS, ya que la titularidad de todos los terrenos que conforman el referido ámbito, corresponde a la entidad mercantil González Byass S.A., y por otra parte, los terrenos destinados a usos no edificables como el viario y espacios libres, tendrán consideración de privados, y por tanto con mantenimiento y conservación a cargo de la propiedad. No obstante, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas como consecuencia de la acción urbanística, resulta inalterable en esta ZONA A, dada la clasificación urbanística de los terrenos, esto es, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, y en consecuencia deberán cederse al Municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración (10% del aprovechamiento urbanístico) es decir 5.292 m2 de edificabilidad con destino al patrimonio municipal del suelo.

ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS						
PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS APORTADAS	PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS m2s	PORCENTAJE DE APORTACIÓN A LA REPARCELACION	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA m2t	DISTRIBUCIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN €
GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	FINCA 1	1.464	24.393,11 m2s RECIENTE MEDICION 24.872,45 m2s	46,2848311 %	22.385,20 m2t	1.347.597,48 €
	FINCA 2	1.465	29.048,27 m2s RECIENTE MEDICION 28.865,35 m2s	53,7151689 %	25.978,82 m2t	1.563.934,11 €
TOTAL ADJUDICACION ENTRE LOS PROPIETARIOS APORTANTES			53.441,38 m2s RECIENTE MEDICION 53.737,80 m2s	100,0000% 100,0000%	48.364,02m2t 48.364,02m2t	2.911.531,59 €
EXCMO. AYTO. DE JEREZ DE LA FRONTERA					5.373,78 m2t	-----
TOTAL					53.737,80 m2t	2.911.531,59 €

LEGISLACION APPLICABLE.

El artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a los "Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas y a las actuaciones edificatorias" dispone que, entre los deberes legales de los promotores está (apartado 1.b) el de "entregar a la administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la Ordenación Territorial y Urbanística.

Con carácter general, el porcentaje al que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%".

El apartado 2.a) del mismo precepto permite que el deber de entrega a la administración competente del suelo libre de cargas de urbanización pueda cumplirse mediante la sustitución por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público del suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

El artículo 30.a) "Deberes de las actuaciones de reforma interior" de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, incluido en Capítulo II "Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano" del Título II "Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística y de Actuaciones Urbanísticas, establece que "Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.".

El mismo apartado, en su segundo párrafo, indica que "La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber."

El segundo inciso de este segundo párrafo de dicho apartado a) del artículo 30 indica que: "No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida."

En definitiva, la Legislación Autonómica Andaluza, permite la **MONETARIZACIÓN DE LA CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO A LA ADMINISTRACIÓN**, debiéndose incorporar el ingreso en el Patrimonio Público de Suelo; ahora bien, la monetarización sólo debe ser admitida si no hay en el ámbito, suelo suficiente destinado a vivienda protegida para materializar la cesión al Ayuntamiento con parcela resultante de tal calificación, como es el caso que nos ocupa, ya que los usos prescritos son los de ACTIVIDADES ECONOMICAS.

Por este motivo se ha entendido oportuno y conveniente optar por monetizar el porcentaje de aprovechamiento de obligada cesión y libre de cargas de urbanización, el cual deberá pasar al Patrimonio Municipal del Suelo con objeto

de poder aplicar estos recursos en otras localizaciones en que sea posible materializar estos fines.

Por lo que se refiere al momento de la monetización debe resaltarse que al no estar aprobado el Proyecto de Reparcelación por lo que no se exige un procedimiento de pública concurrencia para su enajenación, pudiéndose realizar una venta directa a favor de los propietarios del ámbito en cuestión (Sentencia del Tribunal Supremo del 14 de octubre de 2005).

La inscripción en el Registro de la Propiedad de los convenios/acuerdos de monetización y de los Proyectos de Reparcelación que se basan en ellos es admitida sin reserva por la Dirección General de Registros y del Notariado, entre otras, en su Resolución del 27 de febrero de 2012.

En conclusión, cabe decir que la monetización es un mecanismo aceptado legislativamente, tanto por la norma estatal, como las normas autonómicas, entre ellas la de Andalucía, y en ninguna de ellas se establece procedimientos complejos que permitan dicha transformación, sino sólo que siendo la regla general la cesión, se admite la venta directa, de ahí que, sólo haya que justificarse dicha necesidad en el expediente.

El pago de la cantidad en metálico se realizará previamente a la aprobación definitiva al Proyecto de Reparcelación.

D) VALORACION DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS CORRESPONDIENTES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

Para determinar el valor de la monetización del 10% de cesión obligatoria a la administración pública actuante en virtud del artículo 30.a de la LISTA, se han considerado los valores de repercusión urbanizados que la propia administración local viene obteniendo en los distintas licitaciones públicas y que no han quedado desiertas; así como otros expedientes de monetización del 10 % de cesión obligatoria dentro del desarrollo de las denominadas Actuaciones Urbanísticas No Integradas.

Dichos valores de repercusión urbanizados vienen oscilando como valor medio los 180 €/m² para el uso residencial. Véase el caso, del AUNI-V-U-30 denominado "viario y espacios libres calle Pizarro Marianistas" que resultó su repercusión urbanizada para la promoción que se desarrollaba (77 viviendas plurifamiliares), con los propios valores en venta de la promoción descontando el valor de venta del subsuelo; a un beneficio del 18% y un sumatorio de Ci de 900 €/ m².

Así mismo recientemente según fuentes municipales la administración local ha finalizado un expediente de expropiación forzosa para la finca denominada Calle Cordobeses N°8, cuyo valor de repercusión resultante final y aceptado por mutuo acuerdo ha sido de 178,63 €/m².

Así pues se puede concluir que como valor de partida de repercusión urbanizada para el Uso Global Residencial, aplicado en sus últimos expedientes administrativos, es de 180 €/m² como valor medio.

Para determinar la conversión del valor de repercusión urbanizado residencial, al Uso de Actividad Económica, se tendrá en cuenta el art.3.2.2 Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos, donde en su apartado 4.- se determina que para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable propuestas en el presente Plan General.

a) Coeficientes de Usos Globales

Residencial 1,00

Actividad Económica 0,90

En consecuencia el valor de repercusión urbanizado transformado al Uso de Actividad Económica que se obtiene es de:

$$\text{Valor de repercusión Actividad Económica} = 180 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 162 \text{ €/m}^2$$

Dicho valor urbanizado, tendrá dicha consideración cuando efectivamente se haya llevado a cabo la ejecución material de la urbanización prevista y su recepción definitiva por parte de la administración. En este contexto de actualizar el valor futuro del suelo una vez finalizada la urbanización, al día de hoy, se debe proceder a la actualización de dicho valor que conlleva una depreciación del valor futuro de un 10% aproximadamente.

Así finalmente, se obtiene que el valor de repercusión urbanizado actualizado para el uso de actividad económica y como resultado de la monetarización del 10 % de cesión obligatoria asciende a la cantidad de:

$$\text{Valor parcela 10\%} = 5.373,78 \text{ m}^2 \times (180 \text{ €/m}^2 \times 0,90 \times 0,90) = 783.497,12 \text{ €}$$

**SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON
 DOCE CENTIMOS (783.497,12 €).-**

DOCUMENTO VI. AGRUPACION INSTRUMENTAL DE LAS PARCELAS APORTADAS O DE ORIGEN.

En aplicación de los criterios del REAL DECRETO 4-7-1997, núm. 1093/1997 del MINISTERIO JUSTICIA (BOE 23-7-1997, núm.175) por el que se aprueban las NORMAS COMPLEMENTARIAS al REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA, en su art. Artículo 7.- Circunstancias que ha de contener el título:

5.- En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

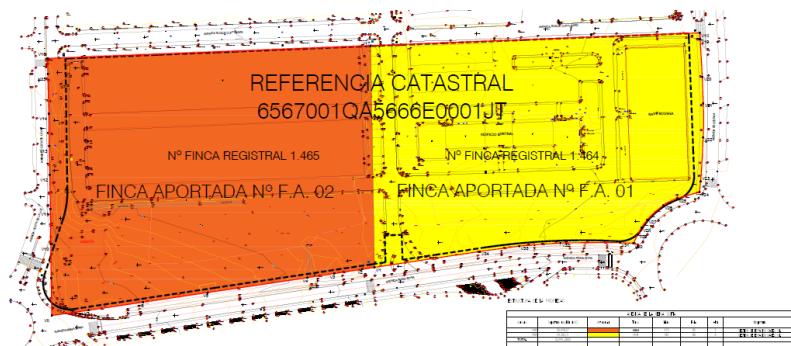
se procede a la "AGRUPACION INSTRUMENTAL" de las fincas aportadas o de origen al PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ.

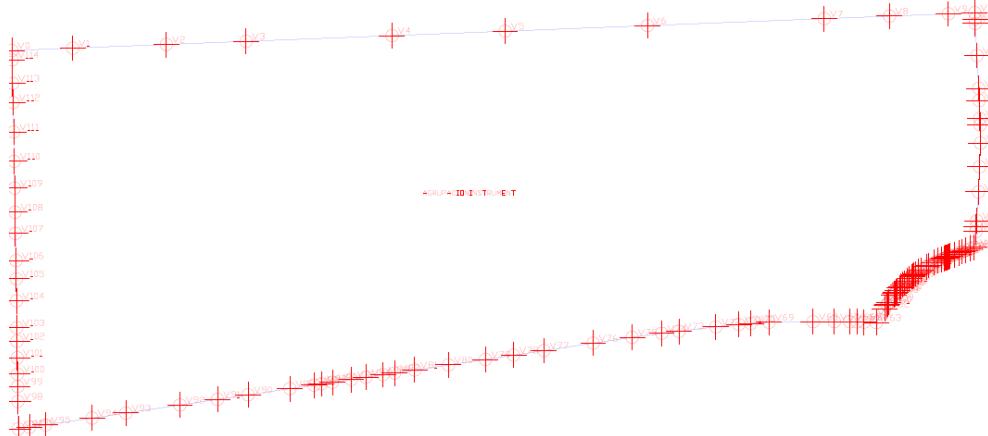
DESCRIPCION DE LA PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACION INSTRUMENTAL.-

La PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACION INSTRUMENTAL, coincide con el ámbito ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ. y queda reflejada en el plano P.R.F.A.I. del Documento IX del presente Proyecto de Reparcelación.

La superficie total de la PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACION INSTRUMENTAL es de 53.737,80 m²s con los siguientes linderos:

- N.- En línea recta de 396,82 ml con la Avenida Buque Cutty Sark del Sector 10 CR-1
- S.- En línea ligeramente curva con 412,38 ml con la Avenida Reina Sofía.
- E.- En línea ligeramente curva de 98,70 ml con la Avenida de Lebrija.
- O.- En línea recta de 156,90 ml con la Avenida Costa de la Luz.





Vértice	Coordenada X	Coordenada Y									
V0	756097.28	4066360.51	V31	756485.00	4066275.12	V61	756459.22	4066254.94	V91	756182.34	4066215.94
V1	756122.48	4066361.50	V32	756484.57	4066274.96	V62	756458.33	4066253.46	V92	756166.81	4066213.62
V2	756161.17	4066363.02	V33	756484.14	4066274.80	V63	756454.90	4066247.77	V93	756144.44	4066210.28
V3	756194.20	4066364.31	V34	756483.77	4066274.67	V64	756449.84	4066247.97	V94	756130.43	4066208.18
V4	756254.54	4066366.68	V35	756483.40	4066274.53	V65	756446.97	4066248.08	V95	756111.16	4066205.36
V5	756301.37	4066368.52	V36	756483.15	4066274.44	V66	756443.94	4066248.10	V96	756104.50	4066204.40
V6	756360.27	4066370.83	V37	756482.98	4066274.37	V67	756437.57	4066248.12	V97	756099.92	4066203.74
V7	756433.37	4066373.70	V38	756481.86	4066273.94	V68	756428.75	4066248.10	V98	756099.74	4066215.09
V8	756460.39	4066374.76	V39	756480.55	4066273.40	V69	756410.53	4066274.91	V99	756099.64	4066221.29
V9	756484.75	4066375.72	V40	756479.00	4066272.69	V70	756403.08	4066247.43	V100	756099.56	4066226.43
V10	756495.67	4066376.15	V41	756476.51	4066271.41	V71	756397.99	4066247.01	V101	756099.46	4066233.18
V11	756495.76	4066373.54	V42	756475.63	4066270.91	V72	756388.55	4066246.02	V102	756099.36	4066240.03
V12	756495.86	4066371.76	V43	756473.34	4066269.50	V73	756373.27	4066244.16	V103	756099.28	4066245.64
V13	756496.61	4066358.44	V44	756472.45	4066268.90	V74	756366.14	4066243.33	V104	756099.18	4066256.76
V14	756497.74	4066344.83	V45	756471.14	4066267.96	V75	756353.99	4066241.66	V105	756099.11	4066265.91
V15	756497.46	4066339.75	V46	756470.40	4066267.40	V76	756337.77	4066239.23	V106	756098.99	4066273.41
V16	756497.73	4066332.38	V47	756470.06	4066267.12	V77	756317.42	4066236.16	V107	756098.75	4066284.71
V17	756497.87	4066329.62	V48	756469.69	4066266.83	V78	756304.85	4066234.26	V108	756098.57	4066293.50
V18	756498.00	4066322.13	V49	756468.60	4066265.92	V79	756293.23	4066232.50	V109	756098.37	4066303.53
V19	756497.63	4066312.34	V50	756467.53	4066264.98	V80	756277.92	4066230.21	V110	756098.21	4066314.61
V20	756497.20	4066301.98	V51	756466.63	4066264.14	V81	756263.90	4066228.12	V111	756098.06	4066326.73
V21	756496.45	4066289.97	V52	756465.91	4066263.44	V82	756255.64	4066226.88	V112	756097.77	4066338.92
V22	756496.26	4066287.40	V53	756465.11	4066262.63	V83	756250.80	4066226.16	V113	756097.58	4066346.89
V23	756496.10	4066285.45	V54	756464.55	4066262.04	V84	756243.68	4066225.10	V114	756097.36	4066356.64
V24	756495.72	4066278.98	V55	756463.53	4066260.92	V85	756237.72	4066224.21			
V25	756493.74	4066278.36	V56	756463.09	4066260.41	V86	756229.84	4066223.04			
V26	756491.77	4066277.63	V57	756462.55	4066259.76	V87	756225.33	4066222.36			
V27	756490.46	4066277.15	V58	756462.22	4066259.33	V88	756222.19	4066221.89			
V28	756489.11	4066276.65	V59	756460.05	4066256.22	V89	756212.27	4066220.41			
V29	756487.10	4066275.90	V60	756459.51	4066255.42	V90	756195.02	4066217.83			
V30	756485.55	4066275.33									

OPERACIONES PREVIAS DE MODIFICACION DE LA PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACION INSTRUMENTAL.-

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad, se inscriba el aumento de 296,42 m²s, de la superficie de la PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACION actualmente registrada, con una superficie registral de 53.441,38 m²s, a la superficie recientemente medida topográficamente de 53.737,80 m²s.

Existe unas servidumbres de acueducto y de transporte subterráneo de energía eléctrica a favor de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, consistente en la utilización de una franja con una anchura de tres metros, en toda la longitud del lindero sur de la finca.

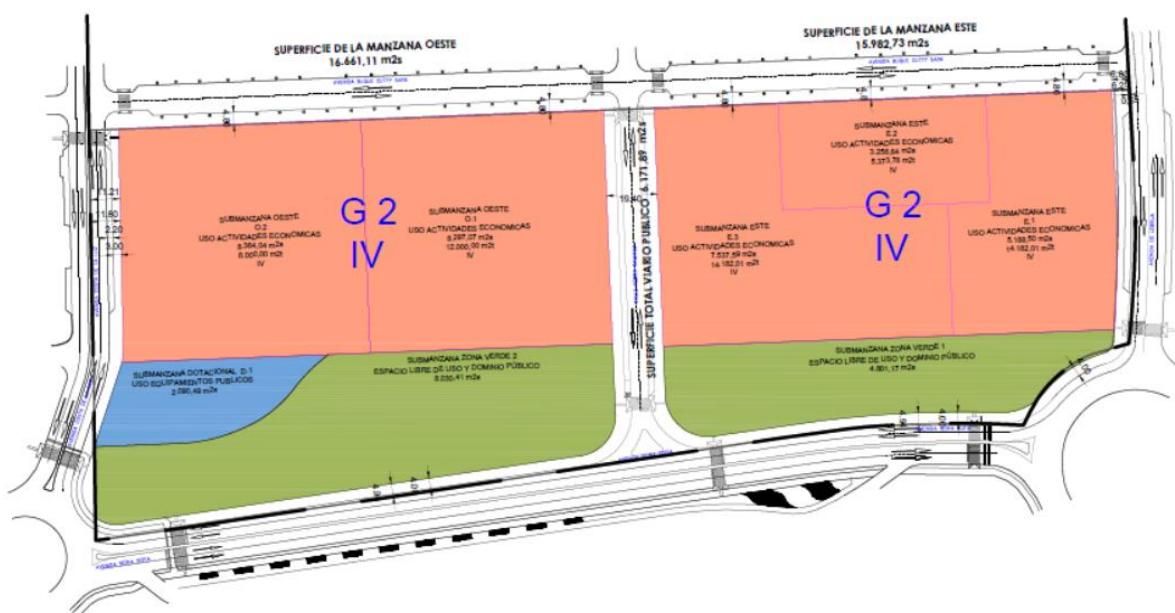
DOCUMENTO VII. PROPUESTA DE PARCELACION Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Se va a proceder a la división de la PARCELA RESULTANTE DE LA AGRUPACION INSTRUMENTAL, en las distintas parcelas definidas en el ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, tanto como manzanas lucrativas, como manzanas dotacionales, y como viario, constituyendo las PARCELAS RESULTANTES de la ordenación.

RELACIÓN DE LAS PARCELAS-MANZANAS Y SUBPARCELAS-SUBMANZANAS RESULTANTES DE LA ORDENACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ.

ORDENACIÓN URBANISTICA GENERAL PROPUESTA. -

El Estudio de Detalle, mantiene la ordenación de la parcela de la Modificación Puntual nº 24, proponiéndose una división del ámbito en DOS GRANDES MANZANAS, y éstas en 5 SUBMANZANAS LUCRATIVAS, y 3 SUBMANZANAS DOTACIONALES. La edificabilidad de la Parcela "ZONA A - A.R.10.CR-2" es de 53.737,80 m²techo:



CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LAS SUBMANZANAS						
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	EDIFICABILIDAD SOBRE SUBMANZANA NETA (m2t)	OCUPACION MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA MAXIMO 90%
O.1	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	8.297,07	B+3	12.000,00	1.45	36%
O.2		8.364,04	B+3	8.000,00	0.96	24%
E.1		5.188,50	B+3	14.182,01	2,73	68%
E.2		3.256,64	B+3	5.373,78	1,65	41%
E.3		7.537,59	B+3	14.182,01	1,88	47%
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS		32.643,84	B+3	53.737,80	1,65	41%
ESPAZOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO						
Z.V. 1	PARQUE	4.801,17				
Z.V. 2	PARQUE	8.030,41				
TOTAL E.L.U.D.P.		12.831,58				
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS						
DOTACIONAL 1	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49				
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		2.090,49				
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89				
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80				

DESCRIPCION DE LAS SUBMANZANAS COMO PARCELAS – FINCAS RESULTANTES.

SUBMANZANA E.1 – FINCA RESULTANTE F.R.01	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	5.188,50 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA E.2 - FINCA RESULTANTE F.R.02	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	3.256,64 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	5.373,78 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)

SUBMANZANA E.3 - FINCA RESULTANTE F.R.03	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	7.537,59 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA O.1 - FINCA RESULTANTE F.R.04	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.297,07 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	12.000,00 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA O.2 - FINCA RESULTANTE F.R.05	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.364,04 m ² s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	8.000,00 m ² t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA Z.V.1 - FINCA RESULTANTE F.R.06	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	2.090,49 m ² s
USO	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
SUBMANZANA Z.V.2 - FINCA RESULTANTE F.R.07	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.030,41 m ² s
USO	SISTEMAS GENERALES. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
SUBMANZANA D.1 - FINCA RESULTANTE F.R.08	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	4.801,17 m ² s
USO	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SISTEMA LOCAL. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
VIARIO PÚBLICO - FINCA RESULTANTE F.R.09	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	6.171,89 m ² s
USO	VIARIO PÚBLICO, APARCAMIENTOS PÚBLICOS Y CARRIL BICI

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS SUBMANZANAS - FINCAS RESULTANTES.

- Se ha procurado, siempre que lo han consentido las exigencias de los usos previstos en el planeamiento y la cesión de terrenos para dotaciones públicas, que las fincas resultantes adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las fincas aportadas, conservando su orientación, respetando el criterio de la Jurisprudencia, por lo que no se han establecido coeficientes diferenciadores por situación entre las fincas aportadas y adjudicadas.
- Las fincas resultantes se pueden adjudicar como fincas independientes por tener una superficie mayor de la parcela mínima y sus configuraciones físicas y sus características se adecuan al planeamiento.
- Las fincas resultantes se valoran con respecto al aprovechamiento urbanístico de cada una, con referencia al uso y tipología edificatoria predominante, corregido con los coeficientes de Ponderación, habiéndose estimado, dentro de la ordenación prevista el mejor uso y aprovechamiento inmobiliario de cada parcela.
- Existen parcelas resultantes lucrativas con edificaciones compatibles con el planeamiento.
- Las parcelas de espacios libres de uso y dominio público, viario rodado, carril bici, peatonal y aparcamientos públicos, se adjudican a la administración, en este caso el Excmo. Ayto. de Jerez de la Frontera.
- Se ha adjudicado toda la superficie, susceptible ó no de aprovechamiento lucrativo de propiedad privada, agrupándolas por propietarios interesados.

ADJUDICACIÓN DE LAS SUBMANZANAS - FINCAS RESULTANTES A LOS PROPIETARIOS Y A LA ADMINISTRACION ACTUANTE.-

Se reflejan en el siguiente cuadro las SUBMANZANAS - FINCAS RESULTANTES

ADJUDICACIÓN DE LAS SUBMANZANAS - FINCAS RESULTANTES					
FINCAS RESULTANTES	ADJUDICATARIOS	USO	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)
F.R.01	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.188,50	B+3	14.182,01
F.R.02	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.		3.256,64	B+3	5.373,78
F.R.03	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.		7.537,59	B+3	14.182,01
F.R.04	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.		8.297,07	B+3	12.000,00
F.R.05	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.		8.364,04	B+3	8.000,00
F.R.06	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.090,49		
F.R.07	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	SISTEMAS GENERALES ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	8.030,41		
F.R.08	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	4.801,17		
F.R.09	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	VIARIO PÚBLICO APARCAMIENTOS PÚBLICOS Y CARRIL BICI	6.171,89		
TOTAL			53.737,80		53.737,80

**REPERCUSION DE LOS COSTES DE URBANIZACION ENTRE LAS FINCAS
RESULTANTES LUCRATIVAS.-**

FINCAS RESULTANTES LUCRATIVAS	PROPIETARIO ADJUDICATARIO	EDIFICABILIDAD ADJUDICADA (m ²)	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN DEFINITIVA EN LAS CARGAS URBANÍSTICAS (%)	COSTES DE URBANIZACIÓN (€)
F.R.01	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	14.182,01	26,39	768.385,94 €
F.R.02	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	5.373,78	10,00	291.153,16 €
F.R.03	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	14.182,01	26,39	768.385,94 €
F.R.04	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	12.000,00	22,33	650.163,93 €
F.R.05	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	8.000,00	14,89	433.442,62 €
TOTAL		53.737,80	100,00	2.911.531,59 €

DOCUMENTO VIII. FINCAS RESULTANTES Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL.

La cuenta de liquidación provisional es el resultado de la suma de las diferencias de adjudicación, más los gastos, menos las indemnizaciones que correspondan a cada interesado, incidiendo en las diferencias de los porcentajes de participación y de adjudicación definitiva.

El criterio genérico seguido se basa en que la afección al pago de los costos inherentes al desarrollo ha de ser proporcional al valor de las fincas adjudicadas a cada propietario, es decir a los derechos de aprovechamientos urbanísticos adjudicados.

EFFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El presente Proyecto se tramitará de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la LISTA y demás normativa de aplicación. La aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento y su otorgamiento en escritura pública, o bien mediante certificación administrativa en la forma establecida en el artículo 6 del RIRPANU/97, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad, con el contenido establecido en el artículo 7 del RIRPANU/97, y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

Así mismo, en virtud del artículo 92.3 de la LISTA, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Excmo. Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban levantarse o demolerse, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios según se establece en la legislación vigente.

ENTREGA AL AYUNTAMIENTO Y ADJUDICATARIOS DE LAS FINCAS RESULTANTES

Sin perjuicio de que el acuerdo de aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación produce la transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, así como a los adjudicatarios de las parcelas lucrativas resultantes, careciendo de trascendencia real y como obligación personal, se establece que la empresa constructora se reservará la utilización de las parcelas hasta que hayan sido urbanizadas.

Todo ello sin perjuicio del derecho que tienen los adjudicatarios y la Administración Actuante a exigir anticipadamente, sin perjudicar el desarrollo de las obras de urbanización, la entrega de sus parcelas a fin de proceder a su edificación simultáneamente con su urbanización, en cuyo caso se levantará la correspondiente acta.

Una vez que los Promotores reciban de la empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el PGOU y el Proyecto de Urbanización aprobados, aquella ofrecerá formalmente su cesión al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la fecha de recepción por los Promotores, debiendo resolver el Ayuntamiento sobre su recepción en un plazo máximo de tres meses.

La cesión y recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones podrá referirse a partes del suelo ordenado que constituyan una unidad funcional directamente utilizable.

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización correrá a cargo de los Promotores.

El periodo de garantía para responder de los defectos en las obras de urbanización por la Promotora ante el Ayuntamiento, será de un año a partir de la fecha de recepción de las obras por parte de éste.

ASPECTOS FISCALES DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Los aspectos fiscales del Proyecto de Reparcelación son de gran importancia, especialmente en lo relativo al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).

Con respecto a las transmisiones al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos destinados a viales, espacios libres y dotaciones, hay que decir que están sujetas al IVA pero exentas del pago del mismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.1.20 a) de la Ley 37/1992 de 28 de Diciembre del Impuesto Sobre el Valor Añadido, sin que sea procedente la sujeción al ITP y AJD, en su modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas", por su condición de cesiones gratuitas.

Igualmente quedan exentas del pago del IVA y del ITP y AJD el resto de las operaciones que se formalicen a través del presente Proyecto de Reparcelación. Así, la Ley 37/1992 mencionada anteriormente, establece en su artículo 20.1.21, que queden exentas de los anteriores impuestos:

"Las entregas de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación inicial a las Juntas de Compensación por los propietarios de terrenos comprendidos en polígonos de actuación urbanística y las adjudicaciones de terrenos que se efectúen a los propietarios citados por las propias Juntas en proporción a sus aportaciones. La exención se extiende a las entregas de terrenos a que dé lugar la Reparcelación en las condiciones señaladas en el párrafo anterior. Esta exención estará condicionada al cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación urbanística". Con un texto muy paralelo al del precepto descrito, se establece la exención de estas operaciones en cuanto a Transmisiones Patrimoniales Onerosas, en el artículo 45.I.B.7 de la LITP.

RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Una vez efectuada la adjudicación se relacionan las fincas resultantes con nueva descripción para su inscripción registral, su calificación urbanística, cargas, gravámenes y servidumbres, derechos urbanísticos adjudicados, adjudicatario, porcentaje de participación en la reparcelación definitiva, y liquidación provisional con los gastos de urbanización que le corresponde sufragar y que se anotarán como carga real preferente en la inscripción en el Registro de la Propiedad.



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ													
FINCA RESULTANTE F.R.01													
DESCRIPCIÓN													
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).												
SITIO	PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ												
DENOMINACION	PARCELA URBANA E.1 USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2												
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES COMPATIBLES	<p>PARCELA DE FORMA POLIGONAL SIMILAR A UNA "L" INVERTIDA.</p> <p>SOBRE ESTA FINCA EXISTE CONSTRUIDA UNA NAVE BODEGUERA DENOMINADA "SACRISTÍA" (1975); CON UNA SUPERFICIE CUBIERTA Y CONSTRUIDA DE TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS.</p>												
PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS	P.R.F.R.01												
LINDEROS	<table border="1"> <tr> <td>NORTE</td><td>FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 48,23 m</td><td>AVENIDA BUQUE CUTTY SARK</td></tr> <tr> <td>ESTE</td><td>FACHADA EN LA LINEA QUEBRADA DE 59,49-11,31-19,30-1,56 m</td><td>PARTE DE LA PARCELA F.R. 09 QUE SE INTEGRARA EN LA AVENIDA DE LEBRIJA</td></tr> <tr> <td>SUR</td><td>FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 61,85 m</td><td>F.R. 08 PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO</td></tr> <tr> <td>OESTE</td><td>MEDIANERA CON F.R. 02 EN LA LINEA QUEBRADA DE 40,97-16,10 m; MEDIANERA CON F.R. 03 EN LA LINEA RECTA DE 50,48 m</td><td>F.R. 02 Y F.R. 03</td></tr> </table>	NORTE	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 48,23 m	AVENIDA BUQUE CUTTY SARK	ESTE	FACHADA EN LA LINEA QUEBRADA DE 59,49-11,31-19,30-1,56 m	PARTE DE LA PARCELA F.R. 09 QUE SE INTEGRARA EN LA AVENIDA DE LEBRIJA	SUR	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 61,85 m	F.R. 08 PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	OESTE	MEDIANERA CON F.R. 02 EN LA LINEA QUEBRADA DE 40,97-16,10 m; MEDIANERA CON F.R. 03 EN LA LINEA RECTA DE 50,48 m	F.R. 02 Y F.R. 03
NORTE	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 48,23 m	AVENIDA BUQUE CUTTY SARK											
ESTE	FACHADA EN LA LINEA QUEBRADA DE 59,49-11,31-19,30-1,56 m	PARTE DE LA PARCELA F.R. 09 QUE SE INTEGRARA EN LA AVENIDA DE LEBRIJA											
SUR	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 61,85 m	F.R. 08 PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO											
OESTE	MEDIANERA CON F.R. 02 EN LA LINEA QUEBRADA DE 40,97-16,10 m; MEDIANERA CON F.R. 03 EN LA LINEA RECTA DE 50,48 m	F.R. 02 Y F.R. 03											
SUPERFICIE	5.188,50 m ² suelo (CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADO CON CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS SUELO)												
CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS													
CALIFICACION URBANISTICA	USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2												
EDIFICABILIDAD MAXIMA	14.182,01 m ² techo												
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 3 (16,00 m)												
VALORACION DE LA FINCA	<table> <tr> <td>VALOR DEL SUELO</td><td>2.068.587,98 €</td></tr> <tr> <td>CONSTRUCCION EXISTENTE "NAVE BODEGUERA SACRISTIA"</td><td>995.157,60 €</td></tr> <tr> <td>VALORACION DE LA FINCA URBANIZADA</td><td>3.063.745,58 €</td></tr> </table>	VALOR DEL SUELO	2.068.587,98 €	CONSTRUCCION EXISTENTE "NAVE BODEGUERA SACRISTIA"	995.157,60 €	VALORACION DE LA FINCA URBANIZADA	3.063.745,58 €						
VALOR DEL SUELO	2.068.587,98 €												
CONSTRUCCION EXISTENTE "NAVE BODEGUERA SACRISTIA"	995.157,60 €												
VALORACION DE LA FINCA URBANIZADA	3.063.745,58 €												
ADJUDICATARIOS	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. CON CIF: B-06958201												
DOMICILIO DE LOS ADJUDICATARIOS	CALLE PILAR PAZ PASAMAR, Nº11, C.P.11405, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)												
DOMINIO DE LA ADJUDICACION	100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL												
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA	SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO A LA SOCIEDAD MERCANTIL GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO PROPIETARIO DE LAS FINCAS APORTADAS												
"AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS O DE ORIGEN AL PROYECTO EQUIDISTRIBUTIVO O DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ	<table border="1"> <tr> <td>PARCELAS APORTADAS</td><td>Nº FINCA REGISTRAL</td><td>SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES</td><td>SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.</td></tr> <tr> <td>FINCA Nº F.A.01</td><td>FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUR: 11019000012438</td><td>24.393,11 m²s</td><td></td></tr> <tr> <td>FINCA Nº F.A.02</td><td>FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUR: 11019000012445</td><td>29.048,27 m²s</td><td></td></tr> </table>	PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.	FINCA Nº F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUR: 11019000012438	24.393,11 m ² s		FINCA Nº F.A.02	FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUR: 11019000012445	29.048,27 m ² s	
PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.										
FINCA Nº F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUR: 11019000012438	24.393,11 m ² s											
FINCA Nº F.A.02	FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUR: 11019000012445	29.048,27 m ² s											
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	LA PARCELA RESULTANTE F.R.01 ESTÁ AFECTADA POR UNA PARTICIPACION DEL 26,39% EN EL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL PARA EL PAGO DE LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACIÓN QUE SE CONSTITUYE COMO CARGA REAL, Y QUE ASCIENDE A -768.385,94€												
LA AFECIÓN NO SURTIRÁ EFECTOS RESPECTO DE ACREDITORES HIPOTECARIOS POSTERIORES CUANDO LA HIPOTECA TUVIERA POR FINALIDAD ASEGURAR CRÉDITOS CONCEDIDOS PARA FINANCIAR LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN, SIEMPRE QUE EN ESTE ÚLTIMO CASO, LA OBRA DE URBANIZACIÓN ESTÉ GARANTIZADA EN SU TOTALIDAD. ESTA AFECIÓN SERÁ PREFERENTE A CUALQUIER OTRA Y A TODAS HIPOTECAS Y CARGAS ANTERIORES, EXCEPTO A LOS CRÉDITOS EN FAVOR DEL ESTADO A QUE SE REFIERE EL NÚMERO 1 DEL ARTÍCULO 1.923 DEL CÓDIGO CIVIL Y A LOS DEMÁS CRÉDITOS TRIBUTARIOS EN FAVOR DEL ESTADO, QUE ESTÉN VENCIDOS Y NO SATISFECHOS Y SE HAYAN HECHO CONSTAR EN EL REGISTRO ANTES DE PRACTICARSE LA AFECIÓN.													
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACIÓN.												

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

FINCA RESULTANTE F.R.02

DESCRIPCIÓN

MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).				
SITIO	PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ				
DENOMINACION	PARCELA URBANA. E.2 USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2				
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA POLIGONAL RECTANGULAR				
PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS	P.R.F.R.02				
LINDEROS	NORTE	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 79,56 m	AVENIDA BUQUE CUTTY SARK		
	ESTE	MEDIANERA EN LA LINEA RECTA DE 40,97 m	F.R.01		
	SUR	MEDIANERA CON F.R.03 EN LA LINEA RECTA DE 63,46 m MEDIANERA CON F.R.01 EN LA LINEA RECTA DE 16,10 m	F.R. 03 Y F.R.01		
	OESTE	MEDIANERA EN LA LINEA RECTA DE 40,97 m	F.R. 03		
SUPERFICIE	3.256,64 m²suelo (TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADO CON SESENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS SUELTO)				
CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS					
CALIFICACION URBANISTICA	USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	5.373,78 m²techo				
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 3 (16,00 m)				
VALORACION DE LA FINCA	VALORACION DE LA FINCA URBANIZADA = 783.819,55 €				
ADJUDICATARIOS	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. CON CIF: B-06958201				
DOMICILIO DE LOS ADJUDICATARIOS	CALLE PILAR PAZ PASAMAR, Nº11, C.P.11405, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)				
DOMINIO DE LA ADJUDICACION	100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL				
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA	SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO A LA SOCIEDAD MERCANTIL GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO PROPIETARIO DE LAS FINCAS APORTADAS				
"AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS O DE ORIGEN AL PROYECTO EQUIDISTRIBUTIVO O DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ		PARCELAS APORTADAS FINCA NÚMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012438 FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012445			
		N° FINCA REGISTRAL SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES 24.393,11 m²s 29.048,27 m²s			
		SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.			
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	LA PARCELA RESULTANTE F.R.02 ESTÁ AFECTADA POR UNA PARTICIPACION DEL 10,00% EN EL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL PARA EL PAGO DE LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACIÓN QUE SE CONSTITUYE COMO CARGA REAL, Y QUE ASCIENDE A -291.153,16 €				
LA AFECIÓN NO SURTIRÁ EFECTOS RESPECTO DE ACREDITORES HIPOTECARIOS POSTERIORES CUANDO LA HIPOTECA TUVIERA POR FINALIDAD ASEGURAR CRÉDITOS CONCEDIDOS PARA FINANCIAR LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN, SIEMPRE QUE EN ESTE ÚLTIMO CASO, LA OBRA DE URBANIZACIÓN ESTÉ GARANTIZADA EN SU TOTALIDAD. ESTA AFECIÓN SERÁ PREFERENTE A CUALQUIER OTRA Y A TODAS HIPOTECAS Y CARGAS ANTERIORES, EXCEPTO A LOS CRÉDITOS EN FAVOR DEL ESTADO A QUE SE REFIERE EL NÚMERO 1 DEL ARTÍCULO 1.923 DEL CÓDIGO CIVIL Y A LOS DEMÁS CRÉDITOS TRIBUTARIOS EN FAVOR DEL ESTADO, QUE ESTÉN VENCIDOS Y NO SATISFECHOS Y SE HAYAN HECHO CONSTAR EN EL REGISTRO ANTES DE PRACTICARSE LA AFECIÓN.					
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACIÓN.				

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

FINCA RESULTANTE F.R.03

DESCRIPCIÓN

MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).														
SITIO	PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ														
DENOMINACION	PARCELA URBANA. E.3 USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2														
DESCRIPCION DE LA FINCA Y DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES COMPATIBLES	<p>PARCELA DE FORMA POLIGONAL SIMILAR A UNA "L"</p> <p>SOBRE ESTA FINCA EXISTE CONSTRUIDA UNA CONSTRUCCION COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO DENOMINADA EDIFICIO DE OFICINAS (1980): SUPERFICIE CUBIERTA DE DOS MIL CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE TRES MIL OCHOCIENTOS TRES METROS CUADRADOS, DISTRIBUIDOS EN PLANTA BAJA DE DOS MIL CUARENTA Y CUATRO METROS CON CUATROCIENTOS VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS; PLANTA PRIMERA MIL TRESCENTOS CUARENTA Y TRES METROS Y QUINIENTOS TRECE DECÍMETROS CUADRADOS; Y EN PLANTA BAJO CUBIERTA CUATROCIENTOS CATORCE METROS Y SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS.</p>														
PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS	P.R.F.R.03														
LINDEROS	<p>NORTE FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 47,53 m</p> <p>ESTE MEDIANERA CON F.R.02 EN LA LINEA QUEBRADA DE 40,90 – 63,46 m</p> <p>SUR FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 110,95 m</p> <p>OESTE FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 91,20 m</p>														
SUPERFICIE	7.537,59 m²suelo (Siete mil quinientos treinta y siete metros cuadrados con cincuenta y nueve centímetros cuadrados suelo)														
CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS															
CALIFICACION URBANISTICA	USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2														
EDIFICABILIDAD MAXIMA	14.182,01 m²techo														
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 3 (16,00 m)														
VALORACION DE LA FINCA	<p>VALOR DEL SUELO 2.068.587,98 €</p> <p>CONSTRUCCION EXISTENTE "EDIFICIO OFICINAS" 3.208.635,77 €</p> <p>VALORACION DE LA FINCA URBANIZADA 5.277.223,75 €</p>														
ADJUDICATARIOS	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. CON CIF: B-06958201														
DOMICILIO DE LOS ADJUDICATARIOS	CALLE PILAR PAZ PASAMAR, Nº11, C.P.11405, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)														
DOMINIO DE LA ADJUDICACION	100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL														
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA	<p>SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO A LA SOCIEDAD MERCANTIL GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO PROPIETARIO DE LAS FINCAS APORTADAS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PARCELAS APORTADAS</th> <th>Nº FINCA REGISTRAL</th> <th>SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES</th> <th>SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FINCA Nº F.A.01</td> <td>FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438</td> <td>24.393,11 m²s</td> <td>SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.</td> </tr> <tr> <td>FINCA Nº F.A.02</td> <td>FINCA NUMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445</td> <td>29.048,27 m²s</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.	FINCA Nº F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438	24.393,11 m²s	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.	FINCA Nº F.A.02	FINCA NUMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445	29.048,27 m²s	
PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.												
FINCA Nº F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438	24.393,11 m²s	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.												
FINCA Nº F.A.02	FINCA NUMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445	29.048,27 m²s													
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	LA PARCELA RESULTANTE F.R.03 ESTÁ AFECTADA POR UNA PARTICIPACION DEL 26,39 % EN EL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL PARA EL PAGO DE LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACIÓN QUE SE CONSTITUYE COMO CARGA REAL, Y QUE ASCIENDE A -768.385,94 €														
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACION.														

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

FINCA RESULTANTE F.R.04

DESCRIPCIÓN

MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).		
SITIO	PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ		
DENOMINACION	PARCELA URBANA. O.1 USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2		
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA POLIGONAL CASI RECTANGULAR SOBRE ESTA FINCA EXISTEN CONSTRUIDAS LA MITAD DE DOS CONSTRUCCIONES COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO CONSTITUIDAS POR DOS NAVES CON UNA SUPERFICIE CADA UNA DE ELLAS DE SEIS MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS CUBIERTA Y CONSTRUIDA, EN TOTAL DOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.		
PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS	P.R.F.R.04		
LINDEROS	NORTE	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 92,87 m	AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
	ESTE	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 89,42 m	PARTE DE LA PARCELA F.R. 09 QUE SE CONSTITUYE COMO NUEVA CALLE PERICO RAMIREZ
	SUR	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 92,81 m	F.R. 07 PARCELA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
	OESTE	MEDIANERA CON F.R. 05 EN LA LINEA RECTA DE 89,31 m	F.R. 05
SUPERFICIE	8.297,07 m²suelo (OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y Siete METROS CUADRADOS CON Siete CENTIMETROS CUADRADOS SUELO)		

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29

FR04

Pto	Coord. X	Coord. Y
V1	756201.36	4066364.59
V2	756294.16	4066368.24
V3	756297.69	4066278.88
V4	756204.95	4066275.35

CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

CALIFICACION URBANISTICA	USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2		
EDIFICABILIDAD MAXIMA	12.000,00 m²techo		
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 3 (16,00 m)		
VALORACION DE LA FINCA	VALORACION DE LA FINCA URBANIZADA = 1.750.320,00 €		
ADJUDICATARIOS	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. CON CIF: B-06958201		
DOMICILIO DE LOS ADJUDICATARIOS	CALLE PILAR PAZ PASAMAR, Nº11, C.P.11405, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)		
DOMINIO DE LA ADJUDICACION	100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL		
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA	SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO A LA SOCIEDAD MERCANTIL GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO PROPIETARIO DE LAS FINCAS APORTADAS		
"AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS O DE ORIGEN AL PROYECTO EQUIDISTRIBUTIVO O DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ	PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES
	FINCA Nº F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012438	24.393,11 m²s
	FINCA Nº F.A.02	FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012445	29.048,27 m²s
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	LA PARCELA RESULTANTE F.R.04 ESTÁ AFECTADA POR UNA PARTICIPACION DEL 22,33 % EN EL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL PARA EL PAGO DE LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACIÓN QUE SE CONSTITUYE COMO CARGA REAL, Y QUE ASCIENDE A -650.163,93 €		
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACION.		

LA AFECIÓN NO SURTIRÁ EFECTOS RESPECTO DE ACREDITORES HIPOTECARIOS POSTERIORES CUANDO LA HIPOTECA TUVIERA POR FINALIDAD ASEGURAR CRÉDITOS CONCEDIDOS PARA FINANCIAR LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN, SIEMPRE QUE EN ESTE ÚLTIMO CASO, LA OBRA DE URBANIZACIÓN ESTÉ GARANTIZADA EN SU TOTALIDAD.

ESTA AFECIÓN SERÁ PREFERENTE A CUALQUIER OTRA Y A TODAS HIPOTECAS Y CARGAS ANTERIORES, EXCEPTO A LOS CRÉDITOS EN FAVOR DEL ESTADO A QUE SE REFIERE EL NÚMERO 1 DEL ARTÍCULO 1.923 DEL CÓDIGO CIVIL Y A LOS DEMÁS CRÉDITOS TRIBUTARIOS EN FAVOR DEL ESTADO, QUE ESTÉN VENCIDOS Y NO SATISFECHOS Y SE HAYAN HECHO CONSTAR EN EL REGISTRO ANTES DE PRACTICARSE LA AFECCIÓN.

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ																																
FINCA RESULTANTE F.R.05																																
DESCRIPCIÓN																																
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).																															
SITIO	PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ																															
DENOMINACION	PARCELA URBANA. O.2 USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2																															
DESCRIPCION DE LA FINCA	<p>PARCELA DE FORMA POLIGONAL CASI RECTANGULAR SOBRE ESTA FINCA EXISTEN CONSTRUIDAS LA MITAD DE DOS CONSTRUCCIONES COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO CONSTITUIDAS POR DOS NAVES CON UNA SUPERFICIE CADA UNA DE ELLAS DE SEIS MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS CUBIERTA Y CONSTRUIDA, EN TOTAL DOCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.</p> <table border="1" style="float: right; margin-right: 10px;"> <tr><td colspan="3">Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29</td></tr> <tr><td colspan="3">FR05</td></tr> <tr> <th>Pto</th> <th>Coord. X</th> <th>Coord. Y</th> </tr> <tr><td>V1</td><td>756204.95</td><td>4066275.35</td></tr> <tr><td>V2</td><td>756109.95</td><td>4066271.74</td></tr> <tr><td>V3</td><td>756110.26</td><td>4066275.84</td></tr> <tr><td>V4</td><td>756110.30</td><td>4066279.26</td></tr> <tr><td>V5</td><td>756110.23</td><td>4066284.61</td></tr> <tr><td>V6</td><td>756108.56</td><td>4066360.95</td></tr> <tr><td>V7</td><td>756201.36</td><td>4066364.9</td></tr> </table>		Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29			FR05			Pto	Coord. X	Coord. Y	V1	756204.95	4066275.35	V2	756109.95	4066271.74	V3	756110.26	4066275.84	V4	756110.30	4066279.26	V5	756110.23	4066284.61	V6	756108.56	4066360.95	V7	756201.36	4066364.9
Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29																																
FR05																																
Pto	Coord. X	Coord. Y																														
V1	756204.95	4066275.35																														
V2	756109.95	4066271.74																														
V3	756110.26	4066275.84																														
V4	756110.30	4066279.26																														
V5	756110.23	4066284.61																														
V6	756108.56	4066360.95																														
V7	756201.36	4066364.9																														
PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS	P.R.F.R.05																															
LINDEROS	NORTE	FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 92,87 m																														
	ESTE	FACHADA EN LA LINEA QUEBRADA DE 76,35 - 5,31 - 3,42 - 4,11 m																														
	SUR	MEDIANERA CON F.R. 06 EN LA LINEA RECTA DE 79,07 m FACHADA A F.R. 07 EN LA LINEA RECTA DE 15,99 m																														
	OESTE	MEDIANERA CON F.R. 04 EN LA LINEA RECTA DE 89,31 m																														
SUPERFICIE	8.364,04 m²suelo (OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS SUELTO)																															
CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS																																
CALIFICACION URBANISTICA	USO ACTIVIDADES ECONOMICAS G2																															
EDIFICABILIDAD MAXIMA	8.000,00 m²techo																															
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 3 (16,00 m)																															
VALORACION DE LA FINCA	VALORACION DE LA FINCA URBANIZADA = 1.166.880,00 €																															
ADJUDICATARIOS	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. CON CIF: B-06958201																															
DOMICILIO DE LOS ADJUDICATARIOS	CALLE PILAR PAZ PASAMAR, N°11, C.P.11405, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)																															
DOMINIO DE LA ADJUDICACION	100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL																															
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA	SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO A LA SOCIEDAD MERCANTIL GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO PROPIETARIO DE LAS FINCAS APORTADAS																															
"AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS O DE ORIGEN AL PROYECTO EQUIDISTRIBUTIVO O DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>PARCELAS APORTADAS</th> <th>Nº FINCA REGISTRAL</th> <th>SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES</th> <th rowspan="3">SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FINCA N° F.A.01</td> <td>FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012438</td> <td>24.393,11 m²s</td> </tr> <tr> <td>FINCA N° F.A.02</td> <td>FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012445</td> <td>29.048,27 m²s</td> </tr> </tbody> </table>		PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.	FINCA N° F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012438	24.393,11 m²s	FINCA N° F.A.02	FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012445	29.048,27 m²s																				
PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.																													
FINCA N° F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012438	24.393,11 m²s																														
FINCA N° F.A.02	FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012445	29.048,27 m²s																														
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	LA PARCELA RESULTANTE F.R.05 ESTÁ AFECTADA POR UNA PARTICIPACION DEL 14,89 % EN EL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL PARA EL PAGO DE LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACIÓN QUE SE CONSTITUYE COMO CARGA REAL, Y QUE ASCIENDE A - 433.442,62 €																															
LA AFECIÓN NO SURTIRÁ EFECTOS RESPECTO DE ACREDITORES HIPOTECARIOS POSTERIORES CUANDO LA HIPOTECA TUVIERA POR FINALIDAD ASEGURAR CRÉDITOS CONCEDIDOS PARA FINANCIAR LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN, SIEMPRE QUE EN ESTE ÚLTIMO CASO, LA OBRA DE URBANIZACIÓN ESTÉ GARANTIZADA EN SU TOTALIDAD. ESTA AFECIÓN SERÁ PREFERENTE A CUALQUIER OTRA Y A TODAS HIPOTECAS Y CARGAS ANTERIORES, EXCEPTO A LOS CRÉDITOS EN FAVOR DEL ESTADO A QUE SE REFIERE EL NÚMERO 1 DEL ARTÍCULO 1.923 DEL CÓDIGO CIVIL Y A LOS DEMÁS CRÉDITOS TRIBUTARIOS EN FAVOR DEL ESTADO, QUE ESTÉN VENCIDOS Y NO SATISFECHOS Y SE HAYAN HECHO CONSTAR EN EL REGISTRO ANTES DE PRACTICARSE LA AFECIÓN.																																
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCrita COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACION.																															

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ																			
FINCA RESULTANTE F.R.06																			
DESCRIPCIÓN																			
MUNICIPIO		JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ).																	
SITIO		PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ																	
DENOMINACION		PARCELA URBANA. SISTEMA DE DOTACIONES PUBLICAS SERVICIOS DE INTERES PUBLICO SOCIAL																	
DESCRIPCION DE LA FINCA		PARCELA DE FORMA POLIGONAL IRREGULAR																	
PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS		P.R.F.R.06																	
LINDEROS		NORTE MEDIANERA CON F.R. 05 EN LA LINEA RECTA DF 79.07 m																	
		ESTE FACHADA EN LA LINEA QUEBRADA CURVA EN "S" CON LAS SIGUIENTES LONGITUDES DE CUERDAS 23,52 - 22,76 - 21,78 m																	
		SUR FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 32,73 m																	
		OESTE FACHADA EN LA LINEA RECTA DE 34,01 m																	
SUPERFICIE		2.090,49 m²suelo (DOS MIL NOVENTA METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS SUELTO)																	
CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS																			
CALIFICACION URBANISTICA		SISTEMA DE DOTACIONES PUBLICAS SERVICIOS DE INTERES PUBLICO SOCIAL																	
ADJUDICATARIOS		AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA CON CIF: P1102000E																	
DOMICILIO DE LOS ADJUDICATARIOS		CALLE CONSISTORIO, 15. C.P.11403 - JEREZ DE LA FRONTERA - CÁDIZ																	
DOMINIO DE LA ADJUDICACION		100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL																	
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA		SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO AL AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO CESIÓN OBLIGATORIA DE DOTACIONES PUBLICAS SEGUN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.																	
"AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS O DE ORIGEN AL PROYECTO EQUIDISTRIBUTIVO O DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ		PARCELAS APORTADAS		Nº FINCA REGISTRAL		SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES		SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.											
		FINCA Nº F.A.01		FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012438		24.393,11 m²s													
		FINCA Nº F.A.02		FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012445		29.048,27 m²s													
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL		LA PARCELA RESULTANTE F.R.06 NO ESTÁ AFECTADA AL PAGO DE LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACIÓN																	
INSCRIPCION		SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACION.																	

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

FINCA RESULTANTE F.R.07

DESCRIPCIÓN

MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ).											
SITIO	PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ											
DENOMINACION	PARCELA URBANA. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO											

DESCRIPCION DE LA FINCA

Vertice	Coordenada		Coordenada		Coordenada		Coordenada		Coordenada		Coordenada		
	x	y	x	y	x	y	x	y	x	y	x	y	
V0	756298.88	4066231.50	V1	756202.16	4066233.68	V2	756101.15	4066211.16	V13	756101.26	4066232.29		
V1	756298.84	4066230.32	V3	756107.89	4066222.98	V7	756101.15	4066211.42	V14	756107.84	4066232.99		
V2	756298.70	4066240.16	V40	756109.38	4066222.37	V77	756100.69	4066211.70	V15	756108.06	4066231.71		
V3	756298.48	4066240.01	V41	756109.00	4066221.71	V78	756100.24	4066212.00	V16	756108.94	4066234.44		
V4	756298.18	4066240.87	V42	756108.61	4066221.06	V79	756099.80	4066212.32	V17	756108.80	4066235.20		
V5	756297.79	4066245.77	V43	756108.23	4066220.40	V80	756099.35	4066239.42	V18	756107.03	4066255.98		
V6	756297.32	4066244.70	V44	756175.84	4066219.75	V81	756132.05	4066240.77	V19	756171.45	4066256.78		
V7	756296.77	4066243.66	V45	756171.45	4066219.09	V82	756133.19	4066240.82	V20	756172.26	4066257.59		
V8	756296.14	4066242.67	V46	756167.07	4066218.44	V83	756134.33	4066240.89	V21	756173.04	4066258.43		
V9	756295.50	4066241.73	V47	756167.07	4066218.40	V84	756135.47	4066240.86	V22	756173.82	4066259.16		
V10	756294.88	4066240.34	V48	756158.39	4066217.17	V85	756136.61	4066240.80	V23	756174.60	4066260.04		
V11	756293.85	4066240.01	V49	756153.91	4066216.46	V86	756137.75	4066241.23	V24	756175.36	4066261.04		
V12	756293.95	4066239.25	V50	756149.53	4066215.81	V7	756138.88	4066241.38	V25	756175.96	4066261.95		
V13	756292.01	4066238.55	V51	756145.14	4066215.15	V88	756140.01	4066241.56	V26	756176.66	4066262.86		
V14	756291.02	4066237.93	V52	756140.75	4066214.49	V89	756141.14	4066241.76	V27	756177.38	4066263.74		
V15	756289.98	4066237.39	V53	756136.37	4066213.83	V90	756142.26	4066241.97	V28	756178.11	4066264.62		
V16	756288.90	4066236.92	V54	756131.17	4066213.17	V91	756143.33	4066242.21	V29	756178.77	4066265.48		
V17	756287.87	4066236.54	V55	756127.60	4066212.51	V92	756144.50	4066242.47	V30	756179.63	4066266.33		
V18	756286.66	4066236.23	V56	756127.60	4066212.50	V93	756145.60	4066242.75	V31	756180.41	4066267.20		
V19	756285.88	4066235.93	V57	756118.83	4066211.19	V94	756146.67	4066243.03	V32	756181.19	4066267.97		
V20	756284.12	4066235.37	V58	756114.44	4066210.53	V95	756147.81	4066243.37	V33	756182.02	4066268.80		
V21	756276.73	4066234.73	V59	756110.06	4066209.87	V96	756148.84	4066243.72	V34	756182.84	4066269.60		
V22	756272.35	4066234.08	V60	756109.52	4066209.78	V97	756149.98	4066244.08	V35	756183.68	4066270.38		
V23	756267.96	4066233.43	V61	756108.98	4066209.72	V98	756151.06	4066244.46	V36	756184.53	4066271.14		
V24	756263.57	4066232.79	V62	756108.44	4066209.68	V99	756152.13	4066244.86	V37	756185.39	4066271.89		
V25	756259.18	4066232.14	V63	756107.07	4066209.67	V100	756153.20	4066245.28	V38	756186.27	4066272.63		
V26	756254.86	4066231.49	V64	756107.36	4066209.67	V101	756154.25	4066245.73	V39	756187.15	4066273.35		
V27	756250.41	4066230.84	V65	756106.82	4066209.70	V102	756155.31	4066246.17	V40	756188.06	4066274.06		
V28	756249.86	4066230.19	V66	756106.30	4066209.75	V103	756156.38	4066246.61	V41	756188.97	4066274.75		
V29	756241.64	4066229.54	V67	756105.74	4066209.82	V104	756157.41	4066247.07	V42	756189.79	4066278.88		
V30	756237.25	4066228.89	V68	756105.20	4066209.91	V105	756158.45	4066247.55					
V31	756233.86	4066228.24	V69	756104.67	4066210.03	V106	756159.47	4066248.06					
V32	756228.48	4066227.59	V70	756104.15	4066210.16	V107	756160.48	4066248.60					
V33	756224.09	4066226.94	V71	756103.63	4066210.32	V108	756161.48	4066249.16					
V34	756219.70	4066226.29	V72	756103.12	4066210.50	V109	756162.47	4066249.74					
V35	756215.32	4066225.64	V73	756102.61	4066210.70	V110	756163.44	4066250.34					
V36	756210.93	4066224.98	V74	756102.12	4066210.92	V111	756164.40	4066250.97					
V37	756206.54	4066224.33				V112	756165.34	4066251.62					

PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS	P.R.F.R.07
LINDEROS	NORTE
ESTE	LINDA CON F.R. 05 EN LA LINEA RECTA DE 15,99 m Y CON F.R. 04 EN LA LINEA RECTA DE 92,81 m, Y LINDA CON F.R. 06 EN LA LINEA QUEBRADA CURVA EN "S" CON LAS SIGUIENTES LONGITUDES DE CUERDAS 23,52 – 22,76 – 21,78 m, Y LINDA CON F.R. 06 EN LA LINEA RECTA DE 32,73 m.
SUR	LINDA CON F.R. 09 EN LA NUEVA CALLE PERICO RAMIREZ EN LA LINEA RECTA DE 27,38 m Y EN LA CURVA DE 20,48 m DE CUERDA DE LA CIRCUNFERENCIA DE RADIO 15,68 m.
OESTE	LINDA CON F.R. 09 EN LA AVENIDA REINA SOFIA EN LA LINEA RECTA DE 177,39 m Y EN LA CURVA DE 10,55 m DE CUERDA DE LA CIRCUNFERENCIA DE RADIO 13,28 m
SUPERFICIE	8.030,81 m ² suelo (OCHO MIL TREINTA METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS SUELTO)

CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

CALIFICACION URBANISTICA	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO
ADJUDICATARIOS	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA CON CIF: P110200NE

DOMINIO DE LA ADJUDICACION	100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA	SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO AL AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO CESIÓN OBLIGATORIA DE DOTACIONES PÚBLICAS SEGUN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.
FINCA N° F.A.01	FINCA NUMERO 1446 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438	24,393,11 m ² s	
FINCA N° F.A.02	FINCA NUMERO 1446 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445	29,048,27 m ² s	

CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	LA PARCELA RESULTANTE F.R.07 NO ESTÁ AFECTADA AL PAGO DE LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACIÓN
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCrita COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACIÓN.

PROYECTO DE REPARCELACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
 ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

FINCA RESULTANTE F.R.08

DESCRIPCIÓN

MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).												
SITIO	PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ												
DENOMINACION	PARCELA URBANA. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO												
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA POLIGONAL IRREGULAR Vértice Coordenada x Coordenada y Vértice Coordenada x Coordenada y Vértice Coordenada x Coordenada y V0 756469.10 4066266.36 V41 756423.80 4066232.74 V81 756327.39 4062344.89 V1 756468.06 4066265.46 V42 756420.72 4066232.67 V82 756326.21 4062345.50 V2 756467.04 4066264.54 V43 756417.63 4066231.58 V83 756325.07 4062346.21 V3 756466.02 4066263.62 V44 756414.50 4066230.49 V84 756323.93 4062346.90 V4 756465.08 4066262.61 V45 756412.32 4066232.35 V85 756323.13 4062347.88 V5 756464.15 4066261.60 V46 756410.08 4066232.23 V86 756322.07 4062348.83 V6 756463.24 4066260.57 V47 756407.84 4066231.11 V87 756321.22 4062349.86 V7 756462.33 4066259.45 V48 756405.61 4066230.00 V88 756319.09 4062350.50 V8 756461.42 4066259.63 V49 756403.36 4066231.87 V89 756319.79 4062351.10 V9 756461.04 4066259.19 V50 756400.93 4066231.70 V90 756319.21 4062351.30 V10 756461.62 4066258.74 V51 756398.51 4066231.52 V91 756318.73 4062351.54 V11 756460.80 4066258.32 V52 756397.19 4066231.34 V92 756318.25 4062351.82 V12 756460.63 4066257.82 V53 756395.67 4066231.11 V93 756318.08 4062352.12 V13 756460.07 4066257.34 V54 756391.25 4066230.89 V94 756317.70 4062352.45 V14 756459.48 4066256.88 V55 756389.12 4066230.68 V95 756317.17 4062352.77 V15 756459.34 4066256.44 V56 756387.70 4066230.46 V96 756317.03 4062353.00 V16 756458.26 4066256.02 V57 756384.84 4066230.23 V97 756318.54 4062379.84 V17 756457.17 4066255.67 V58 756382.71 4066230.99 V98 756489.46 4062379.24 V18 756457.17 4066255.34 V59 756380.58 4066230.74 V99 756489.31 4062379.65 V19 756456.85 4066255.01 V60 756378.45 4066230.50 V100 756489.16 4062379.80 V20 756456.03 4066254.74 V61 756376.30 4066230.24 V101 756488.81 4062377.55 V21 756455.44 4066254.47 V62 756374.47 4066230.87 V102 756488.46 4062377.05 V22 756454.84 4066254.20 V63 756372.43 4066230.65 V103 756488.11 4062376.60 V23 756454.24 4066253.94 V64 756370.39 4066230.40 V104 756487.76 4062376.20 V24 756453.60 4066253.73 V65 756367.01 4066230.21 V105 756487.09 4062375.86 V25 756452.97 4066253.53 V66 756365.62 4066230.02 V106 756486.54 4062375.58 V26 756452.33 4066253.34 V67 756360.23 4066230.96 V107 756484.96 4062374.96 V27 756451.70 4066253.14 V68 756356.80 4066230.71 V108 756484.59 4062374.43 V28 756451.57 4066252.60 V69 756353.44 4066230.55 V109 756482.07 4062374.03 V29 756445.17 4066252.62 V70 756350.05 4066230.44 V110 756480.53 4062373.50 V30 756444.96 4066252.46 V71 756346.66 4066230.47 V111 756479.94 4062372.95 V31 756444.75 4066252.33 V72 756344.25 4066230.34 V112 756479.59 4062372.30 V32 756444.16 4066252.73 V73 756339.88 4066230.39 V113 756477.08 4062371.72 V33 756439.76 4066252.74 V74 756336.49 4066230.50 V114 756475.88 4062371.05 V34 756438.36 4066252.74 V75 756335.16 4066230.38 V115 756474.69 4062370.35 V35 756437.95 4066252.74 V76 756333.83 4066230.25 V116 756473.49 4062370.00 V36 756435.00 4066252.81 V77 756332.50 4066230.46 V117 756472.39 4062368.85 V37 756433.32 4066252.82 V78 756331.18 4066230.65 V118 756471.27 4062368.05 V38 756431.64 4066252.82 V79 756329.89 4066230.97 V119 756470.17 4062367.22 V39 756429.96 4066252.82 V80 756328.62 4066244.38 V40 756428.88 4066252.79												
PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS	P.R.F.R.08												
LINDEROS	NORTE ESTE SUR OESTE												
SUPERFICIE	4.801,17 m²suelo (CUATRO MIL OCHOCIENTOS UN METROS CUADRADOS CON DIECISIETE CENTIMETROS CUADRADOS SUELDO)												
CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS													
CALIFICACION URBANISTICA	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO												
ADJUDICATARIOS	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA CON CIF: P1102000E												
DOMICILIO DE LOS ADJUDICATARIOS	CALLE CONSISTORIO, 15. C.P.11403 - JEREZ DE LA FRONTERA - CÁDIZ												
DOMINIO DE LA ADJUDICACION	100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL												
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA	SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO AL AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO CESIÓN OBLIGATORIA DE DOTACIONES PÚBLICAS SEGUN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.												
"AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS O DE ORIGEN AL PROYECTO EQUIDISTRIBUTIVO O DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ	PARCELAS APORTADAS Nº FINCA REGISTRAL SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES												
	FINCA N° F.A.01 FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012438												
	FINCA N° F.A.02 FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFR: 11019000012445												
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	LA PARCELA RESULTANTE F.R.08 NO ESTÁ AFECTADA AL PAGO DE LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACION												
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACION.												

PROYECTO DE REPARCELACION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

FINCA RESULTANTE F.R.09

DESCRIPCIÓN

MUNICIPIO		JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ).													
SITIO		PARAJE "RANCHO DE LOS VILLARES". ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ													
DENOMINACION		PARCELA URBANA. SISTEMA LOCAL DE VIARIO PÚBLICO													
DESCRIPCION DE LA FINCA		<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>PARCELA DE FORMA POLIGONAL IRREGULAR</p> </div>													
DESCRIPCION DE LA FINCA		<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>PARCELA DE FORMA POLIGONAL IRREGULAR</p> </div>													
PLANO DEL DOCUMENTO IX PLANOS		P.R.F.R.09													
SUPERFICIE		6.171,89 m ² suelo (SEIS MIL CIENTO SETENTA Y UN METROS CUADRADOS CON OCIENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS SUELO)													
CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS															
CALIFICACION URBANISTICA		SISTEMA LOCAL DE VIARIO PUBLICO													
ADJUDICATARIOS		AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA CON CIF: P1102000E													
DOMICILIO DE LOS ADJUDICATARIOS		CALLE CONSISTORIO, 15, C.P.11403 - JEREZ DE LA FRONTERA - CÁDIZ													
DOMINIO DE LA ADJUDICACION		100% DEL PLENO DOMINIO PATRIMONIAL													
TITULO DE PROCEDENCIA Y CORRESPONDENCIA JURIDICA		SE LE ADJUDICA EN PLENO DOMINIO AL AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA POR EL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ, COMO CESIÓN OBLIGATORIA DE DOTACIONES PUBLICAS SEGUN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.													
"AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS O DE ORIGEN AL PROYECTO EQUIDISTRIBUTIVO O DE REPARCELACION DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">PARCELAS APORTADAS</th><th style="text-align: center;">Nº FINCA REGISTRAL</th><th style="text-align: center;">SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES</th><th style="text-align: center;">SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">FINCA N° F.A.01</td><td style="text-align: center;">FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438</td><td style="text-align: center;">24.393,11 m2s</td><td style="text-align: center;">V1</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">FINCA N° F.A.02</td><td style="text-align: center;">FINCA NUMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445</td><td style="text-align: center;">29.048,27 m2s</td><td style="text-align: center;">V2</td></tr> </tbody> </table>		PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.	FINCA N° F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438	24.393,11 m2s	V1	FINCA N° F.A.02	FINCA NUMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445	29.048,27 m2s	V2
PARCELAS APORTADAS	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES DE PARCELAS APORTADAS REGISTRALES	SE CORRESPONDE FÍSICAMENTE EN EL TERRENO EN SUPERPOSICIÓN CON PARTE DE LA "AGRUPACION INSTRUMENTAL" DE LAS FINCAS APORTADAS.												
FINCA N° F.A.01	FINCA NUMERO 1464 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012438	24.393,11 m2s	V1												
FINCA N° F.A.02	FINCA NUMERO 1465 DE JEREZ SEC 3º IDUFIR: 11019000012445	29.048,27 m2s	V2												
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL		LA PARCELA RESULTANTE F.R.09 NO ESTÁ AFECTADA A LOS GASTOS INHERENTES A LA REPARCELACION Y A LA URBANIZACIÓN													
INSCRIPCION		SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, SE INSCRIBA LA PARCELA DESCrita COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACION Y ELIMINE LAS SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO Y DE TRANSPORTE SUBTERRÁNEO DE ENERGÍA ELÉCTRICA A FAVOR DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCELENTE MUNICIPIO DE JEREZ DE LA FRONTERA, CONSISTENTE EN LA UTILIZACIÓN DE UNA FRANJA CON UNA ANCHURA DE TRES METROS, EN TODA LA LONGITUD DEL LINDERO SUR DE LA FINCA. AL SER COMPATIBLE CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA YA QUE SE UBICA EN LA ZONA DE VIARIO O ACERADO PÚBLICO DE LA AVENIDA REINA SOFÍA													

DOCUMENTO IX. PLANOS.

PLANOS DE INFORMACION

I.01 SITUACION EN LA CIUDAD Y SITUACIÓN EN EL P.G.O.U

I.02 ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO

I.03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I.04 ORDENACIÓN URBANÍSTICA PGOU VIGENTE

I.05 ORDENACION URBANISTICA ESTUDIO DETALLE

I.06 ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANA ESTUDIO DE DETALLE

I.07 ALINEACIONES Y RASANTES ESTUDIO DETALLE

PLANOS DE FINCAS APORTADAS

F.A.01 FINCA APORTADA 01

F.A.02 FINCA APORTADA 02

FINCA AGRUPACION INSTRUMENTAL

PLANOS DE FINCAS RESULTANTES

F.R.00 FINCAS RESULTANTES

F.R.01 FINCA RESULTANTE FR01

F.R.02 FINCA RESULTANTE FR02

F.R.03 FINCA RESULTANTE FR03

F.R.04 FINCA RESULTANTE FR04

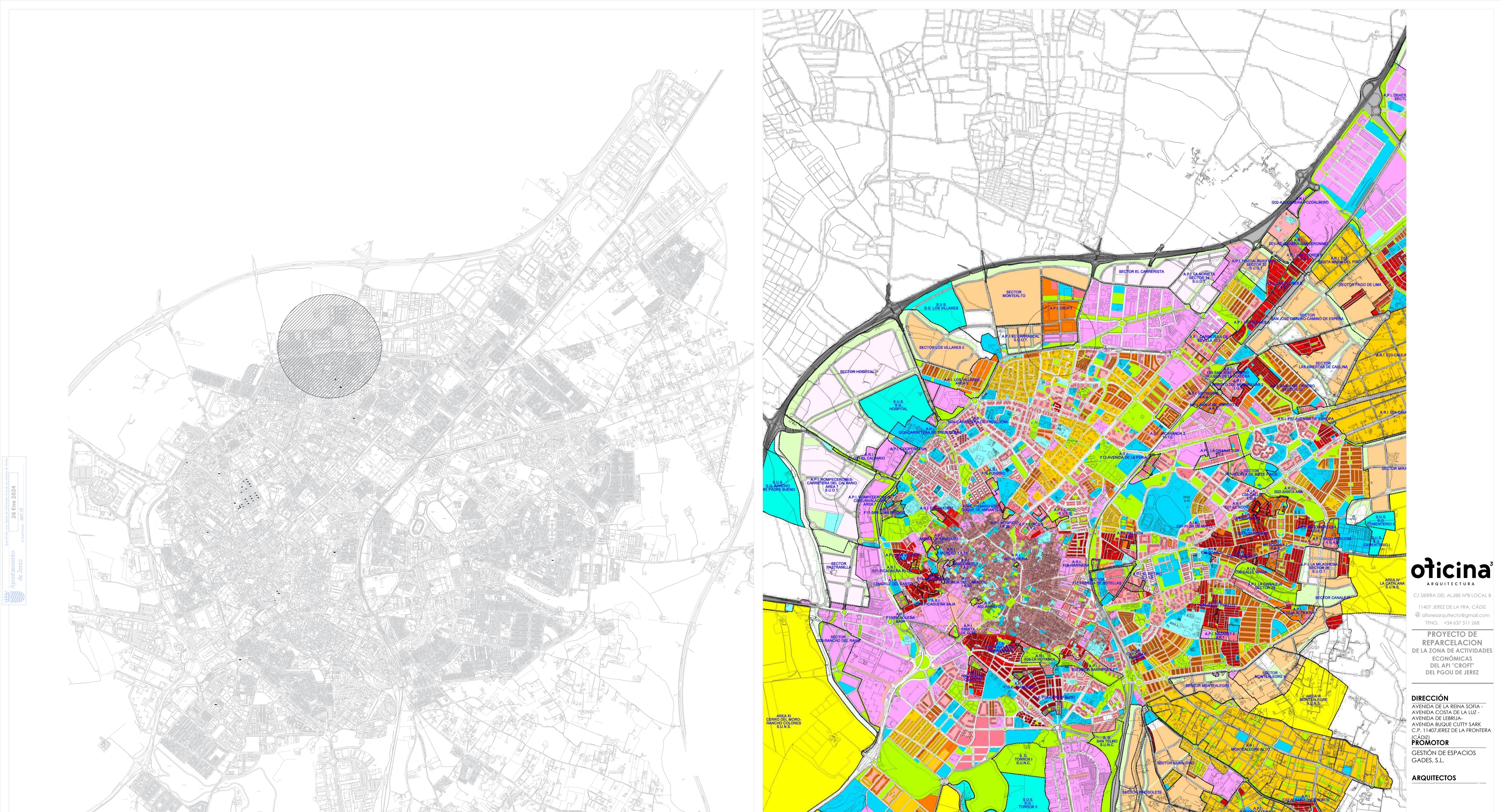
F.R.05 FINCA RESULTANTE FR05

F.R.06 FINCA RESULTANTE FR06

F.R.07 FINCA RESULTANTE FR07

F.R.08 FINCA RESULTANTE FR08

F.R.09 FINCA RESULTANTE FR09



SITUACIÓN EN LA CIUDAD E_1:20.000

SUELO URBANO:	
	RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO
	RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
	C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA ≤ 3 C3 OTROS
	RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
	D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS
	RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
	E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200

SITUACIÓN EN EL P.G.O.U E_1:20.000

	RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS
	EQUIPAMIENTO PRIVADO
	ESPACIO LIBRE PUBLICO
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
	SISTEMA GENERAL CAÑADA
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
	USO GLOBAL RESIDENCIAL PROUESTO
	USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROUESTA
	EQUIPAMIENTO PROUESTO
	ESPACIO LIBRE PROUESTO
	S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	VIAL PROUESTO

FIRMAS

ESCALA

1: 20.000 A1

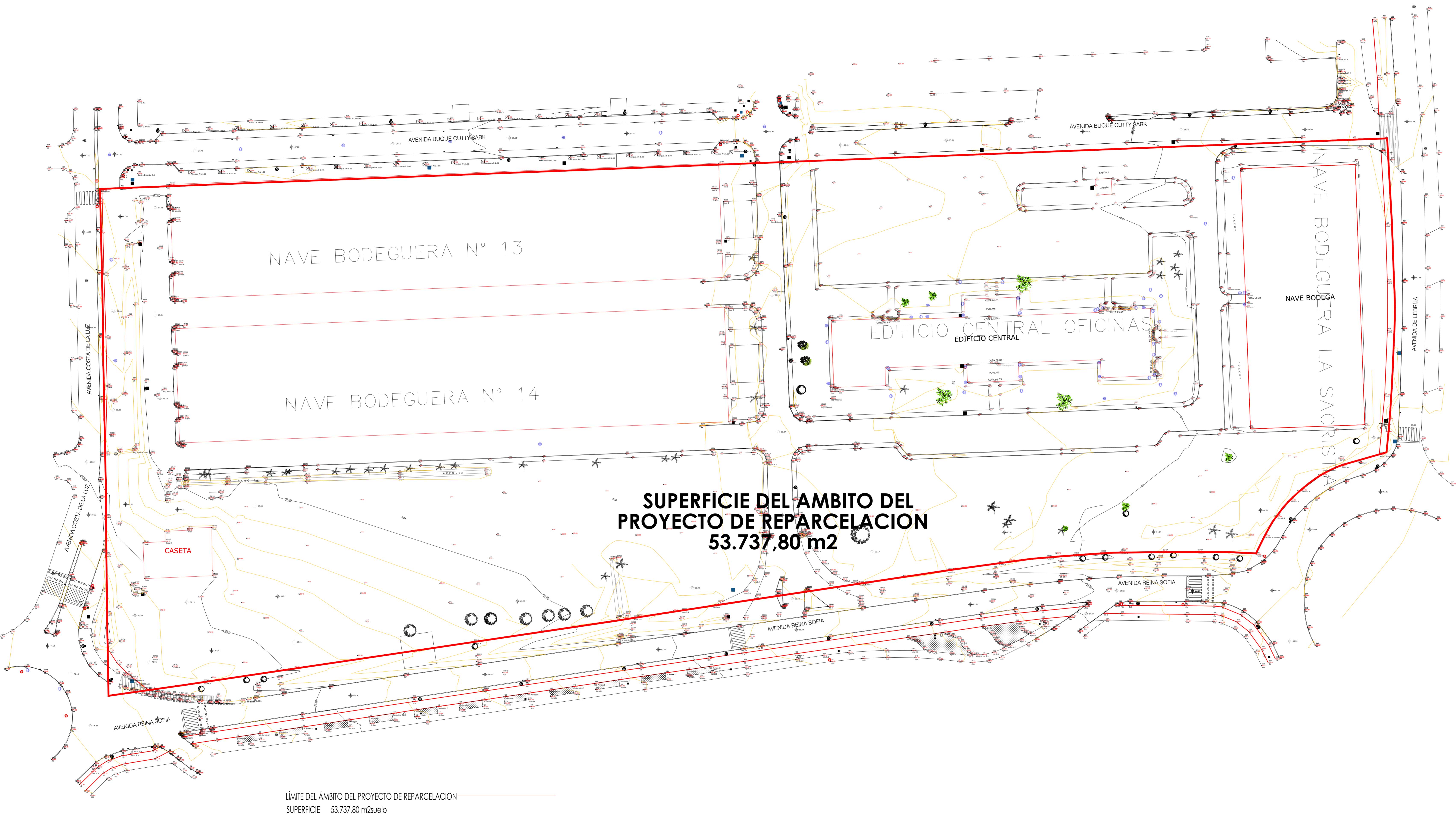
TÍTULO

SITUACIÓN EN LA CIUDAD

SITUACIÓN EN EL P.G.O.U

PLANO N°

P.R. I. 01



oticina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE N°9 LOCAL B

@ oficinasarquitecto@gmail.com

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA
DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL AREA CROPO
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEIRIA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTION DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

FIRMAS

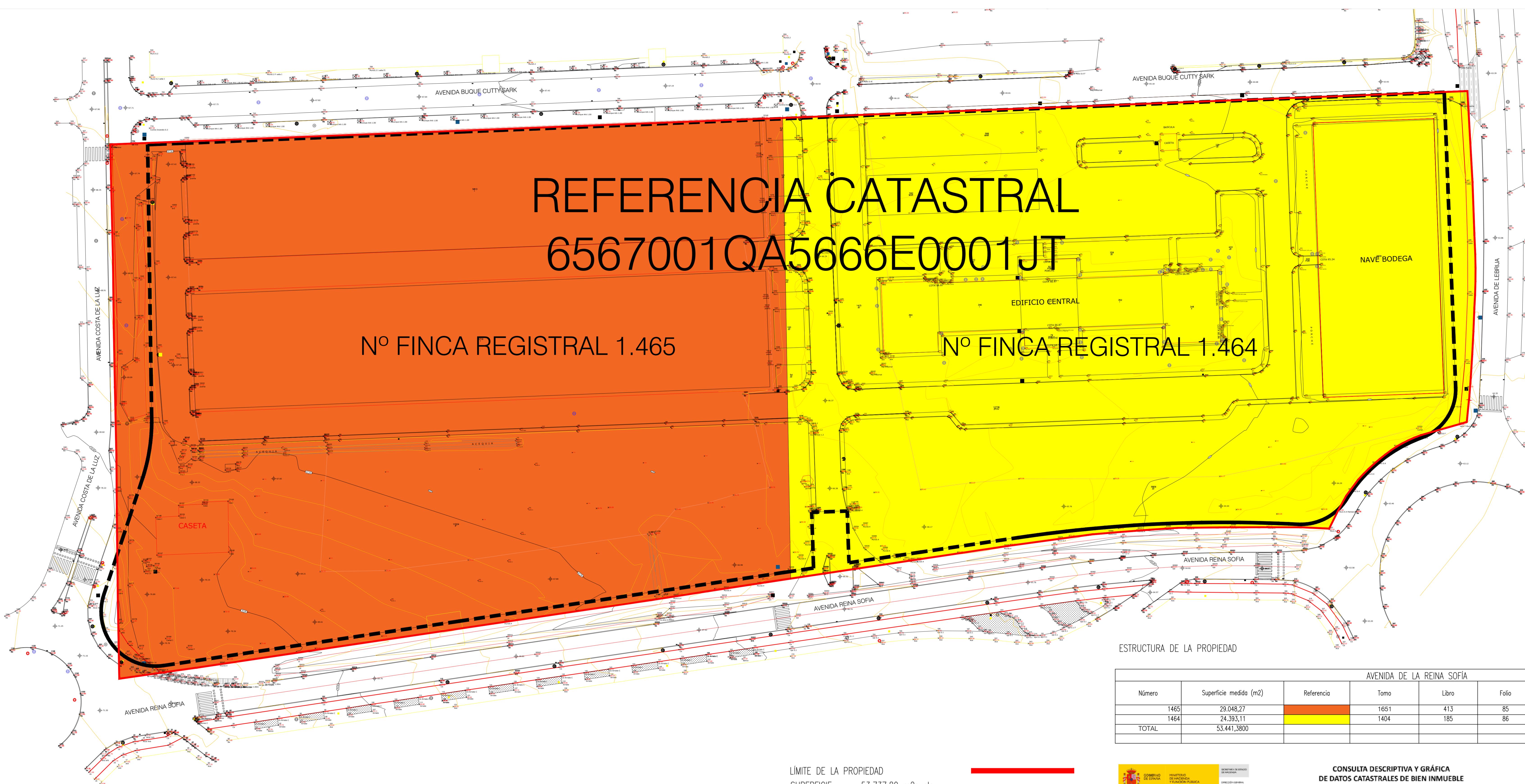
ESCALA
1 : 500

TÍTULO

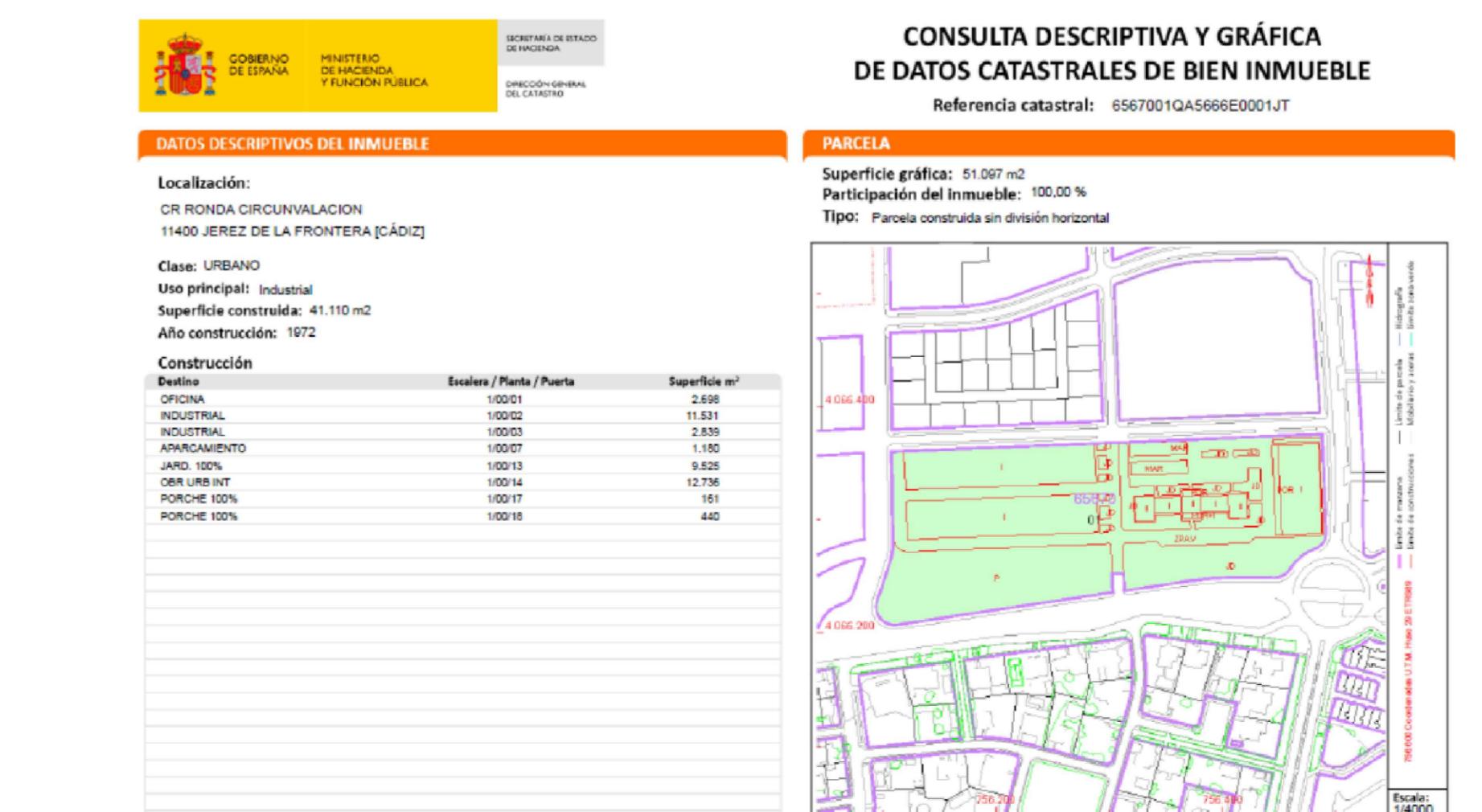
ESTADO ACTUAL Y
TOPOGRÁFICO

PLANO N°

P.R. I. 02



AVENIDA DE LA REINA SOFIA						
Número	Superficie medida (m ²)	Referencia	Tomo	Libro	Folio	Alta
1465	29.048,27		1651	413	85	5
1464	24.393,11		1404	185	86	6
TOTAL	53.441,3800					



oticina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº9 LOCAL B

@ oficinasarquitecto@gmail.com

PROYECTO DE
REPARCELACIÓN
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES INDUSTRIALES
DE API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEIRIA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P.: 11400 JEREZ DE LA FRONTERA
[CÁDIZ]

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

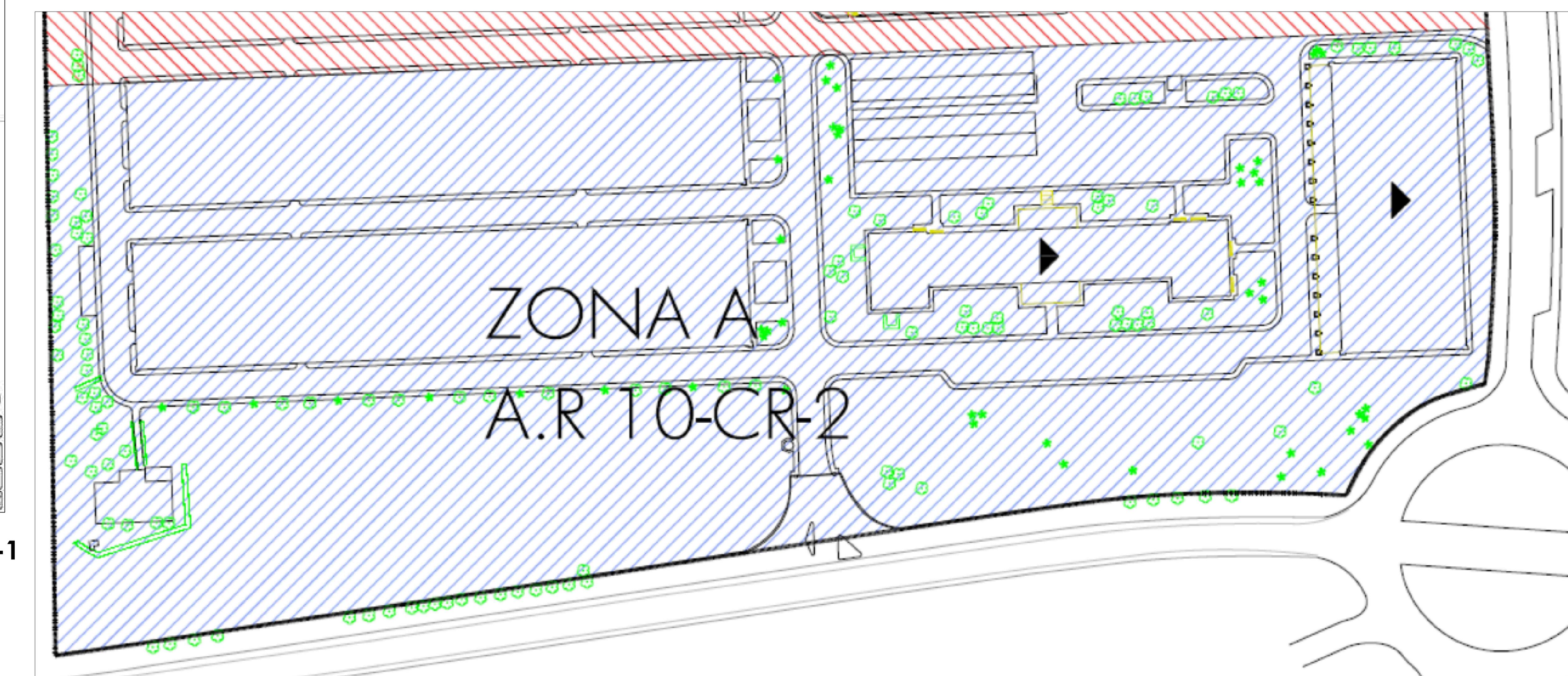
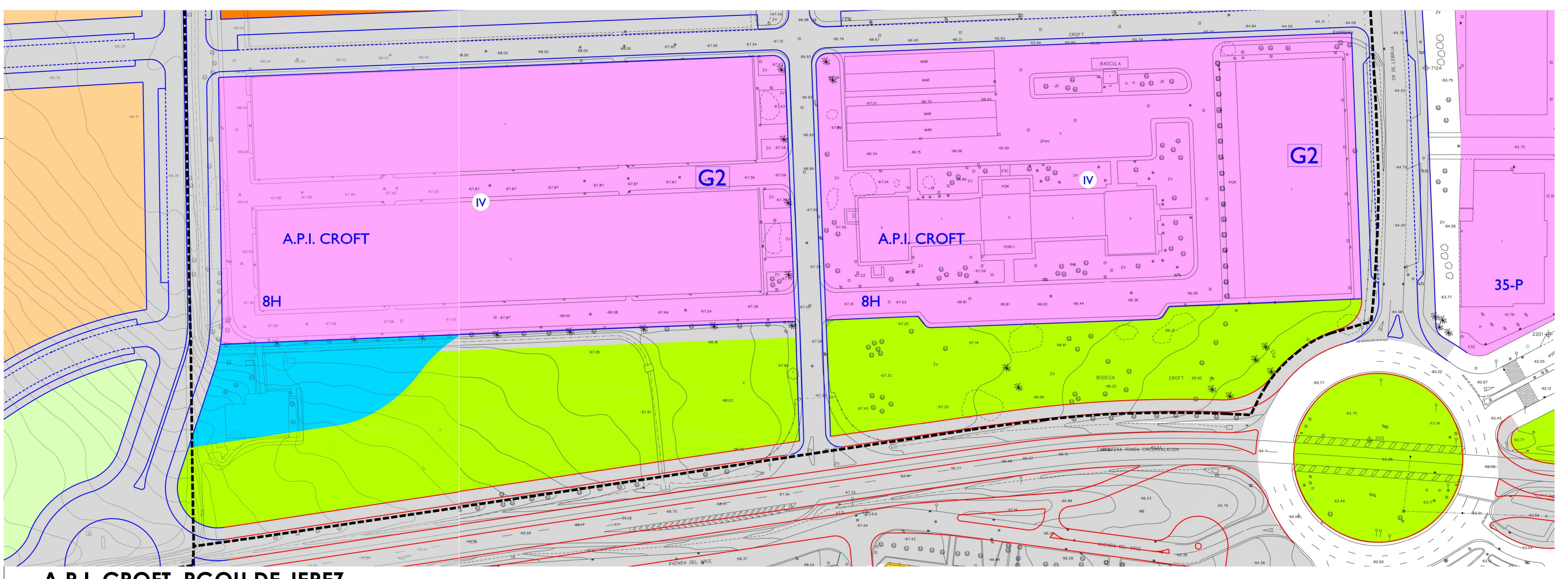
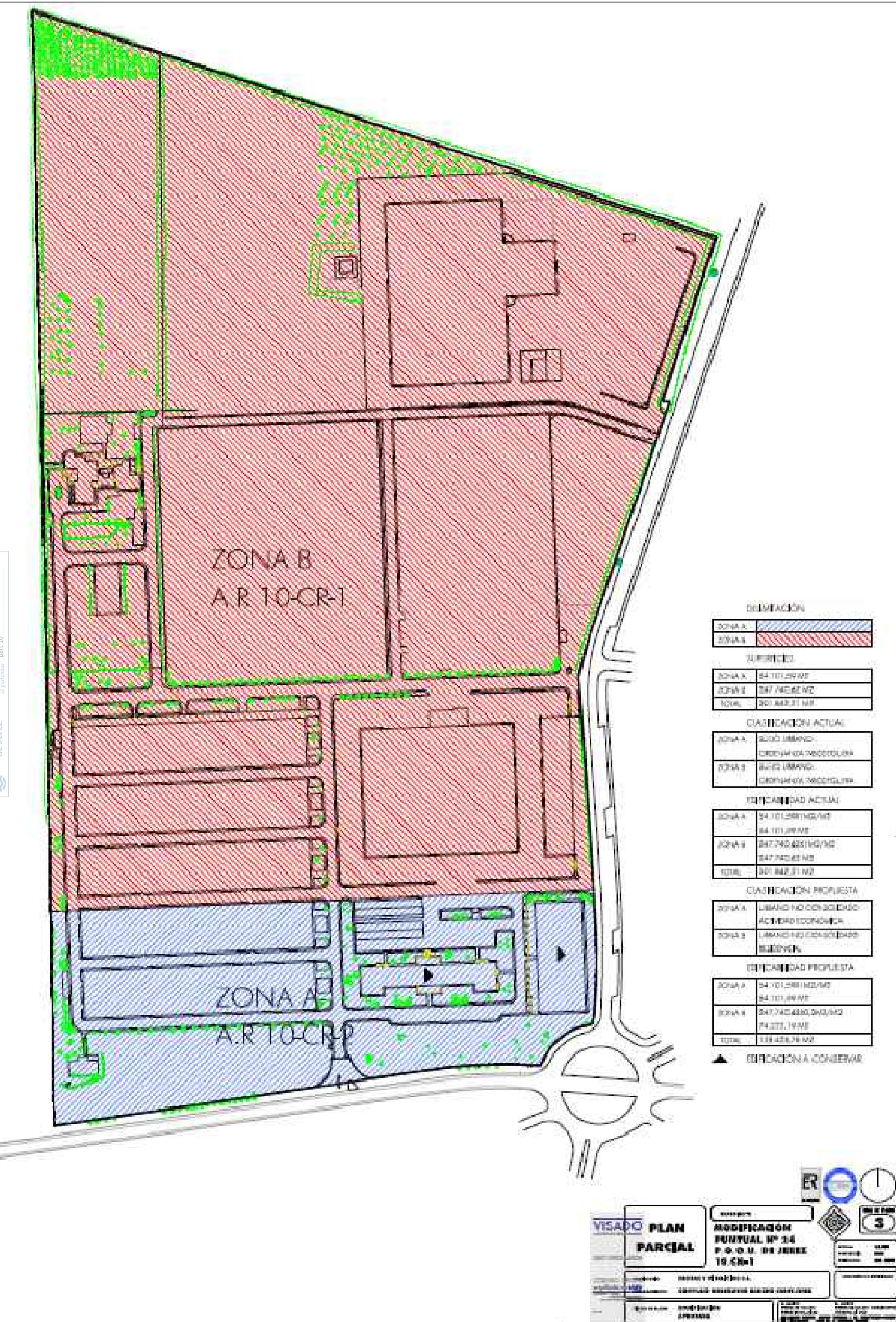
FIRMAS

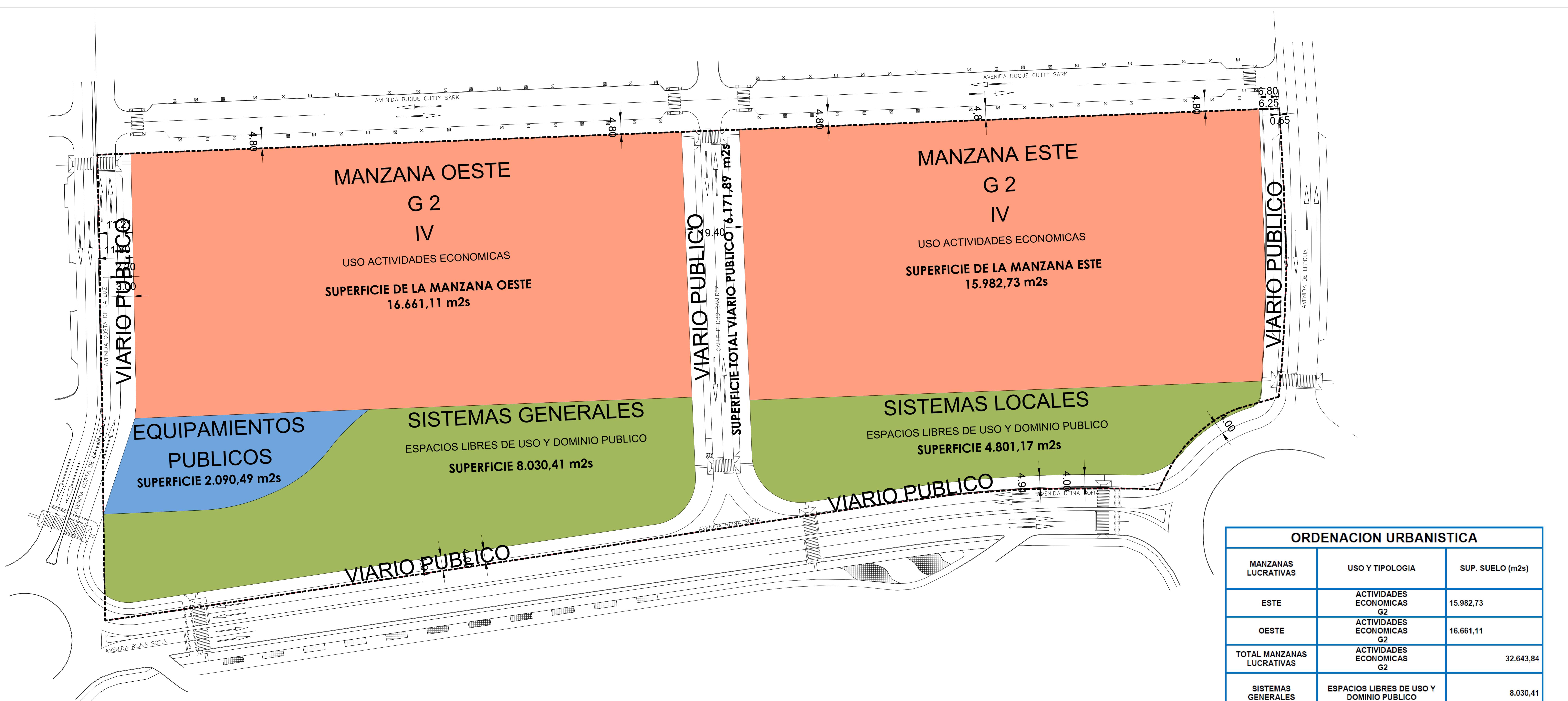
ESCALA
1 : 500

ESTRUCTURA DE LA
PROPIEDAD

PLANO N°

P.R. I. 03





ORDENACION URBANISTICA		
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m2s)
ESTE	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	15.982,73
OESTE	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	16.661,11
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	32.643,84
SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	8.030,41
SISTEMAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	4.801,17
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80

fficina³

7 JEREZ DE LA FRA, CÁDIZ

PROYECTO DE PARCELACION DE LA ZONA DE DADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" EL PGOU DE JEREZ

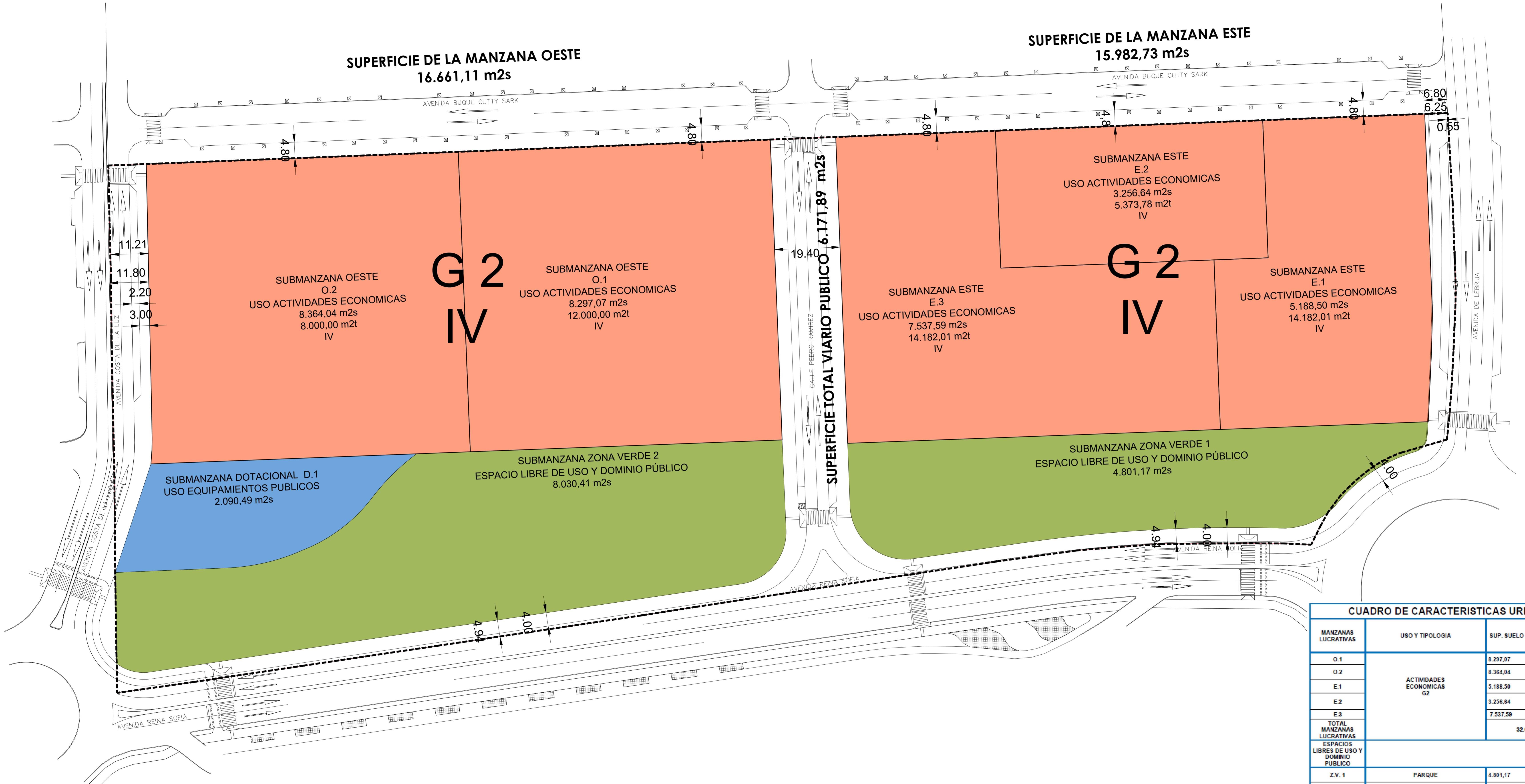
CCIÓN
IDA DE LA REINA SOFIA
IDA COSTA DE LA LUZ -
IDA DE LEBRIJA-
IDA BUQUE CUTTY SARR
11407JEREZ DE LA FRO
Z)
MOTOR
ÓN DE ESPACIOS
S, S.L.

LA

C. GÜMÜŞ

■■■■■ DELIMITACION DEL AMBITO DE LA ACTUACION

P.R. I. 05



MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m ²)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² t)	EDIFICABILIDAD SOBRE SUBMANZANA NETA (m ² t)	OCCUPACION MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA MAXIMO 30%
ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	O.1	8.297,07	B+3	12.000,00	1.45	36%
	O.2	8.364,04	B+3	8.000,00	0.96	24%
	E.1	5.188,50	B+3	14.182,01	2.73	58%
	E.2	3.256,64	B+3	5.373,78	1.65	41%
	E.3	7.537,59	B+3	14.182,01	1.88	47%
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS		32.643,84	B+3	53.737,80	1.65	41%
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO						
Z.V. 1	PARQUE	4.801,17				
Z.V. 2	PARQUE	8.030,41				
TOTAL E.L.U.D.P.		12.831,58				
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS						
DOTACIONAL 1	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49				
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		2.090,49				
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89				
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80				

DELIMITACION DEL AMBITO DE LA ACTUACION

oticina³

ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE N°8 LOCAL 8
11407 JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ
@ oficinasarquitecto@gmail.com
Telf. +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN

AVENIDA DE LA REINA SOFÍA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRÍA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTOR

GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

FIRMAS

ESCALA

1:500 AI-

TÍTULO

ZONIFICACIÓN Y
ESTRUCTURA URBANA
ESTUDIO DE DETALLE

PLANO N°

P.R. I. 06



Listado de coordenadas UTM

Zona: UTM 29 ETRS9

Pto	Coord. X	Coord. Y
1	756108.56	4066360.95
2	756193.36	4066364.27
3	756201.36	4066364.59
4	756209.35	4066364.91
5	756294.16	4066368.24
6	756297.69	4066278.88
7	756298.84	4066252.67
8	756285.49	4066236.02
9	756109.73	4066209.82
10	756099.80	4066212.32
11	756099.35	4066239.42
12	756109.95	4066271.74
13	756110.26	4066275.84
14	756110.29	4066279.76
15	756110.24	4066284.61
16	756132.05	4066240.77
17	756154.97	4066246.04
18	756176.15	4066262.21
19	756188.97	4066274.74
20	756204.95	4066275.35
21	756212.94	4066275.66
22	756196.63	4066283.12
23	756131.63	4066369.00
24	756353.12	4066370.55
25	756361.12	4066370.87
26	756369.11	4066371.18
27	756432.62	4066373.67
28	756440.62	4066373.99
29	756448.61	4066374.30
30	756485.45	4066375.75
31	756488.81	4066375.88
32	756491.11	4066316.43
33	756490.82	4066305.13
34	756489.84	4066284.29
35	756489.54	4066279.84
36	756485.97	4066275.37
37	756463.24	4066260.57
38	756461.18	4066258.32
39	756458.26	4066256.02
40	756455.44	4066254.47
41	756452.33	4066253.34
42	756449.75	4066252.80
43	756447.57	4066252.60
44	756445.36	4066252.62
45	756438.36	4066252.78
46	756429.96	4066252.82
47	756414.55	4066252.47
48	756403.36	4066251.87
49	756391.25	4066250.89
50	756380.58	4066249.74
51	756369.93	4066248.33
52	756336.89	4066243.56
53	756317.91	4066258.45
54	756317.17	4066277.87
55	756420.04	4066281.69
56	756418.44	4066234.09
57	756355.04	4066321.70
58	756428.04	4066281.99
59	756426.13	4066324.43
60	756362.72	4066330.00
61	756442.23	4066333.05
62	756436.03	4066282.29
63	756343.43	4066324.73
64	756450.53	4066325.37
65	756433.92	4066340.74
66	756370.40	4066338.30
67	756488.80	4066284.25

oticina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE N.º LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
@oticonotarquitectos@gmail.com
Telf.: +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACIÓN
DE LA ZONA
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DEL PARQUE CROFT
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

FIRMAS

ESCALA
1:500 A1

TÍTULO
ALINEACIONES Y RASANTES
ESTUDIO DE DETALLE

PLANO N.º

P.R. I. 07

LEYENDA

UTM 10 PUNTO DE COORDENADAS UTM

RASANTES

ALINEACIONES EXTERIORES

ALINEACIONES INTERIORES

HUELLA EDIFICACIONES EXISTENTES

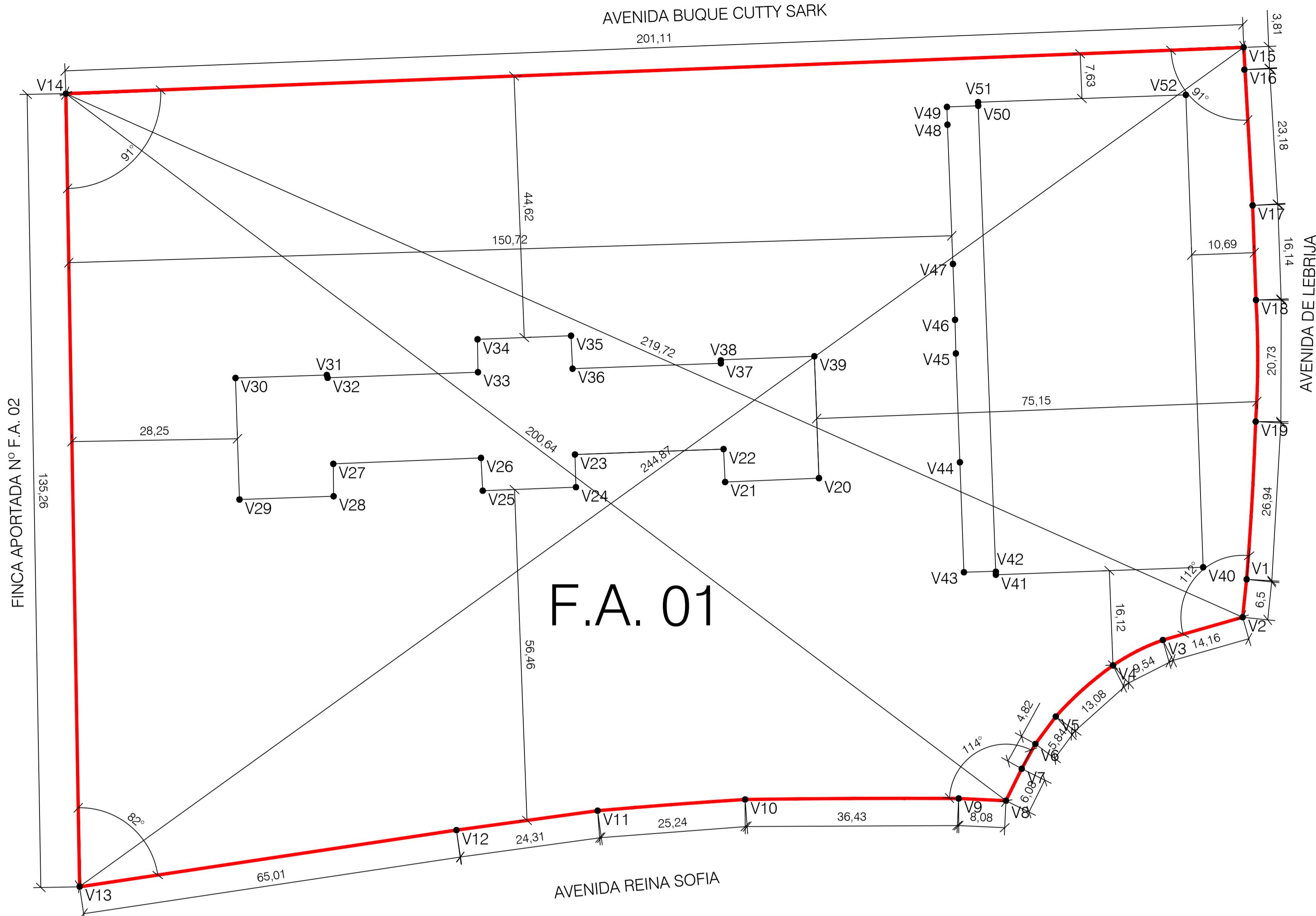
LAS ALINEACIONES INFERIORES SE PROYECTAN LIBRES DENTRO DE CADA SUBMANZANA, PARA LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA, RETENIENDO UNO DE 9,00 M. QUE CONCIDE CON LA MITAD DE LA ALTURA MÁXIMA (18,00 M) EN LAS MEDIANERAS CON LAS OTRAS SUBMANZANAS COINCIDENTES.

EN LAS SUBMANZANAS E1 Y E3, DONDE SE UBICAN LAS EDIFICACIONES DENOMINADAS NAVE BODEGA LA SACRISTIA Y EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS, RESPECTIVAMENTE, SE ESTABLECEN LAS ALINEACIONES INTERIORES, CON UN RETRANQUEO DE LA MITAD DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES, CON UN MÍNIMO DE 3,00 M, MIENTRAS SE MANTENGAN DICHAS EDIFICACIONES, DE MANERA QUE NO SE QUEDEN DICHOS EDIFICIOS 'FUERA DE ORDENACIÓN'.

FIRMAS

DELIMITACION DEL AMBITO DE LA ACTUACION

P.R. I. 07



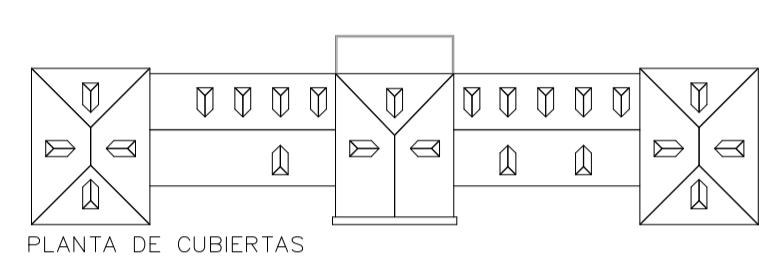
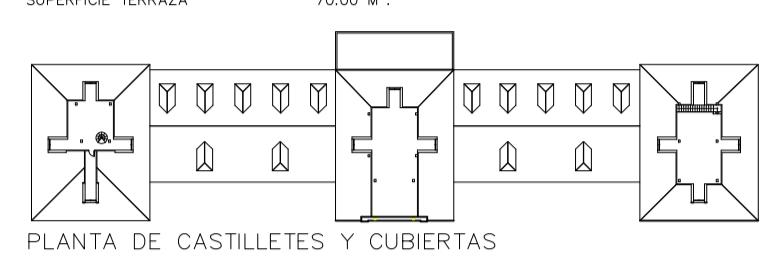
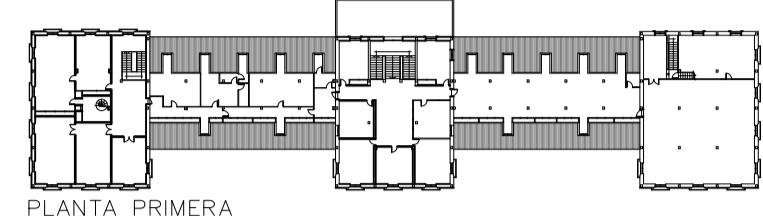
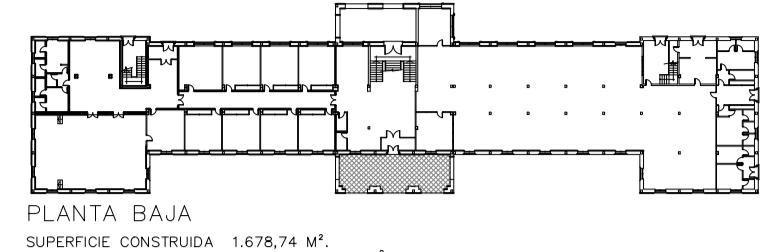
FINCA APORTADA N° F.A. 01

Nº FINCA REGISTRAL 1.464

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
FA01		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V1	756496.10	4066285.45
V2	756495.42	4066278.98
V3	756481.80	4066275.09
V4	756473.30	4066270.77
V5	756463.54	4066262.06
V6	756460.06	4066257.37
V7	756457.73	4066253.15
V8	756455.04	4066247.70
V9	756446.97	4066248.08
V10	756410.53	4066247.91
V11	756385.37	4066246.00
V12	756361.28	4066242.68
V13	756296.99	4066233.02
V14	756294.65	4066368.26
V15	756495.61	4066376.15
V16	756495.83	4066372.34
V17	756497.12	4066349.21
V18	756497.70	4066333.07
V19	756497.64	4066312.34

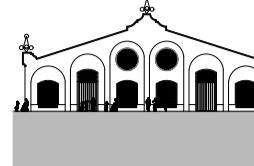
Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
EDIFICIO CENTRAL		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V20	756423.13	4066302.69
V21	756407.12	4066302.04
V22	756406.86	4066307.65
V23	756381.50	4066306.73
V24	756381.68	4066301.16
V25	756365.77	4066300.55
V26	756365.47	4066306.14
V27	756340.27	4066305.14
V28	756340.33	4066299.61
V29	756324.26	4066299.05
V30	756323.58	4066319.77
V31	756339.16	4066320.29
V32	756339.18	4066319.80
V33	756364.96	4066320.76
V34	756364.88	4066326.37
V35	756380.84	4066326.98
V36	756381.09	4066321.36
V37	756406.40	4066322.28
V38	756406.39	4066322.86
V39	756422.35	4066323.48

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
BODEGA SACRISTIA		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V40	756488.68	4066287.51
V41	756453.31	4066286.23
V42	756453.29	4066286.82
V43	756447.87	4066286.66
V44	756447.18	4066305.41
V45	756446.49	4066323.96
V46	756446.35	4066329.69
V47	756445.94	4066340.46
V48	756445.05	4066362.96
V49	756444.97	4066365.99
V50	756450.30	4066366.19
V51	756450.28	4066366.80
V52	756485.73	4066368.05



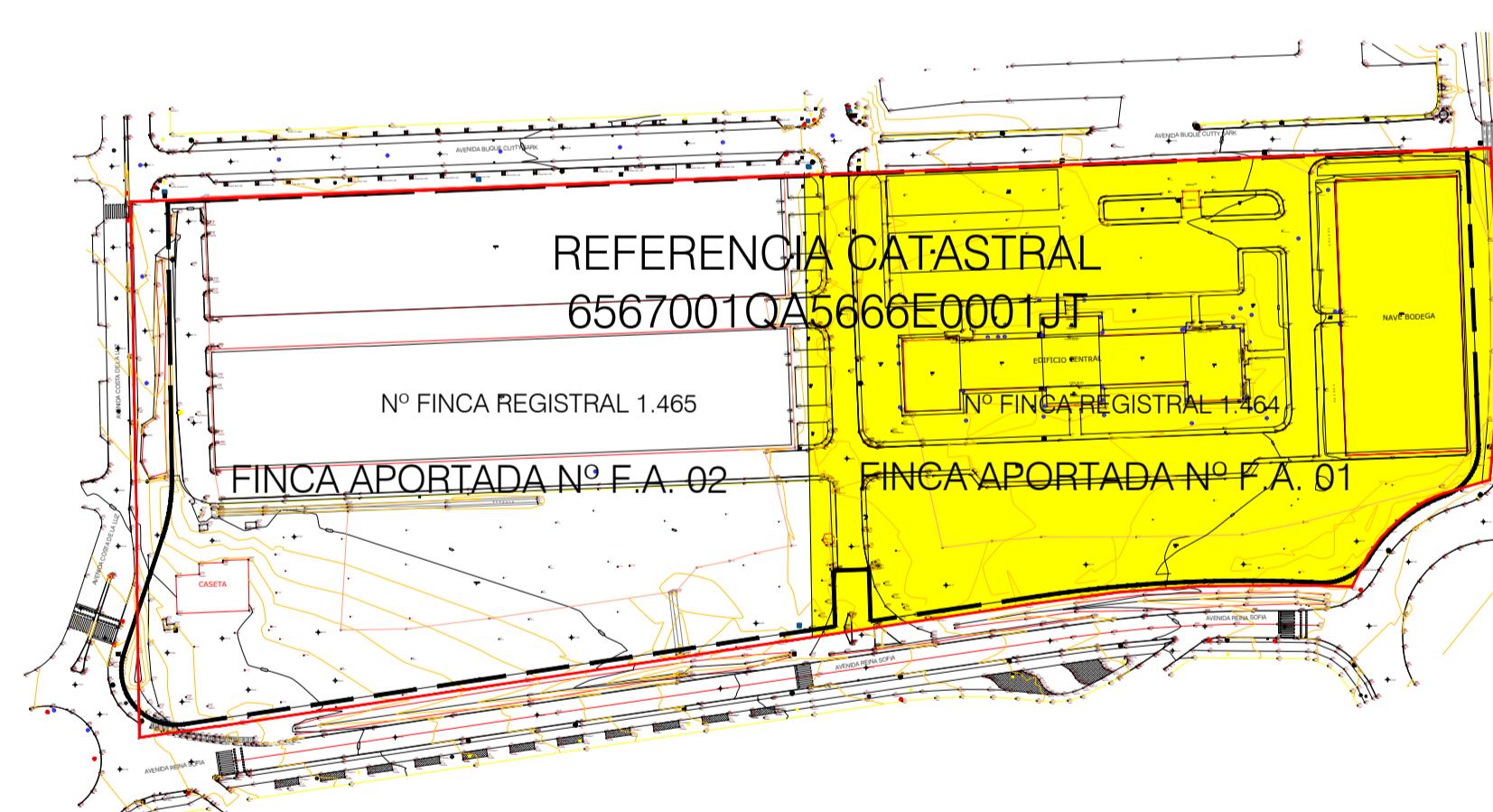
EDIFICIO CENTRAL OFICINAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 3.641 M². ESCALA 1:1000.



NAVE BODEGUERA LA SACRISTIA

SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.215 M². ESCALA 1:1000.



FINCA APORTADA F.A. 01

SUPERFICIE DE FINCA APORTADA	24.872,45 m ²
FINCA REGISTRAL	1.464

oticina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE N°8 LOCAL B

@oticinarquitecto@gmail.com
Tfno. +34 637 511 248

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

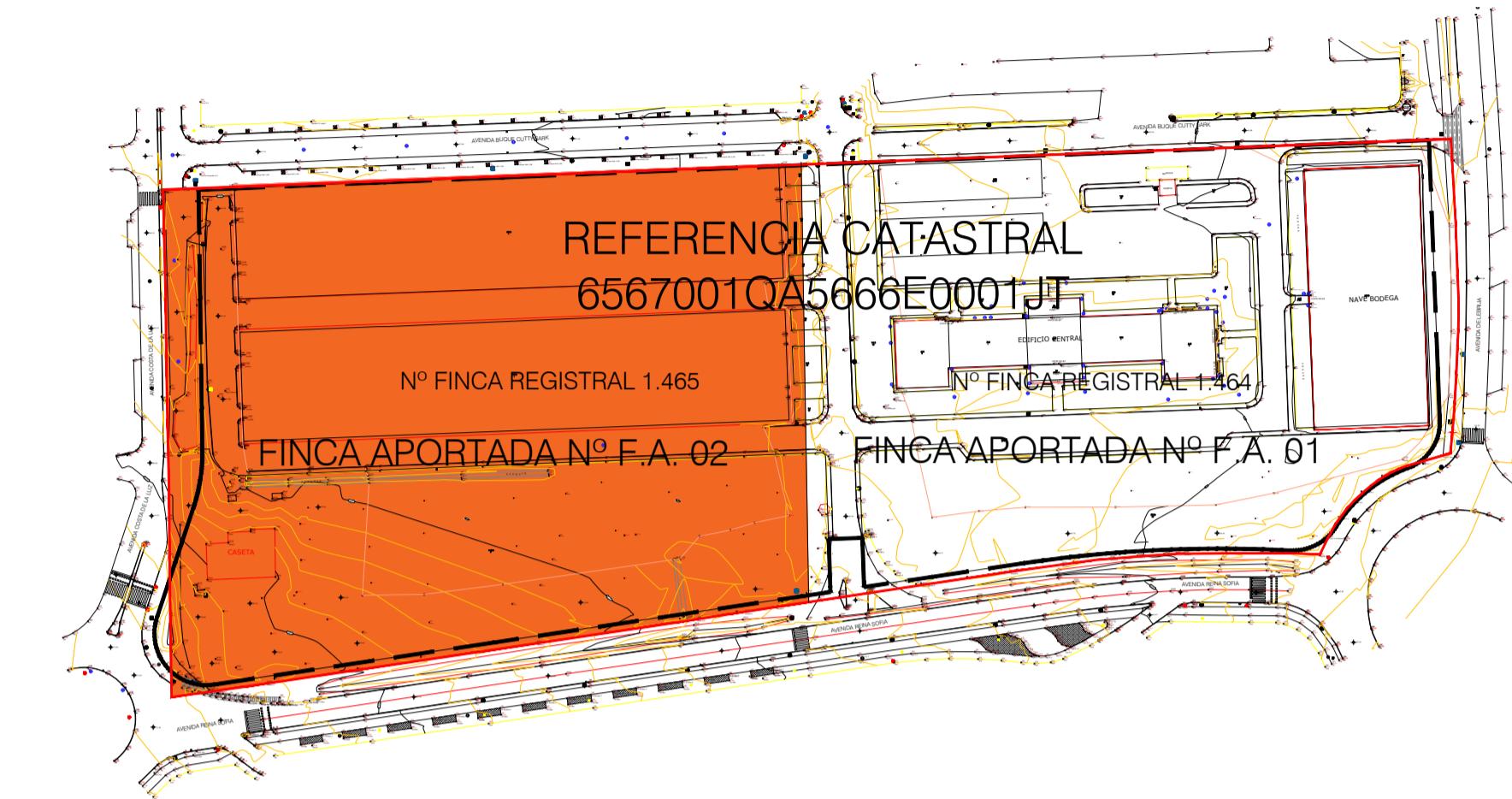
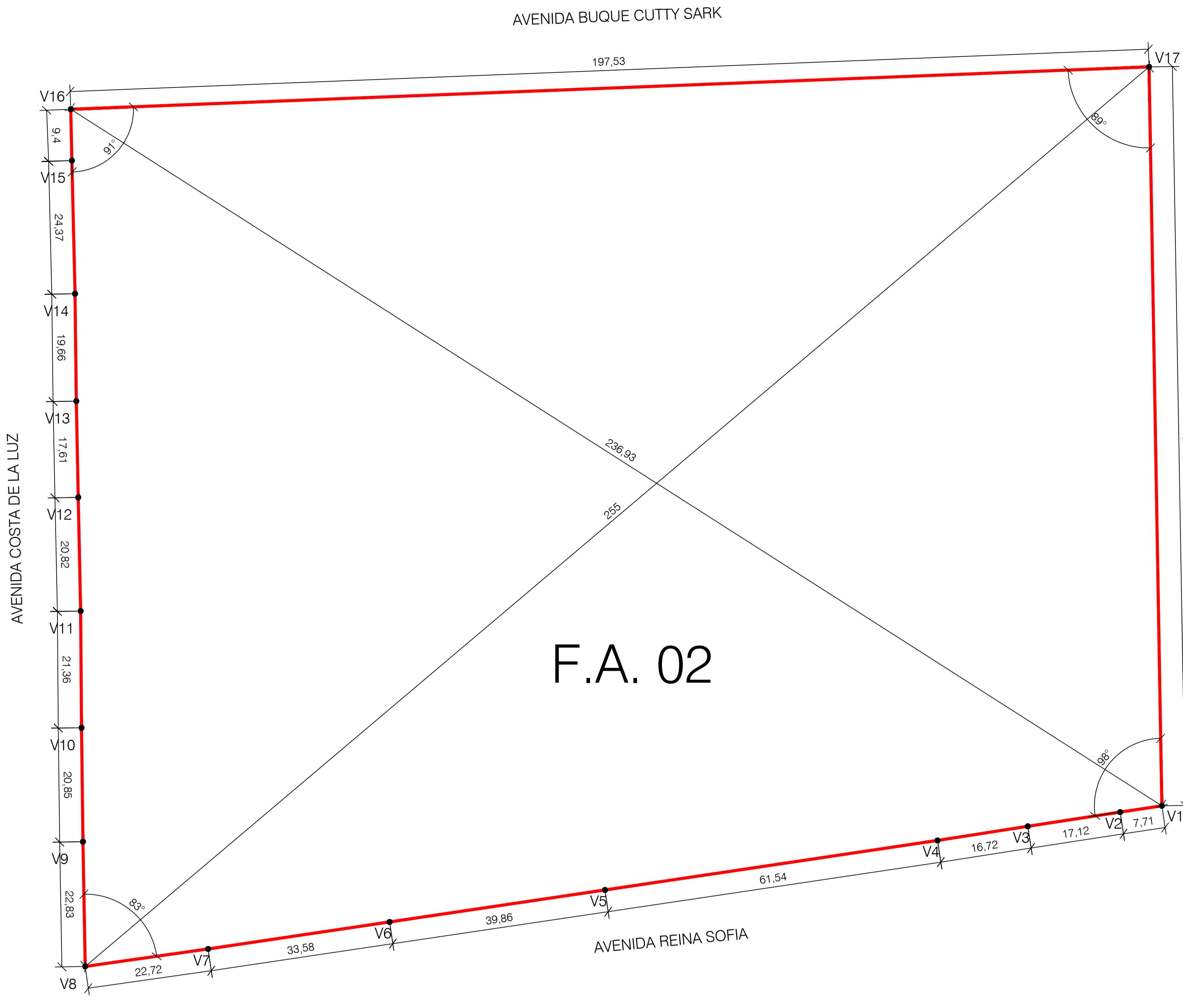
FIRMAS

ESCALA
1:500 A1

FINCA APORTADA 01

PLANO N°

P.R. F.A.01



PARCELA APORTADA F.A. 02	
SUPERFICIE DE FINCA APORTADA	24.869,75 m ² s
FINCA REGISTRAL	1.465

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
FA02		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V1	756296.99	4066233.02
V2	756289.36	4066231.87
V3	756272.45	4066229.27
V4	756255.93	4066226.68
V5	756195.06	4066217.62
V6	756155.64	4066211.77
V7	756122.42	4066206.82
V8	756099.92	4066203.63
V9	756099.51	4066226.46
V10	756099.25	4066247.30
V11	756099.09	4066268.66
V12	756098.64	4066289.47
V13	756098.30	4066307.08
V14	756098.06	4066326.74
V15	756097.48	4066351.11
V16	756097.28	4066360.51
V17	756294.65	4066368.26

oticina
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE N°8 LOCAL B

@ oficiora arquitecto@gmail.com
TRNO. +34 637 511 216

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRUA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

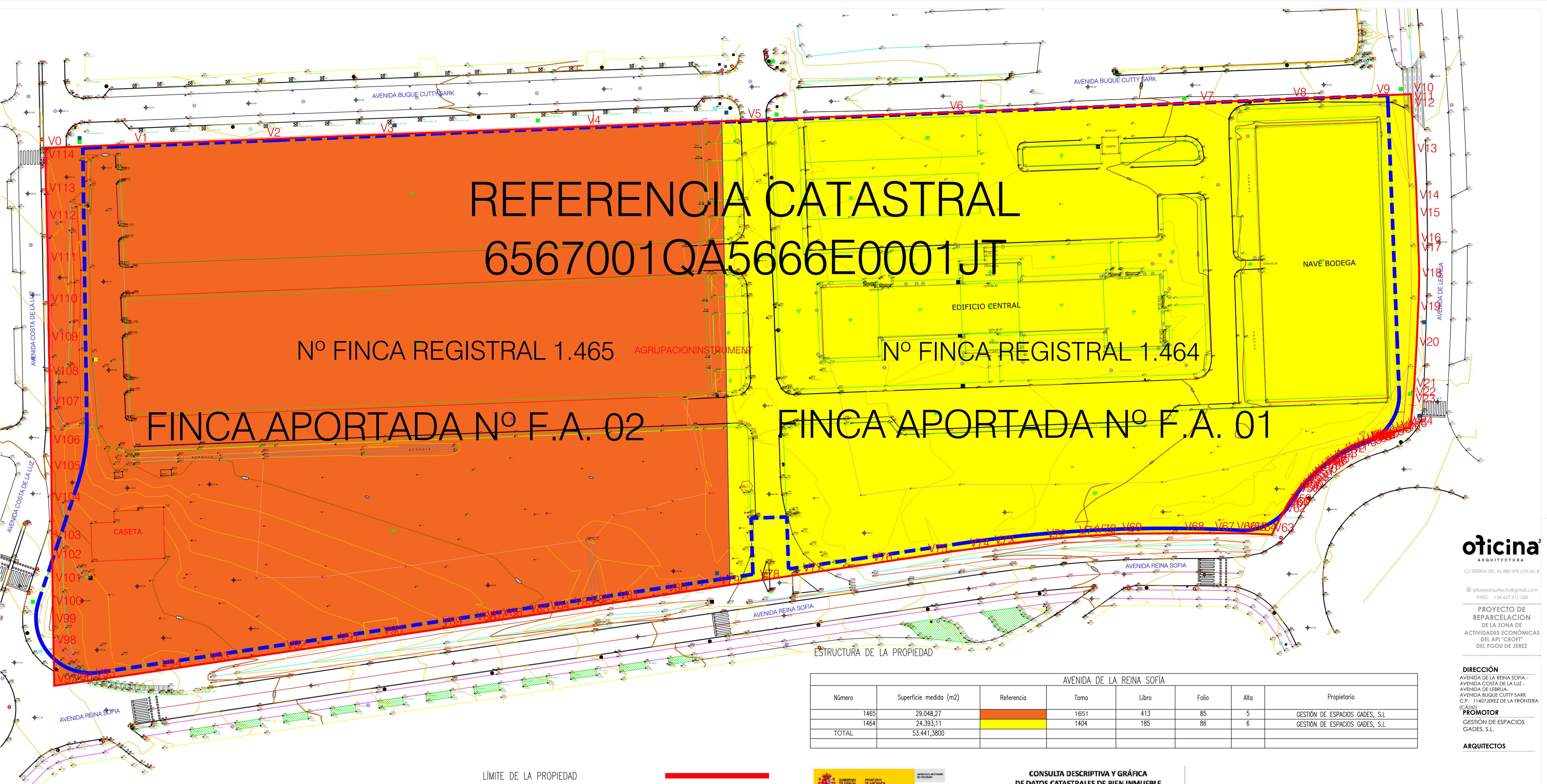
FIRMAS

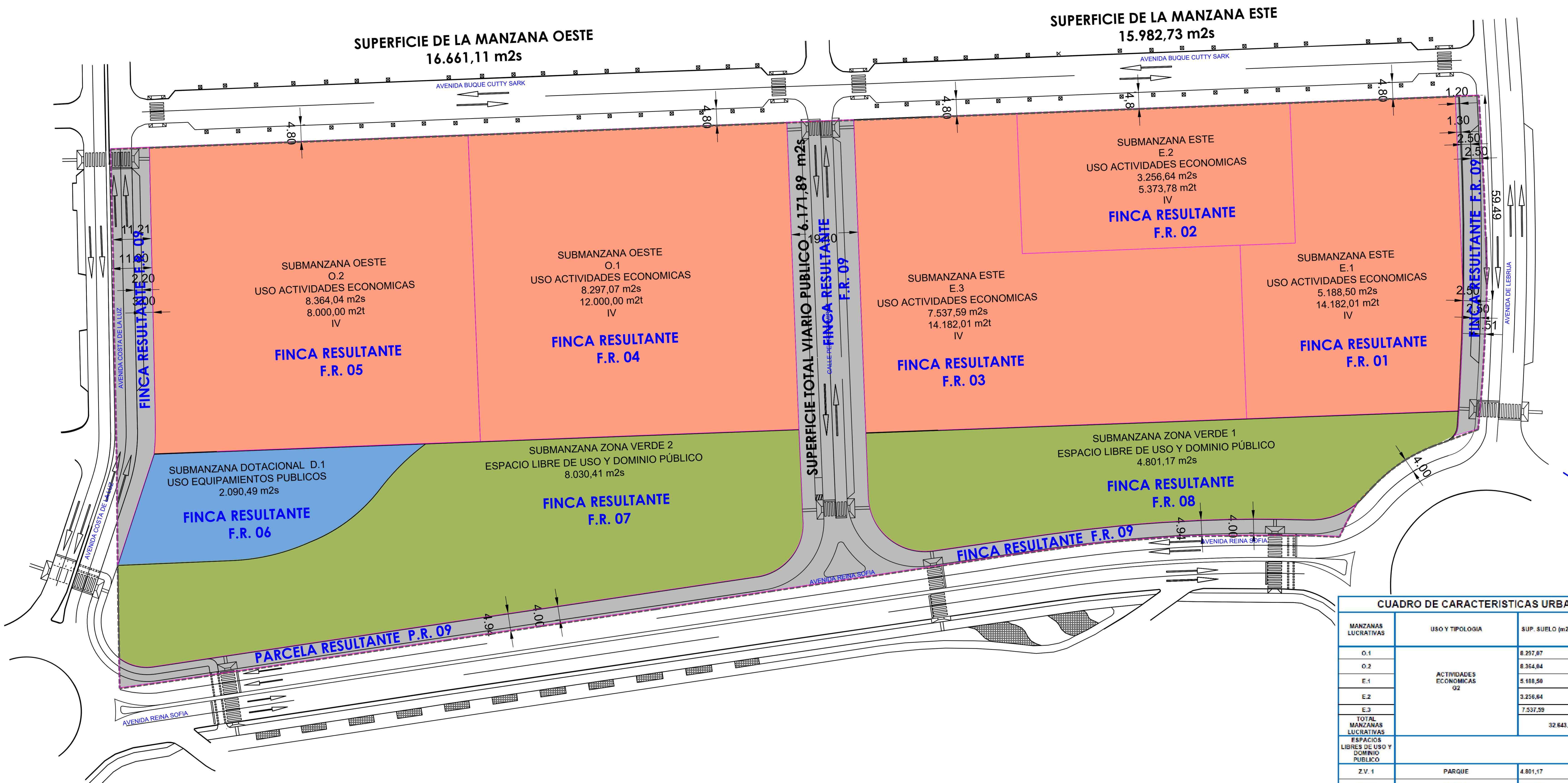
ESCALA
1: 500 A1

FINCA APORTADA 02

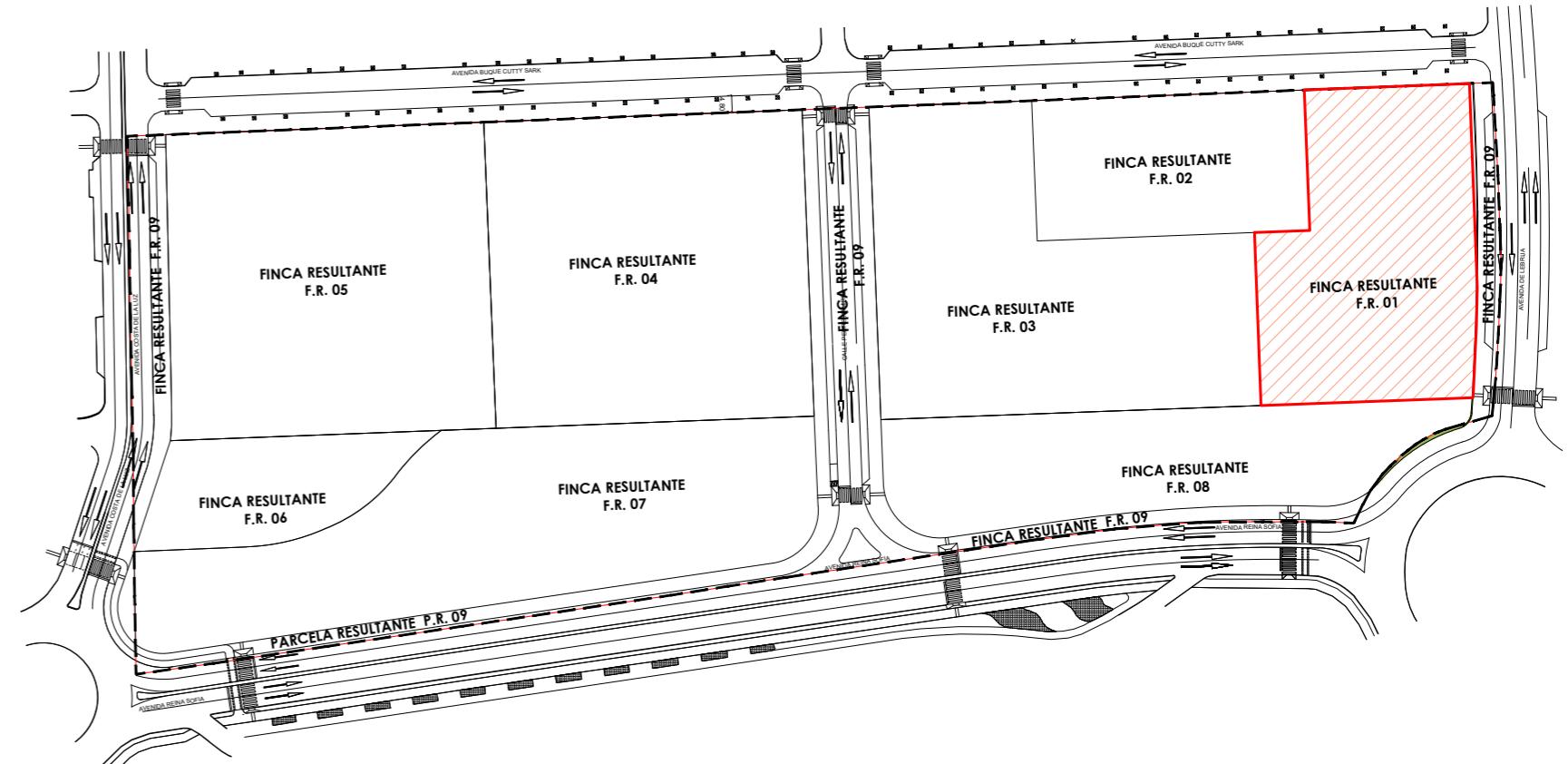
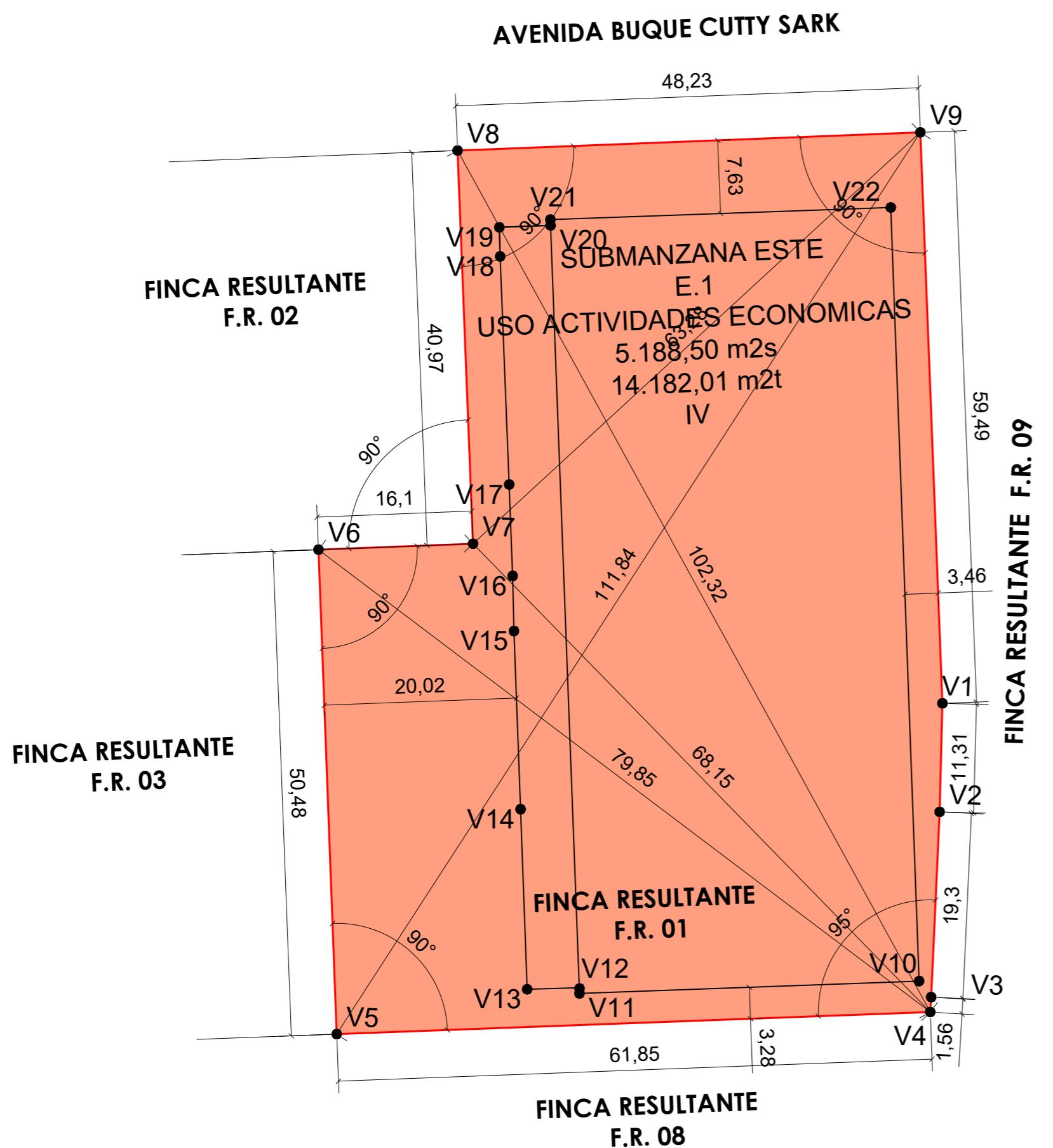
PLANO N°
P.R. F.A.02

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y									
V0	756097.28	4066360.51	V31	756485.00	4066275.12	V61	756459.22	4066254.94	V91	756182.34	4066215.94
V1	756122.48	4066361.50	V32	756484.14	4066274.96	V62	756458.33	4066253.46	V92	756166.81	4066213.62
V2	756161.17	4066363.02	V33	756484.14	4066274.80	V63	756454.90	4066247.77	V93	756144.44	4066210.28
V3	756194.20	4066364.31	V34	756483.77	4066274.67	V64	756449.84	4066247.97	V94	756130.43	4066208.18
V4	756254.54	4066366.48	V35	756483.40	4066274.53	V65	756446.97	4066248.08	V95	756111.16	4066205.36
V5	756301.37	4066368.52	V36	756483.15	4066274.44	V66	756443.94	4066248.10	V96	756104.50	4066204.40
V6	756360.27	4066370.83	V37	756482.98	4066274.37	V67	756437.57	4066248.12	V97	756099.92	4066203.74
V7	756433.37	4066373.70	V38	756481.88	4066273.94	V68	756428.75	4066248.10	V98	756099.74	4066215.09
V8	756460.39	4066374.76	V39	756480.55	4066273.40	V69	756410.53	4066247.91	V99	756099.64	4066221.29
V9	756484.75	4066375.72	V40	756479.00	4066272.69	V70	756403.05	4066247.43	V100	756099.56	4066226.43
V10	756495.61	4066376.15	V41	756476.51	4066271.41	V71	756397.99	4066247.01	V101	756099.46	4066233.18
V11	756495.76	4066373.54	V42	756475.63	4066270.91	V72	756388.55	4066246.02	V102	756099.36	4066240.03
V12	756495.86	4066371.76	V43	756473.34	4066269.50	V73	756373.27	4066244.16	V103	756099.28	4066245.64
V13	756496.61	4066358.44	V44	756472.45	4066268.90	V74	756366.14	4066243.33	V104	756099.18	4066256.74
V14	756497.28	4066344.83	V45	756471.14	4066267.96	V75	756353.90	4066241.66	V105	756099.11	4066265.91
V15	756497.46	4066339.75	V46	756470.40	4066267.40	V76	756337.76	4066239.23	V106	756098.99	4066273.41
V16	756497.73	4066332.38	V47	756470.08	4066267.12	V77	756317.42	4066236.16	V107	756098.57	4066284.71
V17	756497.87	4066329.62	V48	756469.69	4066266.83	V78	756304.85	4066234.26	V108	756098.57	4066293.50
V18	756498.00	4066322.13	V49	756468.60	4066265.92	V79	756293.23	4066232.50	V109	756098.37	4066303.53
V19	756497.64	4066312.34	V50	756467.53	4066264.98	V80	756277.92	4066230.21	V110	756098.21	4066314.61
V20	756497.20	4066301.98	V51	756466.63	4066264.14	V81	756263.90	4066228.12	V111	756098.06	4066326.73
V21	756496.45	4066289.97	V52	756465.91	4066263.44	V82	756255.64	4066226.88	V112	756097.77	4066338.92
V22	756496.26	4066287.40	V53	756465.11	4066262.63	V83	756250.80	4066226.16	V113	756097.58	4066346.89
V23	756496.10	4066285.45	V54	756464.55	4066262.04	V84	756243.68	4066225.10	V114	756097.36	4066356.64
V24	756495.42	4066278.98	V55	756463.53	4066260.92	V85	756237.72	4066224.21			
V25	756493.74	4066278.36	V56	756463.09	4066260.41	V86	756229.88	4066223.04			
V26	756491.77	4066277.63	V57	756462.55	4066259.76	V87	756225.33	4066222.36			
V27	756490.46	4066277.15	V58	756462.22	4066259.33	V88	756222.19	4066221.89			
V28	756489.11	4066276.65	V59	756460.05	4066256.22	V89	756212.27	4066220.41			
V29	756487.10	4066275.90	V60	756459.51	4066255.42	V90	756195.02	4066217.83			





MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m ²)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² t)	EDIFICABILIDAD SOBRE SUBMANZANA NETA (m ² t)	OCCUPACION MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA MAXIMO 90%
O.1 O.2 E.1 E.2 E.3	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	8.297,07	B+3	12.000,00	1.45	36%
		8.364,04	B+3	8.000,00	0.96	24%
		5.188,50	B+3	14.182,01	2,73	68%
		3.256,64	B+3	5.373,78	1,65	41%
		7.537,59	B+3	14.182,01	1,68	47%
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS		32.643,84	B+3	53.737,80	1,65	41%
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO						
Z.V. 1	PARQUE	4.801,17				
Z.V. 2	PARQUE	8.030,41				
TOTAL E.L.U.D.P.		12.831,58				
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS						
DOTACIONAL 1	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49				
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		2.090,49				
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89				
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80				



oficina³
ARQUITECTURA

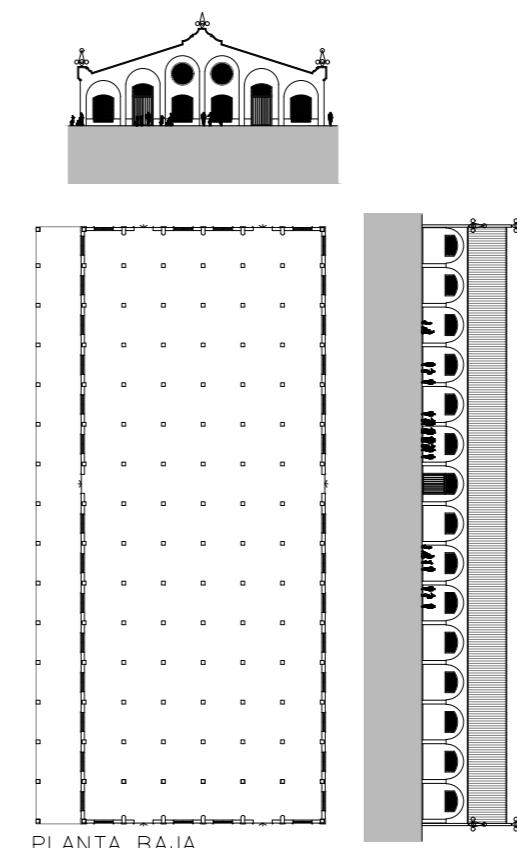
C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ
@ ofloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

**PROYECTO DE
REPARCELACION**
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS



FINCA RESULTANTE N° F.R. 01

NAVE BODEGUERA LA SACRISTIA

SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.215 m². ESCALA 1:1000.

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
FR01		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V1	756491.11	4066316.43
V2	756490.82	4066305.13
V3	756489.93	4066285.85
V4	756489.84	4066284.29
V5	756428.04	4066281.99
V6	756426.13	4066332.43
V7	756442.23	4066333.05
V8	756440.62	4066373.99
V9	756488.81	4066375.88

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
BODEGA SACRISTIA		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V10	756488.68	4066287.51
V11	756453.31	4066286.23
V12	756453.29	4066286.82
V13	756447.87	4066286.66
V14	756447.18	4066305.41
V15	756446.49	4066323.96
V16	756446.35	4066329.69
V17	756445.94	4066340.46
V18	756445.05	4066362.96
V19	756444.97	4066365.99
V20	756450.30	4066366.19
V21	756450.28	4066366.80
V22	756485.73	4066368.05

PARCELA RESULTANTE F.R. 01

PROPIETARIO ADJUDICATARIO	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	5.188,50 m ² s
USO Y TIPOLOGIA	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	90 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m ² t
DENOMINACION SUBMANZANA	E1
MAXIMA ALTURA	B+3
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	12.763,81 uu.a

FIRMAS

ESCALA

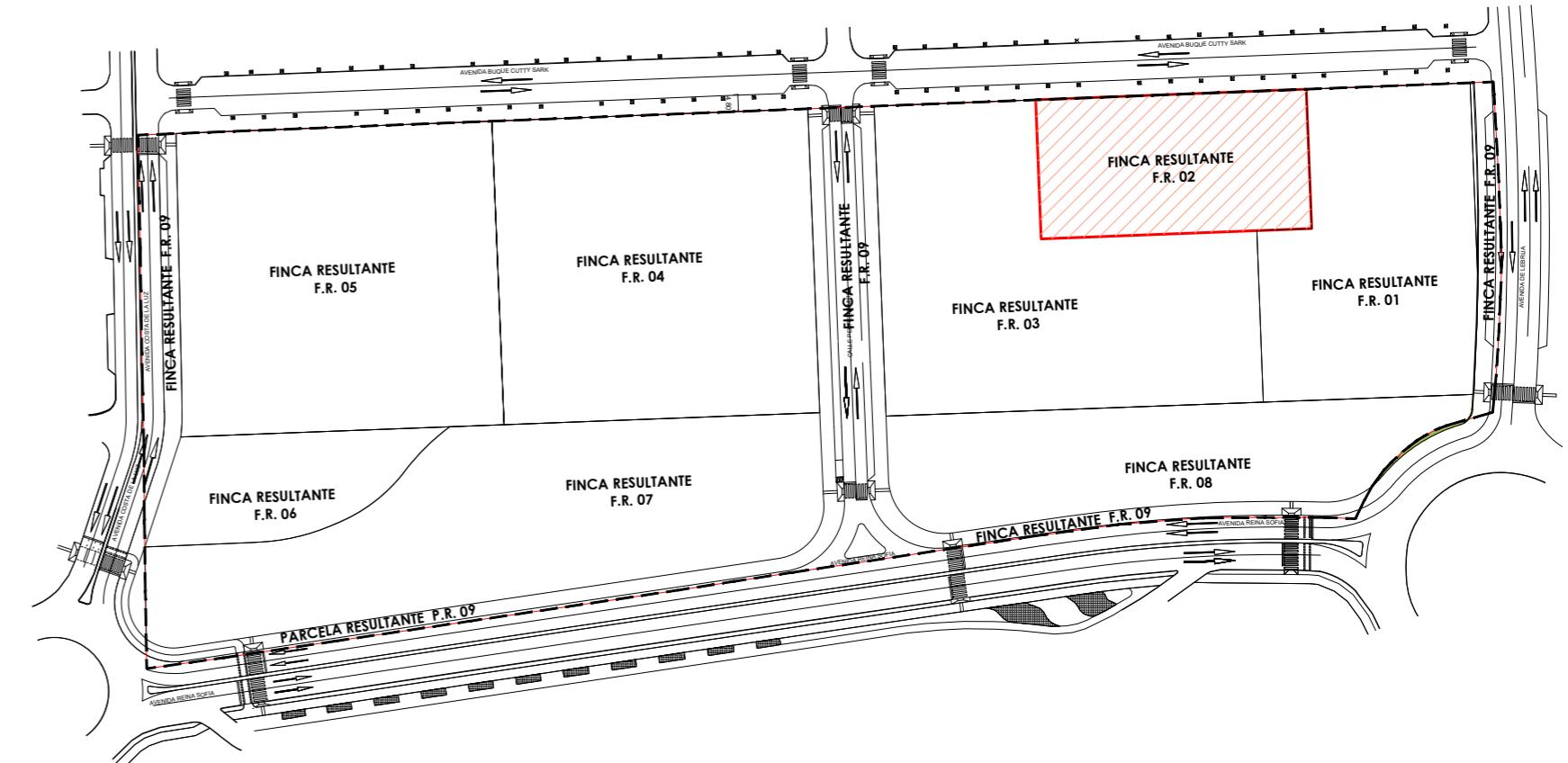
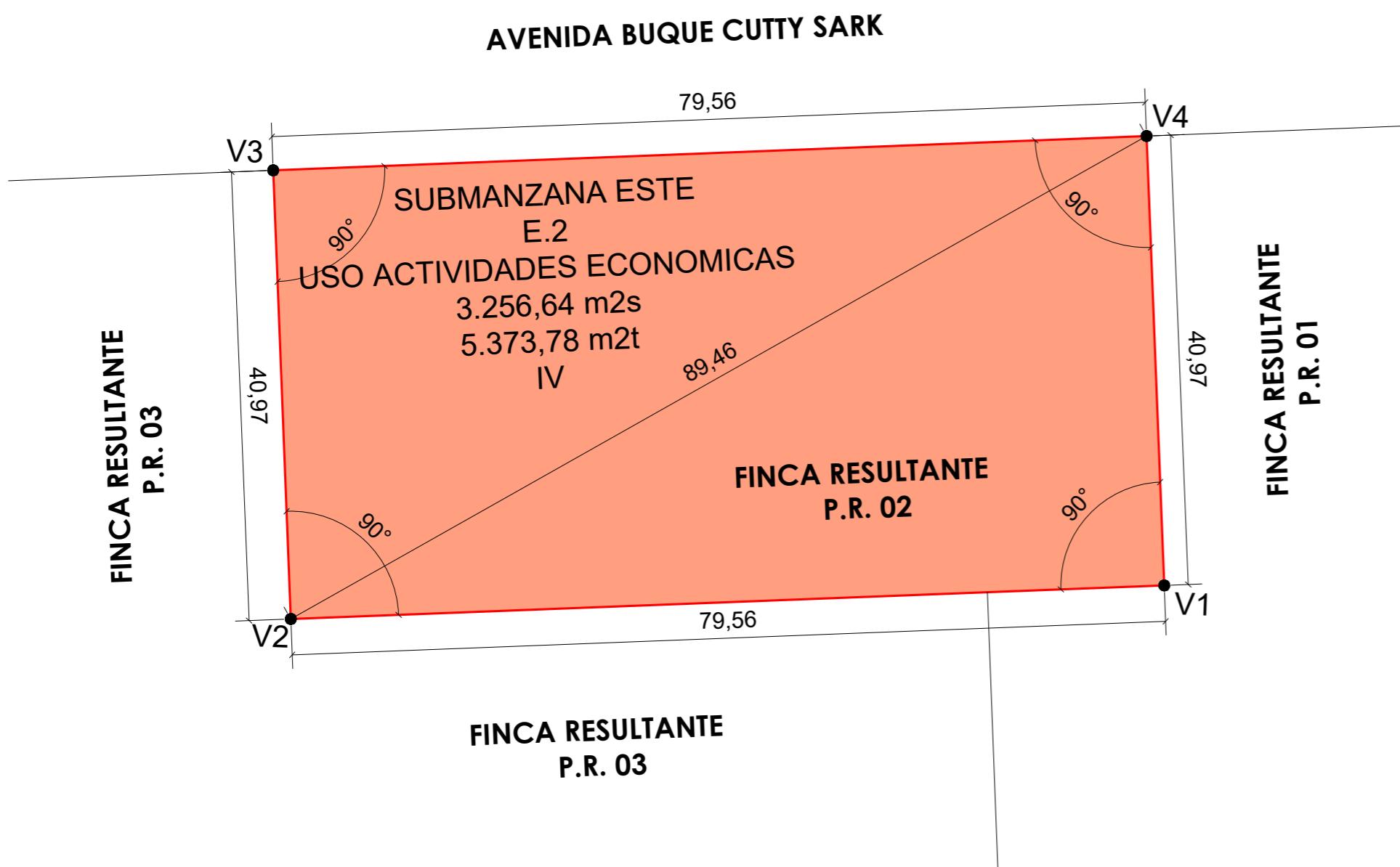
1 : 500 A1-

TÍTULO

FINCA RESULTANTE 01

PLANO N°

P.R. F.R.01



oficina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ
@ afloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

FINCA RESULTANTE Nº F.R. 02

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
FR02		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V1	756442.23	4066333.05
V2	756362.72	4066330.00
V3	756361.12	4066370.87
V4	756440.62	4066373.99

PARCELA RESULTANTE F.R. 02

PROPIETARIO ADJUDICATARIO	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	3.256,64 m2s
USO Y TIPOLOGIA	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	90 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	5.373,78 m2t
DENOMINACION SUBMANZANA	E1
MAXIMA ALTURA	B+3
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	4.836,40 uu.a

FIRMAS

ESCALA

1 : 500 A1-

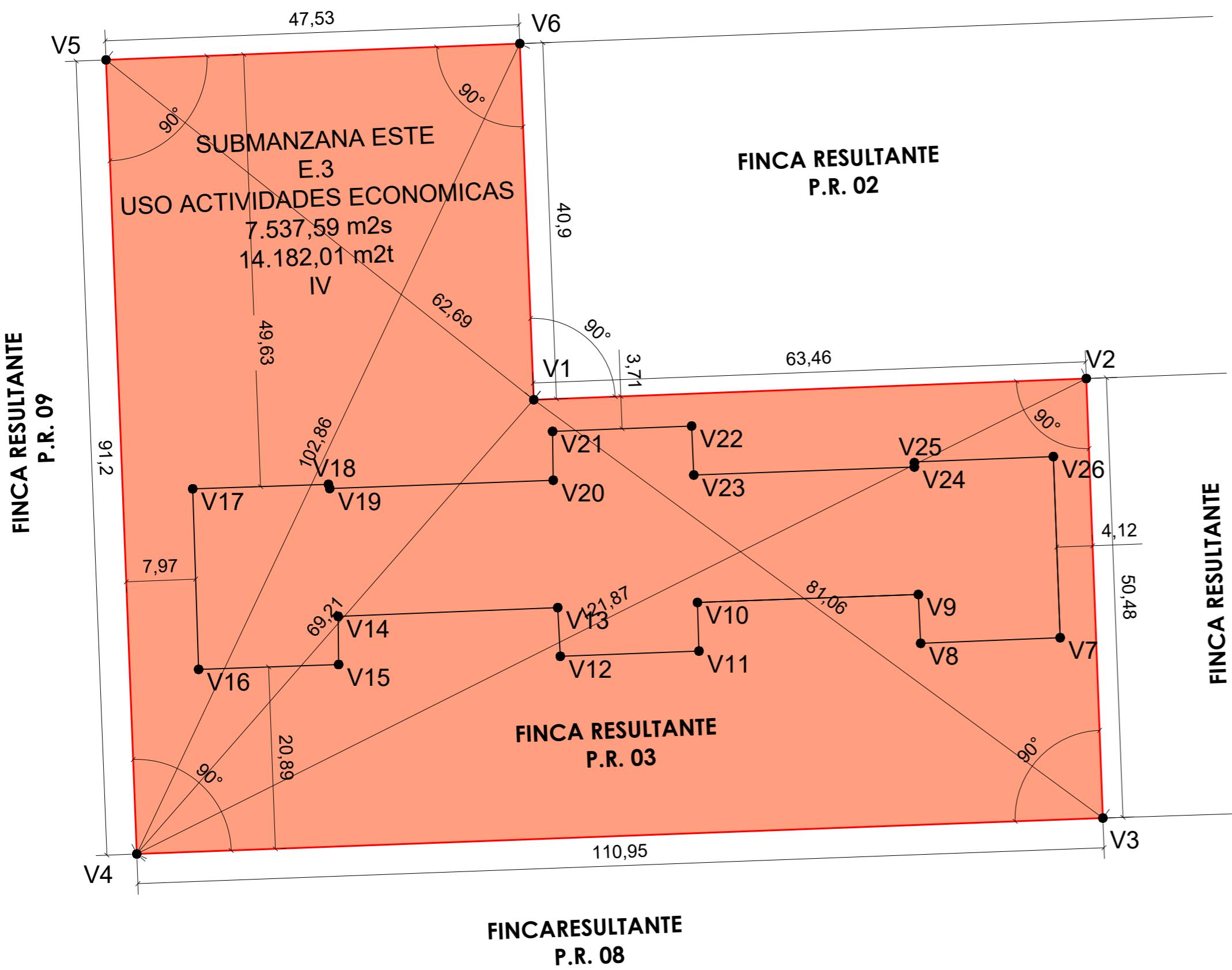
TÍTULO

FINCA RESULTANTE 02

PLANO Nº

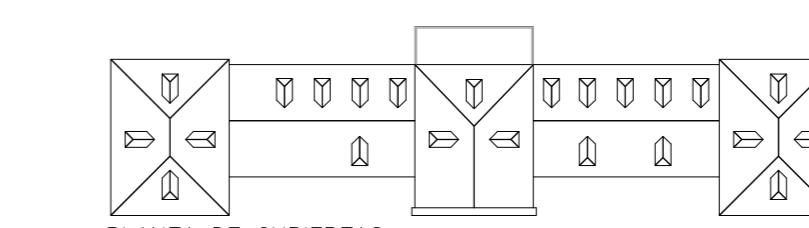
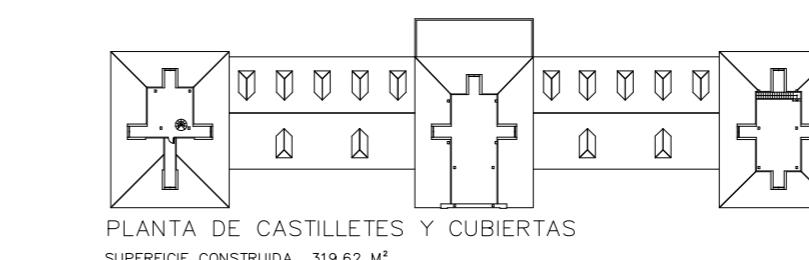
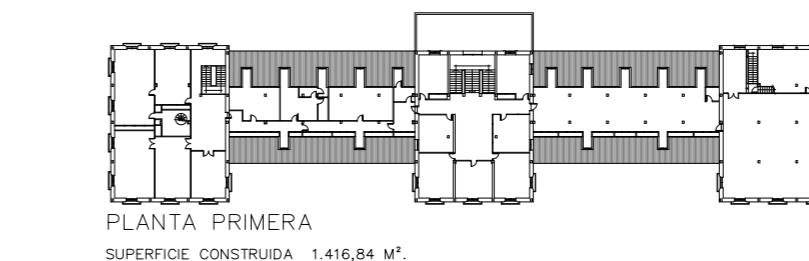
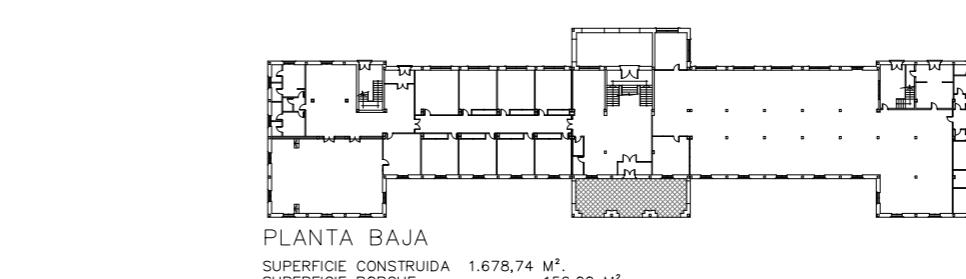
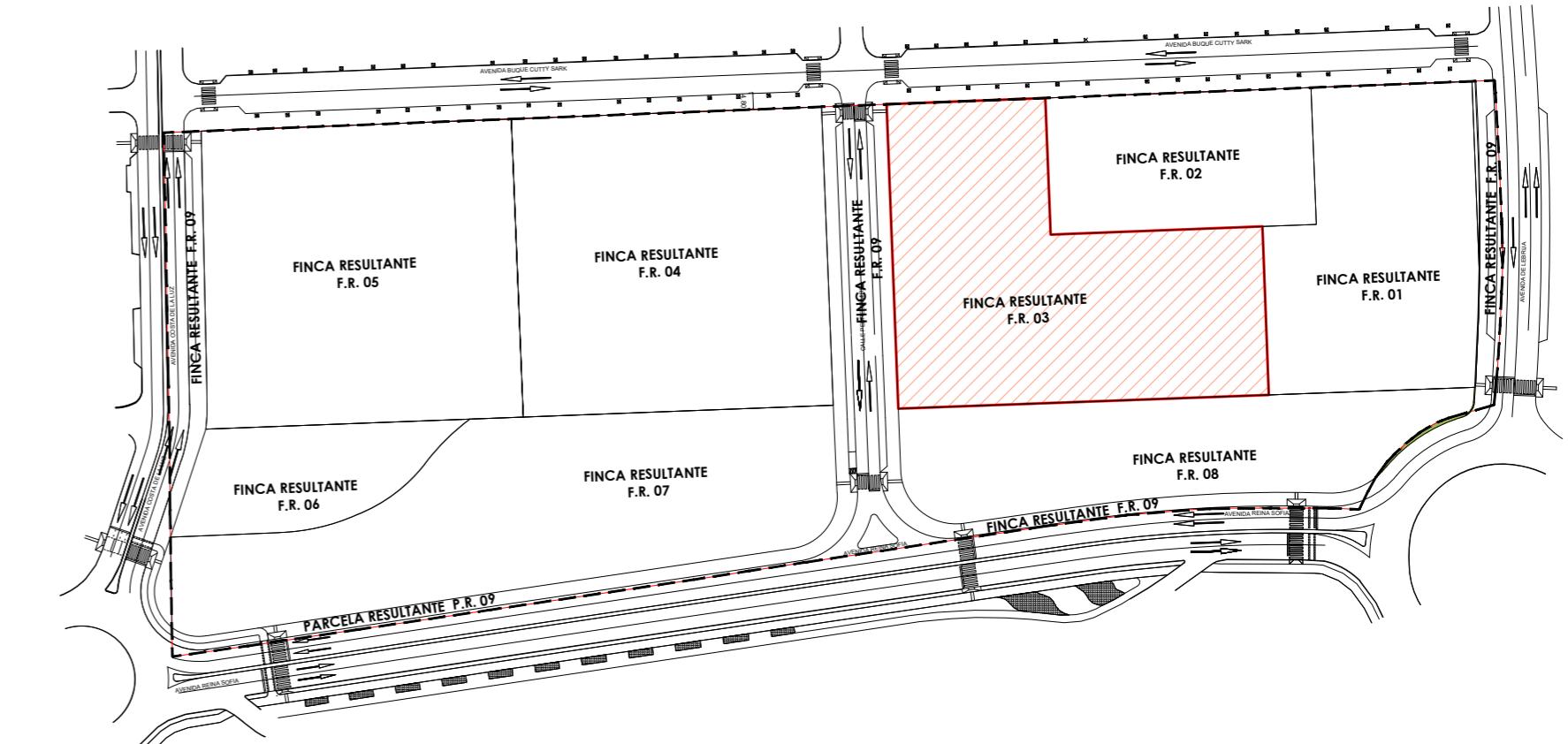
P.R. F.R.02

AVENIDA BUQUE CUTTY SARK



Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
FR03		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V1	756362.72	4066330.00
V2	756426.13	4066332.43
V3	756428.04	4066281.99
V4	756317.17	4066277.87
V5	756313.63	4066369.00
V6	756361.12	4066370.87

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29		
EDIFICIO CENTRAL		
Pto	Coord. X	Coord. Y
V7	756423.13	4066302.69
V8	756407.12	4066302.04
V9	756406.86	4066307.65
V10	756381.50	4066306.73
V11	756381.68	4066301.16
V12	756365.77	4066300.55
V13	756365.47	4066306.14
V14	756340.27	4066305.14
V15	756340.33	4066299.61
V16	756324.26	4066299.05
V17	756323.58	4066319.77
V18	756339.16	4066320.29
V19	756339.18	4066319.80
V20	756364.96	4066320.76
V21	756364.88	4066326.37
V22	756380.84	4066326.98
V23	756381.09	4066321.36
V24	756406.40	4066322.28
V25	756406.39	4066322.86
V26	756422.35	4066323.48



EDIFICIO CENTRAL OFICINAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 3.641 M². ESCALA 1:1000.

FINCA RESULTANTE F.R. 03	
PROPIETARIO ADJUDICATARIO	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	7.537,59 m ² s
USO Y TIPOLOGIA	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	90 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m ² t
DENOMINACION SUBMANZANA	E3
MAXIMA ALTURA	B+3
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	12.763,81 uu.a

oficina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA, CÁDIZ
@ ofloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

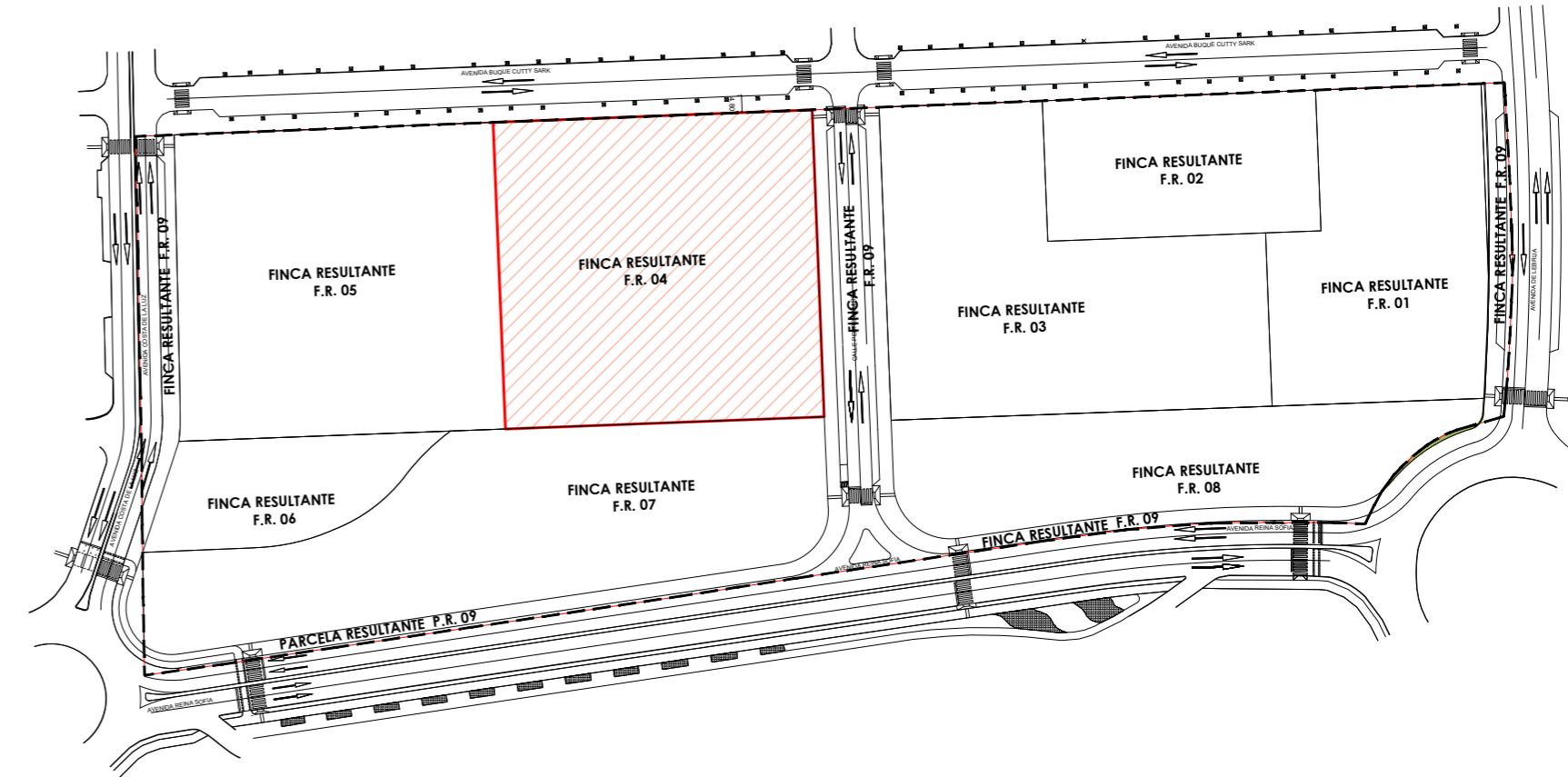
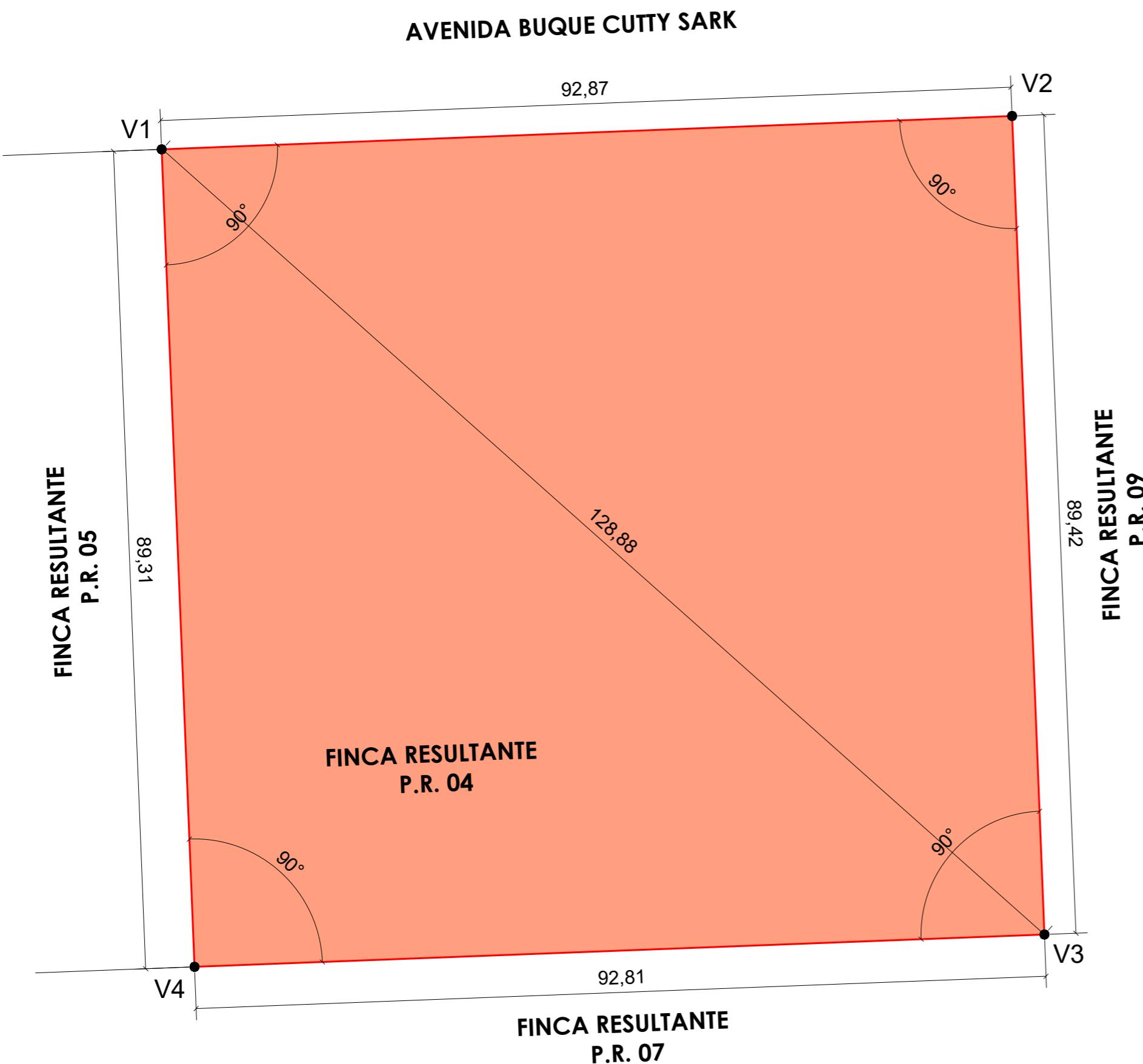
ARQUITECTOS

FIRMAS

ESCALA
1 : 500 A1-

TÍTULO
FINCA RESULTANTE 03

PLANO N°
P.R. F.R.03



oficina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ
@ ofloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29

FR04

Pto	Coord. X	Coord. Y
V1	756201.36	4066364.59
V2	756294.16	4066368.24
V3	756297.69	4066278.88
V4	756204.95	4066275.35

FINCA RESULTANTE F.R.04

FINCA RESULTANTE F.R. 04	
PROPIETARIO ADJUDICATARIO	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	8.297,07 m ² s
USO Y TIPOLOGIA	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	90 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	12.000,00 m ² t
DENOMINACION SUBMANZANA	O1
MAXIMA ALTURA	B+3
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	10.800,00 uu.a

FIRMAS

ESCALA

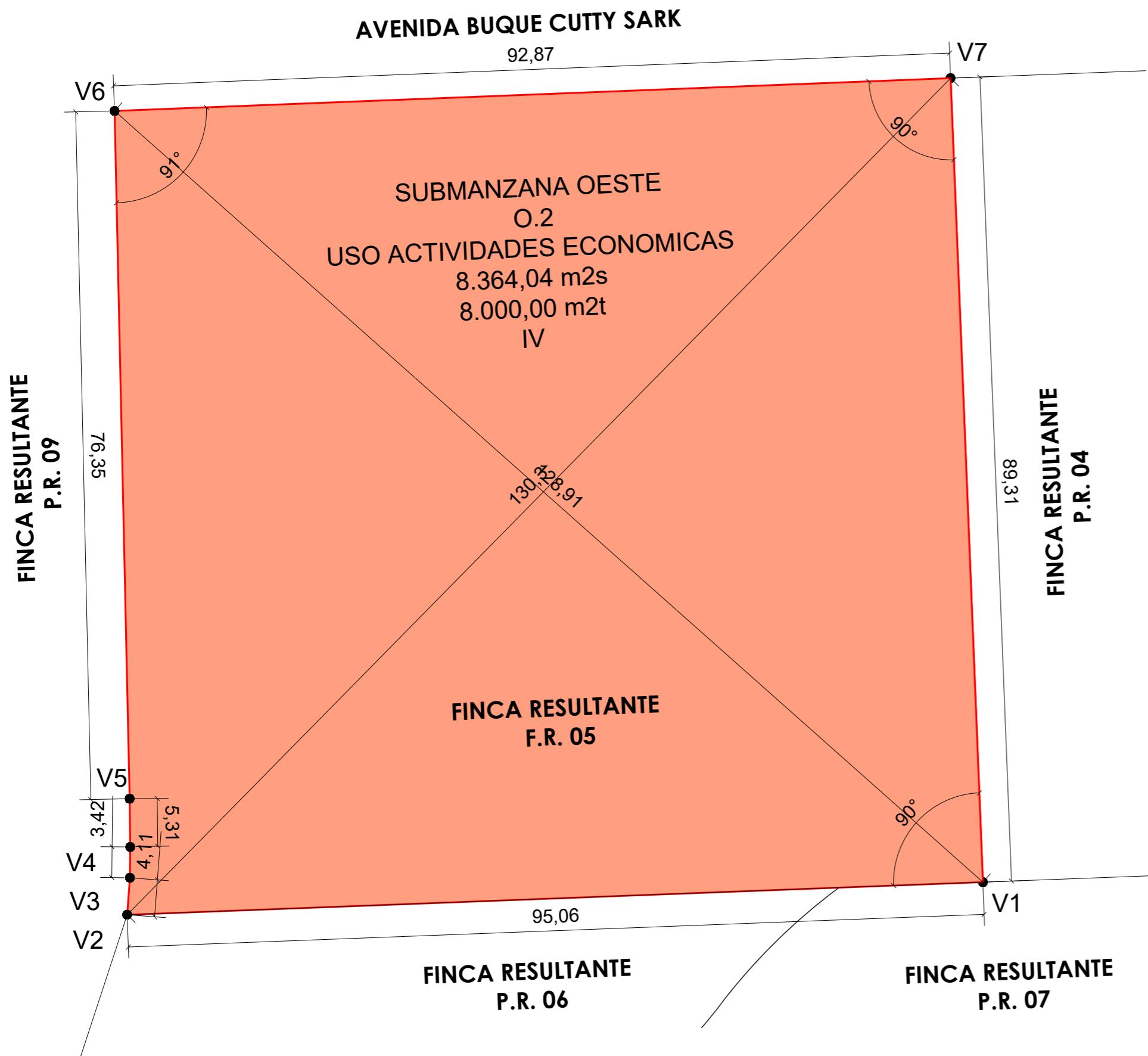
1 : 500 A1-

TÍTULO

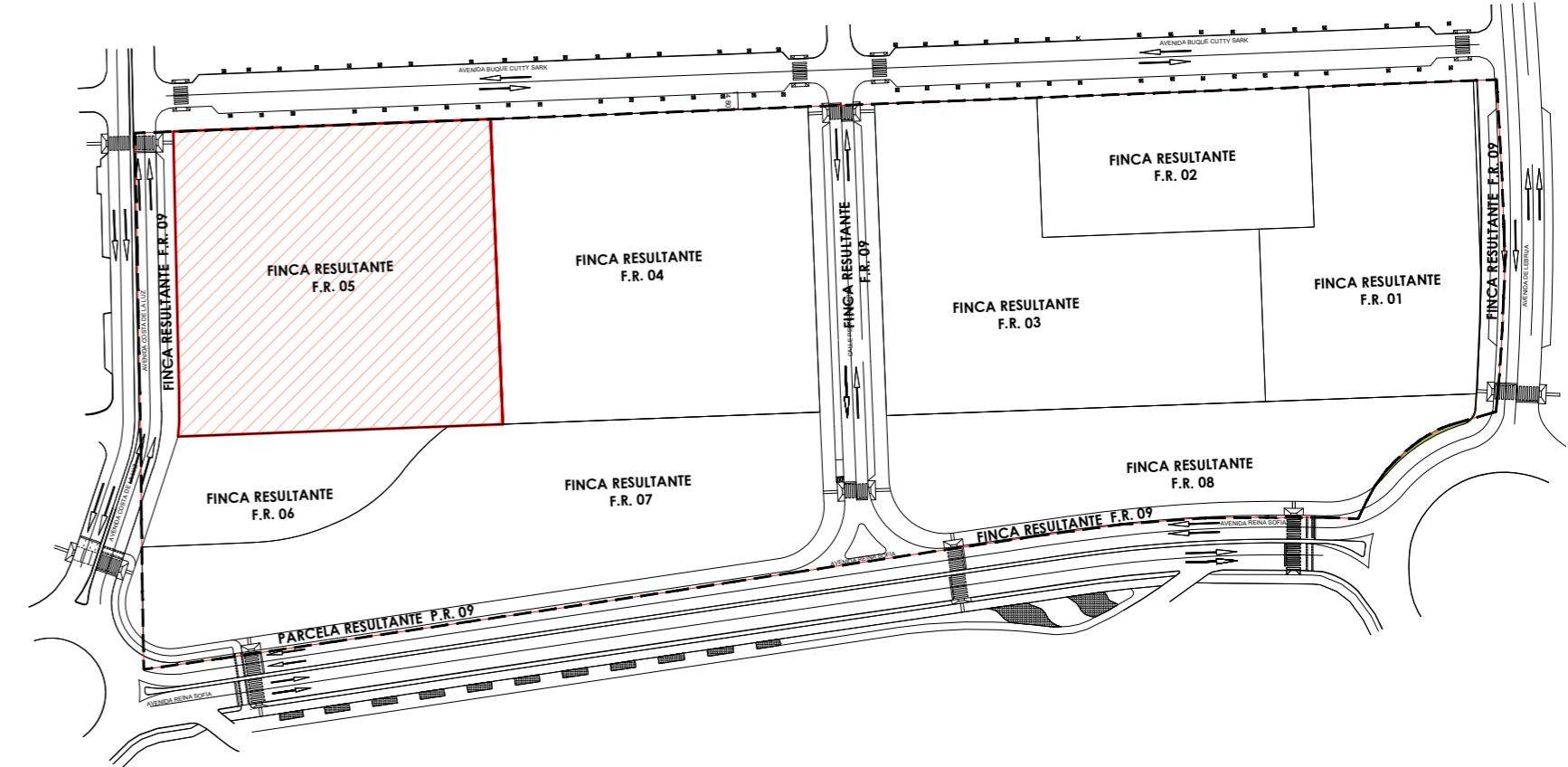
FINCA RESULTANTE 04

PLANO N°

P.R. F.R.04



FINCA RESULTANTE F.R.05



oficina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ
@afloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONOMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

Coordenadas UTM ETRS89 Huso 29

FR05

Pto	Coord. X	Coord. Y
V1	756204.95	4066275.35
V2	756109.95	4066271.74
V3	756110.26	4066275.84
V4	756110.30	4066279.26
V5	756110.23	4066284.61
V6	756108.56	4066360.95
V7	756201.36	4066364.59

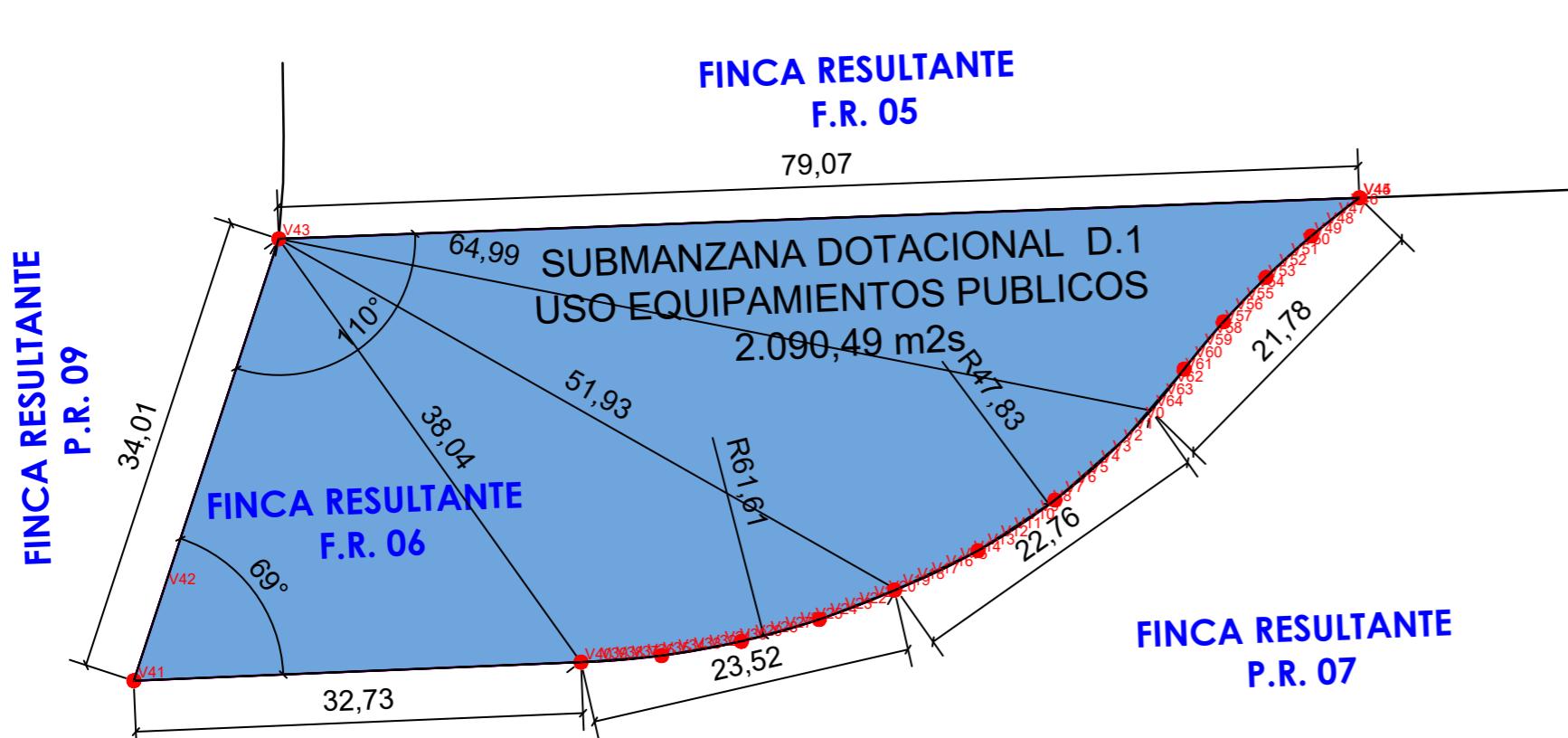
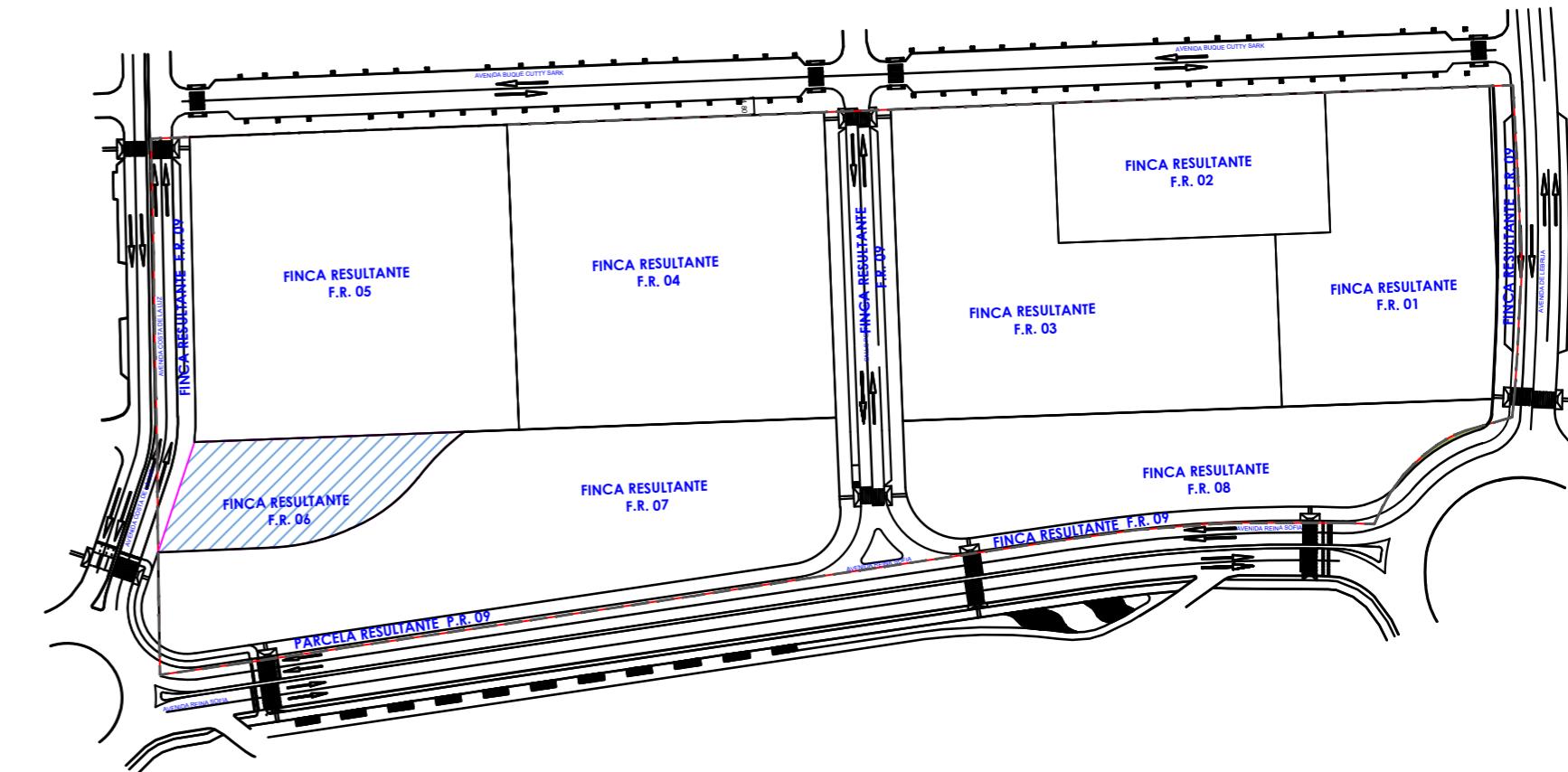
FIRMAS

FINCA RESULTANTE F.R. 05	
PROPIETARIO ADJUDICATARIO	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	8.364,04 m2s
USO Y TIPOLOGIA	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	90 %
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	8.000,00 m2t
DENOMINACION SUBMANZANA	O2
MAXIMA ALTURA	B+3
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	7.200,00 uu.a

ESCALA
1 : 500 A1-

TÍTULO
FINCA RESULTANTE 05

PLANO Nº
P.R. F.R.05



FINCA RESULTANTE F.R.06

Aprobado por la Junta del Gobierno Local en sesión de fecha
26 Ene 2024
al punto 10

Ayuntamiento de Jerez

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
V0	756173.04	4066258.43	V33	756140.01	4066241.56
V1	756172.26	4066257.59	V34	756138.88	4066241.38
V2	756171.45	4066256.78	V35	756137.75	4066241.23
V3	756170.63	4066255.98	V36	756136.61	4066241.10
V4	756169.80	4066255.20	V37	756135.47	4066240.98
V5	756168.94	4066254.44	V38	756134.33	4066240.89
V6	756168.06	4066253.71	V39	756133.19	4066240.82
V7	756167.17	4066252.99	V40	756132.05	4066240.77
V8	756166.26	4066252.29	V41	756099.35	4066239.42
V9	756165.34	4066251.62	V42	756101.60	4066246.27
V10	756164.40	4066250.97	V43	756109.95	4066271.74
V11	756163.44	4066250.34	V44	756188.97	4066274.75
V12	756162.47	4066249.74	V45	756188.97	4066274.74
V13	756161.48	4066249.16	V46	756188.06	4066274.06
V14	756160.48	4066248.60	V47	756187.15	4066273.35
V15	756159.47	4066248.06	V48	756186.27	4066272.63
V16	756158.45	4066247.55	V49	756185.39	4066271.89
V17	756157.41	4066247.07	V50	756184.53	4066271.14
V18	756156.36	4066246.61	V51	756183.68	4066270.38
V19	756155.31	4066246.17	V52	756182.84	4066269.60
V20	756154.25	4066245.73	V53	756182.02	4066268.80
V21	756153.20	4066245.28	V54	756181.21	4066267.99
V22	756152.13	4066244.86	V55	756180.41	4066267.17
V23	756151.06	4066244.46	V56	756179.63	4066266.33
V24	756149.98	4066244.08	V57	756178.87	4066265.48
V25	756148.90	4066243.72	V58	756178.11	4066264.62
V26	756147.81	4066243.37	V59	756177.38	4066263.74
V27	756146.71	4066243.05	V60	756176.66	4066262.86
V28	756145.60	4066242.75	V61	756175.96	4066261.95
V29	756144.50	4066242.47	V62	756175.26	4066261.04
V30	756143.38	4066242.21	V63	756174.54	4066260.16
V31	756142.26	4066241.97	V64	756173.80	4066259.28
V32	756141.14	4066241.76			

FINCA RESULTANTE F.R. 06

PROPIETARIO ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	2.090,49 m2s
USO Y TIPOLOGIA	DOTACIONAL EQUIPAMIENTO PUBLICO
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
DENOMINACION SUBMANZANA	D1
MAXIMA ALTURA	
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	

oficina³
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ
@ ofloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

FIRMAS

ESCALA

1 : 500 A1-

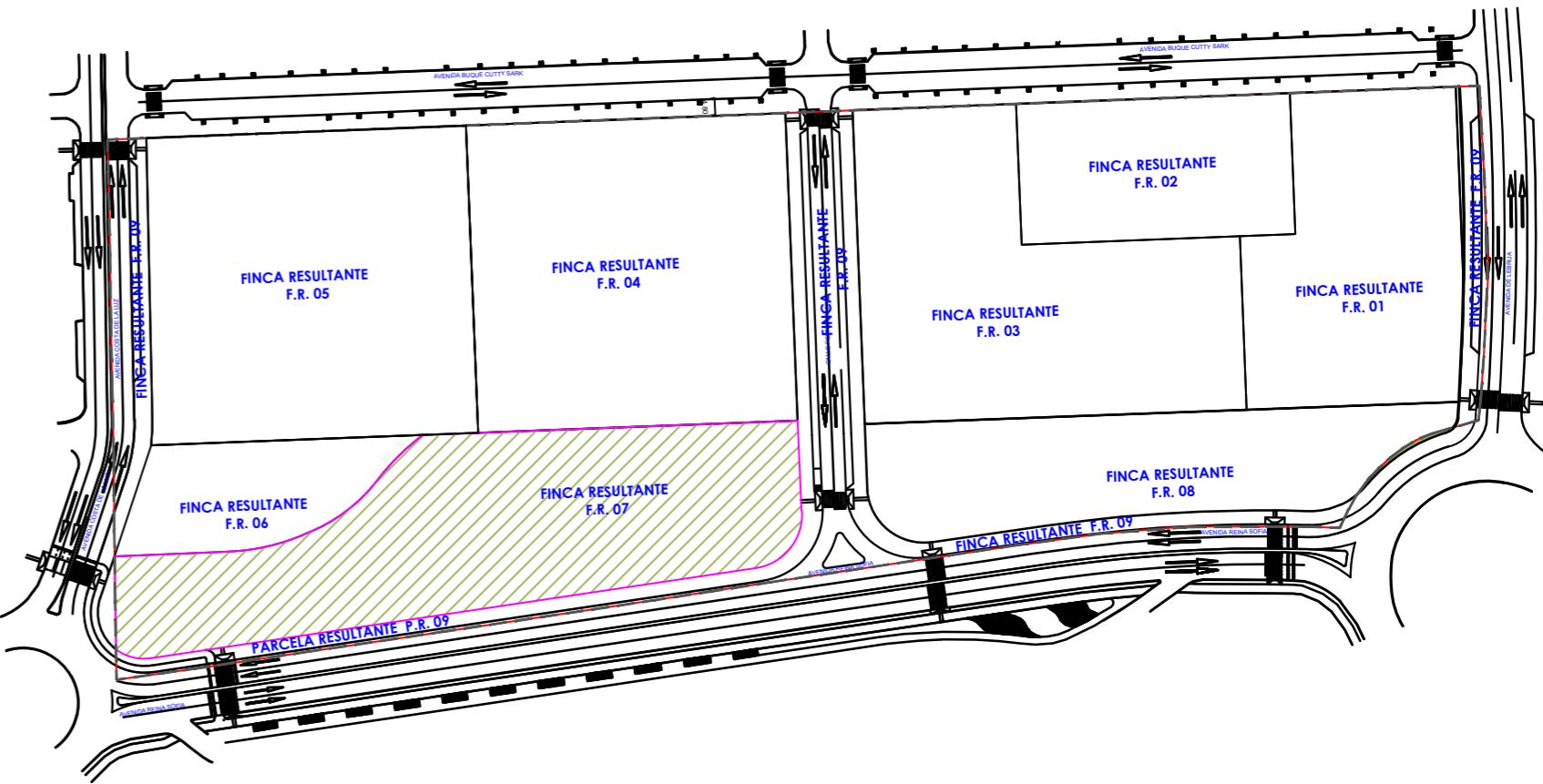
TÍTULO

FINCA RESULTANTE 06

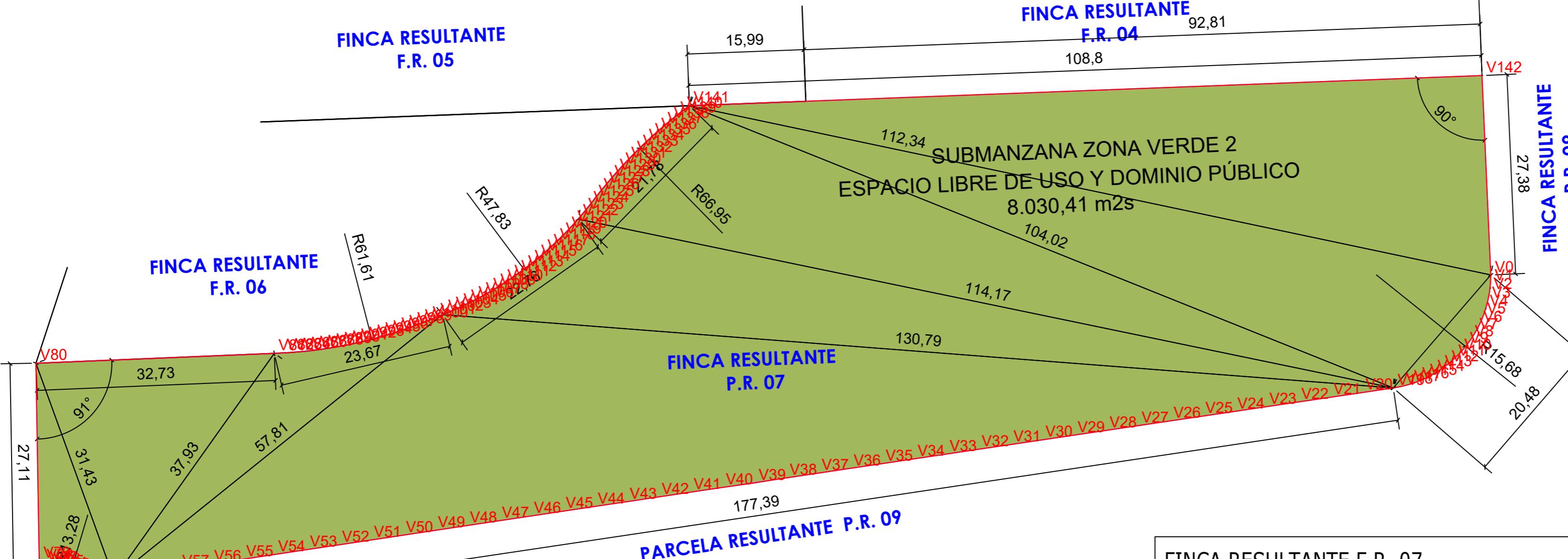
PLANO Nº

P.R. F.R.06

Vértice	Coordinada X	Coordinada Y									
V0	756298,88	4066251,50	V38	756202,16	4066223,68	V75	756101,63	4066211,16	V113	756166,26	4066252,29
V1	756298,84	4066250,32	V39	756197,89	4066222,98	V76	756101,15	4066211,42	V114	756167,17	4066252,99
V2	756298,70	4066249,16	V40	756193,38	4066221,37	V77	756100,69	4066211,70	V115	756168,06	4066253,71
V3	756298,84	4066248,01	V41	756189,00	4066221,71	V78	756100,24	4066212,00	V116	756168,94	4066254,44
V4	756298,18	4066246,87	V42	756184,81	4066221,05	V79	756099,80	4066212,32	V117	756169,80	4066255,20
V5	756297,79	4066245,77	V43	756180,23	4066220,40	V80	756099,35	4066239,42	V118	756170,63	4066255,98
V6	756297,32	4066244,70	V44	756175,84	4066219,75	V81	756132,05	4066240,77	V119	756171,45	4066256,78
V7	756296,77	4066243,66	V45	756171,45	4066219,09	V82	756133,19	4066240,82	V120	756172,26	4066257,59
V8	756296,14	4066242,67	V46	756167,07	4066218,44	V83	756134,33	4066240,89	V121	756173,04	4066258,43
V9	756295,44	4066241,73	V47	756162,68	4066217,78	V84	756135,47	4066240,98	V122	756173,80	4066259,28
V10	756294,68	4066240,84	V48	756158,61	4066217,12	V85	756136,61	4066241,10	V123	756174,54	4066260,16
V11	756293,85	4066240,01	V49	756153,91	4066216,45	V86	756137,57	4066241,23	V124	756175,26	4066261,04
V12	756292,95	4066239,25	V50	756149,53	4066215,81	V87	756138,88	4066241,38	V125	756175,96	4066261,95
V13	756292,01	4066238,55	V51	756145,14	4066215,15	V88	756140,01	4066241,56	V126	756176,66	4066262,86
V14	756291,02	4066237,93	V52	756140,75	4066214,49	V89	756141,14	4066241,76	V127	756177,36	4066263,74
V15	756289,98	4066237,39	V53	756136,37	4066213,83	V90	756142,26	4066241,97	V128	756178,11	4066264,62
V16	756288,90	4066236,92	V54	756131,98	4066213,17	V91	756143,38	4066242,21	V129	756178,87	4066265,48
V17	756287,79	4066236,54	V55	756127,60	4066212,51	V92	756144,50	4066242,47	V130	756179,63	4066266,33
V18	756286,66	4066236,23	V56	756123,21	4066211,85	V93	756145,60	4066242,75	V131	756180,41	4066267,17
V19	756285,51	4066236,02	V57	756118,83	4066211,19	V94	756146,71	4066243,05	V132	756181,12	4066267,99
V20	756281,12	4066235,37	V58	756114,44	4066210,53	V95	756147,81	4066243,37	V133	756182,02	4066268,80
V21	756276,73	4066234,73	V59	756110,06	4066209,87	V96	756148,90	4066243,72	V134	756182,84	4066269,60
V22	756272,35	4066234,08	V60	756109,52	4066209,78	V97	756149,98	4066244,08	V135	756183,63	4066270,38
V23	756267,96	4066233,43	V61	756108,98	4066209,72	V98	756151,05	4066244,46	V136	756184,53	4066271,14
V24	756263,57	4066232,79	V62	756108,44	4066209,68	V99	756152,13	4066244,86	V137	756185,39	4066271,89
V25	756259,18	4066232,14	V63	756107,90	4066209,87	V100	756153,20	4066245,28	V138	756186,27	4066272,63
V26	756254,80	4066231,49	V64	756107,36	4066209,67	V101	756154,25	4066245,73	V139	756187,15	4066273,35
V27	756250,41	4066230,84	V65	756106,82	4066209,70	V102	756155,31	4066246,17	V140	756188,06	4066274,06
V28	756246,02	4066230,19	V66	756106,27	4066209,75	V103	756156,36	4066246,61	V141	756188,97	4066274,75
V29	756241,64	4066229,54	V67	756105,74	4066209,82	V104	756157,41	4066247,07	V142	756297,69	4066278,88
V30	756237,25	4066228,89	V68	756105,20	4066209,91	V105	756158,45	4066247,55			
V31	756232,86	4066228,24	V69	756104,67	4066210,03	V106	756159,47	4066248,06			
V32	756228,48	4066227,59	V70	756104,15	4066210,16	V107	756160,48	4066248,60			
V33	756224,09	4066226,94	V71	756103,63	4066210,32	V108	756161,48	4066249,16			
V34	756219,70	4066226,29	V72	756103,12	4066210,50	V109	756162,47	4066249,74			
V35	756215,32	4066225,64	V73	756102,61	4066210,70	V110	756163,44	4066250,34			
V36	756210,93	4066224,98	V74	756102,12	4066210,92	V111	756164,40	4066250,97			
V37	756206,54	4066224,53	V112	756165,34	4066251,62						



FINCA RESULTANTE F.R.07



FINCA RESULTANTE F.R. 07

PROPIETARIO ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	8.030,81 m2s
USO Y TIPOLOGIA	ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
DENOMINACION SUBMANZANA	ZV2
MAXIMA ALTURA	
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	

C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ
@afloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ (CÁDIZ)

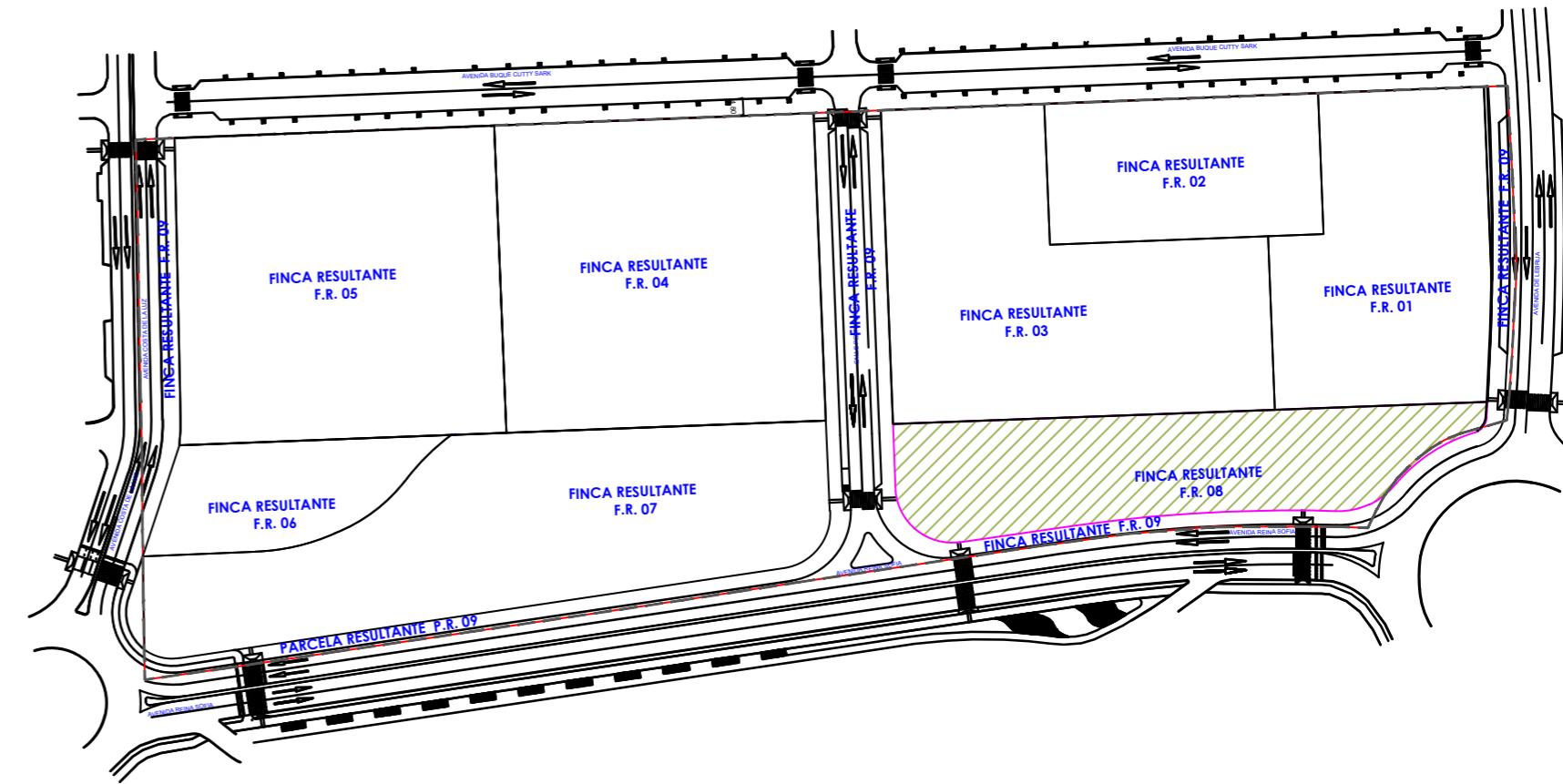
DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.
ARQUITECTOS

ESCALA
1 : 500 A1-

TÍTULO
FINCA RESULTANTE 07

PLANO N°
P.R. F.R.07

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
V0	756469.10	4066266.36	V41	756423.80	4066252.74	V81	756327.39	4066244.89
V1	756468.06	4066265.46	V42	756420.72	4066252.67	V82	756326.21	4066245.50
V2	756467.04	4066264.54	V43	756417.63	4066252.58	V83	756325.07	4066246.21
V3	756466.05	4066263.59	V44	756414.55	4066252.47	V84	756324.00	4066247.00
V4	756465.08	4066262.61	V45	756412.32	4066252.35	V85	756323.00	4066247.88
V5	756464.15	4066261.60	V46	756410.08	4066252.23	V86	756322.07	4066248.83
V6	756463.24	4066260.57	V47	756407.84	4066252.11	V87	756321.22	4066249.86
V7	756462.85	4066260.09	V48	756405.60	4066251.99	V88	756320.46	4066250.95
V8	756462.46	4066259.63	V49	756403.36	4066251.87	V89	756319.79	4066252.10
V9	756462.04	4066259.18	V50	756400.93	4066251.70	V90	756319.21	4066253.30
V10	756461.62	4066258.75	V51	756398.51	4066251.52	V91	756318.73	4066254.54
V11	756461.18	4066258.32	V52	756396.09	4066251.32	V92	756318.35	4066255.82
V12	756460.63	4066257.82	V53	756393.67	4066251.11	V93	756318.08	4066257.12
V13	756460.07	4066257.34	V54	756391.25	4066250.89	V94	756317.91	4066258.45
V14	756459.48	4066256.88	V55	756389.12	4066250.68	V95	756317.17	4066277.87
V15	756458.88	4066256.44	V56	756386.98	4066250.46	V96	756489.84	4066284.29
V16	756458.26	4066256.02	V57	756384.84	4066250.23	V97	756489.54	4066279.84
V17	756457.72	4066255.67	V58	756382.71	4066249.99	V98	756489.46	4066279.24
V18	756457.17	4066255.34	V59	756380.58	4066249.74	V99	756489.31	4066278.65
V19	756456.60	4066255.03	V60	756378.54	4066249.50	V100	756489.09	4066278.08
V20	756456.03	4066254.74	V61	756376.50	4066249.24	V101	756488.81	4066277.55
V21	756455.44	4066254.47	V62	756374.47	4066248.97	V102	756488.46	4066277.05
V22	756454.84	4066254.20	V63	756372.43	4066248.69	V103	756488.05	4066276.60
V23	756454.22	4066253.96	V64	756370.40	4066248.40	V104	756487.59	4066276.20
V24	756453.60	4066253.73	V65	756367.01	4066247.91	V105	756487.09	4066275.86
V25	756452.97	4066253.53	V66	756363.62	4066247.42	V106	756486.54	4066275.58
V26	756452.33	4066253.34	V67	756360.23	4066246.93	V107	756484.66	4066274.96
V27	756449.75	4066252.80	V68	756356.84	4066246.44	V108	756483.36	4066274.51
V28	756447.57	4066252.60	V69	756353.44	4066245.95	V109	756482.07	4066274.03
V29	756445.36	4066252.62	V70	756350.05	4066245.46	V110	756480.80	4066273.50
V30	756443.96	4066252.66	V71	756346.66	4066244.97	V111	756479.54	4066272.95
V31	756442.56	4066252.70	V72	756343.27	4066244.48	V112	756478.30	4066272.35
V32	756441.16	4066252.73	V73	756339.88	4066243.99	V113	756477.08	4066271.72
V33	756439.76	4066252.76	V74	756336.49	4066243.50	V114	756475.88	4066271.05
V34	756438.38	4066252.78	V75	756335.16	4066243.38	V115	756474.69	4066270.35
V35	756436.68	4066252.80	V76	756333.83	4066243.37	V116	756473.53	4066269.62
V36	756435.00	4066252.81	V77	756332.50	4066243.46	V117	756472.39	4066268.85
V37	756433.32	4066252.82	V78	756331.18	4066243.66	V118	756471.27	4066268.05
V38	756431.64	4066252.82	V79	756329.89	4066243.97	V119	756470.17	4066267.22
V39	756429.96	4066252.82	V80	756328.62	4066244.38			
V40	756426.88	4066252.79						



oficina³
ARQUITECTURA
C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ
@ ofloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ

DIRECCIÓN
AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

FIRMAS

ESCALA
1 : 500 A1-

TÍTULO
FINCA RESULTANTE 08

FINCA RESULTANTE F.R. 08

PROPIETARIO ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	4.801,17 m2s
USO Y TIPOLOGIA	ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
DENOMINACION SUBMANZANA	ZV1
MAXIMA ALTURA	
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	

PLANO N°

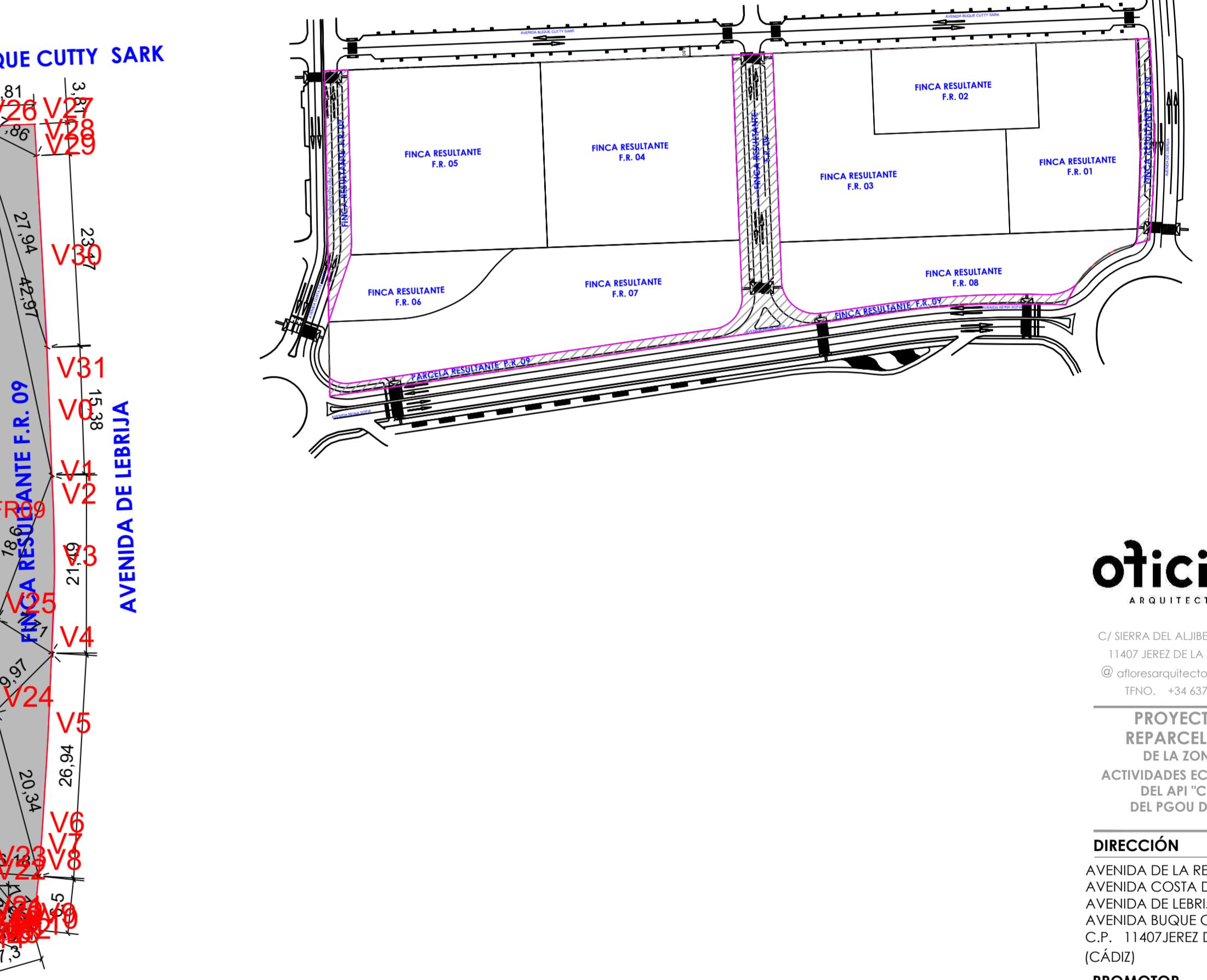
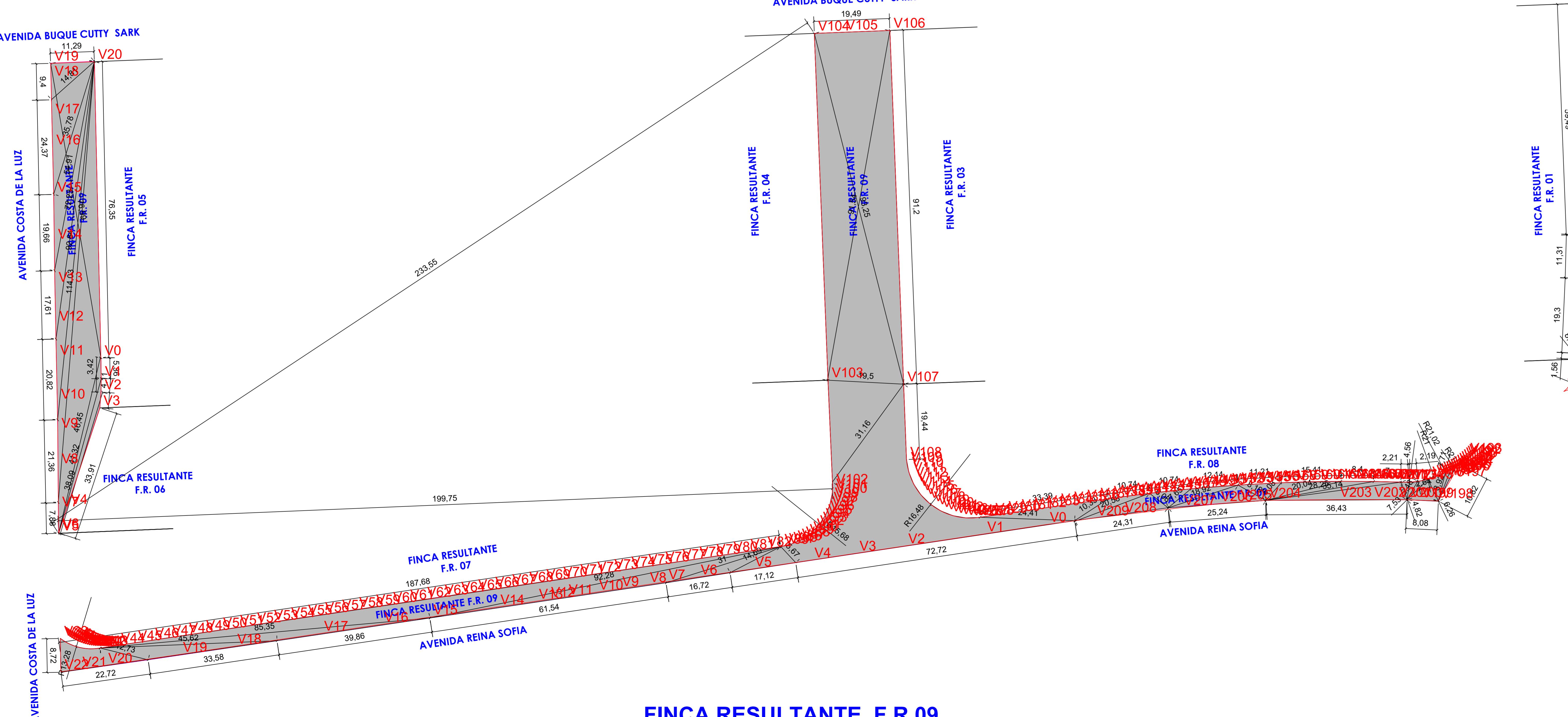
P.R. F.R.08



Recinto 1						
Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice
V0	756497.46	4066339.75	V0	756353.90	4066241.66	V31
V1	756497.73	4066332.38	V1	756337.76	4066239.23	V32
V2	756497.87	4066329.62	V2	756317.42	4066236.16	V33
V3	756498.00	4066322.13	V3	756304.85	4066234.26	V34
V4	756497.64	4066312.34	V4	756293.23	4066232.50	V35
V5	756497.20	4066301.98	V5	756277.92	4066230.21	V36
V6	756496.45	4066289.97	V6	756263.90	4066228.12	V37
V7	756496.26	4066287.40	V7	756255.64	4066226.88	V38
V8	756496.10	4066285.45	V8	756250.80	4066226.16	V39
V9	756495.42	4066278.98	V9	756243.68	4066225.10	V40
V10	756493.74	4066278.36	V10	756237.72	4066224.21	V41
V11	756491.77	4066277.63	V11	756229.88	4066223.04	V42
V12	756490.46	4066277.15	V12	756225.33	4066222.36	V43
V13	756489.11	4066276.65	V13	756222.19	4066221.89	V44
V14	756487.36	4066276.00	V14	756212.27	4066220.41	V45
V15	756488.05	4066276.60	V15	756195.02	4066217.83	V46
V16	756488.46	4066277.05	V16	756182.34	4066215.94	V47
V17	756488.81	4066277.55	V17	756166.81	4066213.62	V48
V18	756489.09	4066278.08	V18	756144.44	4066210.28	V49
V19	756489.31	4066278.65	V19	756130.43	4066208.18	V50
V20	756489.46	4066279.24	V20	756111.16	4066205.36	V51
V21	756489.54	4066279.84	V21	756104.50	4066204.40	V52
V22	756489.84	4066284.29	V22	756099.92	4066203.74	V53
V23	756489.93	4066285.85	V23	756099.78	4066212.32	V54
V24	756490.82	4066305.13	V24	756100.24	4066212.00	V55
V25	756491.11	4066316.43	V25	756100.69	4066211.70	V56
V26	756488.81	4066375.88	V26	756101.15	4066211.42	V57
V27	756495.61	4066376.15	V27	756101.63	4066211.16	V58
V28	756495.76	4066373.54	V28	756102.12	4066210.92	V59
V29	756495.86	4066371.76	V29	756102.61	4066210.70	V60
V30	756496.61	4066358.44	V30	756103.12	4066210.50	
V31	756497.28	4066344.83				

Recinto 2									
da	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X
3	4066210.32	V61	756189.00	4066221.71	V91	756293.85	4066240.01	V121	756327
5	4066210.16	V62	756193.38	4066222.37	V92	756294.68	4066240.84	V122	756328
7	4066210.03	V63	756197.89	4066222.98	V93	756295.44	4066241.73	V123	756329
0	4066209.91	V64	756202.16	4066223.68	V94	756296.14	4066242.67	V124	756330
4	4066209.82	V65	756206.54	4066224.33	V95	756296.77	4066243.66	V125	756331
7	4066209.75	V66	756210.93	4066224.98	V96	756297.32	4066244.70	V126	756332
2	4066209.70	V67	756215.32	4066225.64	V97	756297.79	4066245.77	V127	756333
6	4066209.67	V68	756219.70	4066226.29	V98	756298.18	4066246.88	V128	756334
0	4066209.67	V69	756224.09	4066226.94	V99	756298.48	4066248.01	V129	756335
4	4066209.68	V70	756228.48	4066227.59	V100	756298.70	4066249.16	V130	756341
8	4066209.72	V71	756232.86	4066228.24	V101	756298.84	4066250.32	V131	756348
2	4066209.78	V72	756237.25	4066228.89	V102	756298.88	4066251.50	V132	756350
6	4066209.87	V73	756241.64	4066229.54	V103	756297.69	4066278.91	V133	756352
4	4066210.53	V74	756246.02	4066230.19	V104	756294.16	4066368.24	V134	756356
3	4066211.19	V75	756250.41	4066230.84	V105	756301.37	4066368.52	V135	756360
1	4066211.85	V76	756254.80	4066231.49	V106	756313.63	4066369.00	V136	756363
0	4066212.51	V77	756259.18	4066232.14	V107	756317.17	4066277.87	V137	756367
8	4066213.17	V78	756263.57	4066232.79	V108	756317.91	4066258.45	V138	756370
7	4066213.83	V79	756267.96	4066233.43	V109	756318.08	4066257.12	V139	756372
5	4066214.49	V80	756272.35	4066234.08	V110	756318.35	4066255.82	V140	756374
4	4066215.15	V81	756276.73	4066234.73	V111	756318.73	4066254.54	V141	756376
3	4066215.81	V82	756281.12	4066235.37	V112	756319.21	4066253.30	V142	756378
1	4066216.46	V83	756285.51	4066236.02	V113	756319.79	4066252.10	V143	756380
0	4066217.12	V84	756286.66	4066236.23	V114	756320.46	4066250.95	V144	756382
8	4066217.78	V85	756287.79	4066236.54	V115	756321.22	4066249.86	V145	756384
7	4066218.44	V86	756288.90	4066236.92	V116	756322.07	4066248.83	V146	756386
5	4066219.09	V87	756289.98	4066237.39	V117	756323.00	4066247.88	V147	756389
4	4066219.75	V88	756291.02	4066237.93	V118	756324.00	4066247.00	V148	756391
3	4066220.40	V89	756292.01	4066238.55	V119	756325.07	4066246.21	V149	756393
1	4066221.06	V90	756292.95	4066239.25	V120	756326.21	4066245.50	V150	756396

Recinto 3								
ordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X
56244.89	V151	756398.51	4066251.52	V181	756456.03	4066254.74	V0	756110.23
56244.38	V152	756400.94	4066251.70	V182	756456.60	4066255.03	V1	756110.30
56243.97	V153	756403.36	4066251.87	V183	756457.17	4066255.35	V2	756110.26
56243.66	V154	756405.60	4066251.99	V184	756457.72	4066255.67	V3	756109.95
56243.46	V155	756407.84	4066252.11	V185	756458.26	4066256.02	V4	756101.60
56243.37	V156	756410.08	4066252.23	V186	756458.88	4066256.44	V5	756099.37
56243.38	V157	756412.32	4066252.35	V187	756459.48	4066256.88	V6	756099.36
56243.50	V158	756414.55	4066252.47	V188	756460.07	4066257.34	V7	756099.28
56243.99	V159	756417.63	4066252.58	V189	756460.63	4066257.82	V8	756099.18
56244.48	V160	756420.72	4066252.67	V190	756461.18	4066258.32	V9	756099.11
56244.97	V161	756423.80	4066252.74	V191	756461.62	4066258.75	V10	756098.99
56245.46	V162	756426.88	4066252.79	V192	756462.04	4066259.18	V11	756098.75
56245.95	V163	756429.96	4066252.82	V193	756462.33	4066259.50	V12	756098.57
56246.44	V164	756431.64	4066252.82	V194	756460.05	4066256.22	V13	756098.37
56246.93	V165	756433.32	4066252.82	V195	756459.51	4066255.42	V14	756098.21
56247.42	V166	756435.00	4066252.81	V196	756459.22	4066254.94	V15	756098.06
56247.91	V167	756436.68	4066252.80	V197	756458.33	4066253.46	V16	756097.77
56248.40	V168	756438.36	4066252.78	V198	756454.90	4066247.77	V17	756097.58
56248.69	V169	756439.76	4066252.76	V199	756449.84	4066247.97	V18	756097.36
56248.97	V170	756441.16	4066252.73	V200	756446.97	4066248.08	V19	756097.28
56249.24	V171	756442.56	4066252.70	V201	756443.94	4066248.10	V20	756108.56
56249.50	V172	756443.96	4066252.66	V202	756437.57	4066248.12		
56249.74	V173	756445.36	4066252.62	V203	756428.75	4066248.10		
56249.99	V174	756447.57	4066252.60	V204	756410.53	4066247.91		
56250.23	V175	756449.75	4066252.80	V205	756403.05	4066247.43		
56250.46	V176	756452.52	4066253.38	V206	756397.99	4066247.01		
56250.68	V177	756453.60	4066253.73	V207	756388.55	4066246.02		
56250.89	V178	756454.22	4066253.96	V208	756373.27	4066244.16		
56251.11	V179	756454.84	4066254.20	V209	756366.14	4066243.33		
56251.32	V180	756455.44	4066254.47					



FINCA RESULTANTE F.R. 09	
PROPIETARIO ADJUDICATARIO	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	6.171,89 m2s
USO Y TIPOLOGIA	VIARIO PÚBLICO, APARCAMIENTO PÚBLICO Y CARRIL BICI
MAXIMA OCUPACION SUBMANZANA	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	
DENOMINACION SUBMANZANA	VIARIO PÚBLICO
MAXIMA ALTURA	
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	

ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALJIBE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRA, CÁDIZ
@ afloresarquitecto@gmail.com
TFNO. +34 637 511 268

**PROYECTO DE
REPARCELACION
DE LA ZONA DE
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DEL API "CROFT"
DEL PGOU DE JEREZ**

DIRECCIÓN

AVENIDA DE LA REINA SOFIA -
AVENIDA COSTA DE LA LUZ -
AVENIDA DE LEBRIJA -
AVENIDA BUQUE CUTTY SARK
C.P. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA
(CÁDIZ)

PROMOTOR

GESTIÓN DE ESPACIOS
GADES, S.L.

ARQUITECTOS

—

FIRMAS

ESCALA

ESCALA

TÍTULO

FINCAS RESULTANTES 09

BLANCO N°

PLANO N°

PP EP 09

F.R. F.R.O.

**DOCUMENTO X.
COMPLEMENTARIA.**

DOCUMENTACION

NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS APORTADAS

INFORME DE VALIDACION GRAFICA FRENTE A PARCELARIO
CATASTRAL

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
26 Ene 2024

al particular part 10

Ayuntamiento
de Jerez



NOTA SIMPLE DE LA FINCA APORTADA F.A. 01



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA N°2

FECHA DE EMISIÓN: SEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

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.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 1464 DE JEREZ SEC 3^a
IDUFIR: 11019000012438

URBANA.- Parcela de terreno en el Paraje "Rancho de los Villares", situada en el término municipal de Jerez de la Frontera, con una superficie de veinticuatro mil trescientos noventa y tres metros y once decímetros cuadrados.- Linda al norte con la finca segregada; al este, con el Camino Viejo de Lebrija y con porción segregada; al Sur, con la Ronda de Circunvalación CN.IV y con porción segregada; y al Oeste, con resto de finca de procedencia.- Sobre dicha finca existen las siguientes edificaciones: a.- Edificio de oficinas (1980): Superficie cubierta de dos mil cuarenta y cuatro metros cuadrados y una superficie construida de tres mil ochocientos tres metros cuadrados, distribuidos en planta baja de dos mil cuarenta y cuatro metros con cuatrocientos veinticinco decímetros cuadrados; planta primera mil trescientos cuarenta y tres metros y quinientos trece decímetros cuadrados; y en planta bajo cubierta cuatrocientos catorce metros y setenta y cinco decímetros cuadrados.- b.- Edificio sacristía (1975): Superficie cubierta y construida de tres mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados.- c.- Portería de control de acceso (1985): Superficie cubierta y construida de seis metros cuadrados.- d.- Otras construcciones auxiliares (1975-1980): aparcamiento cubierto de ochocientos diez metros cuadrados.-

Declarada la obra nueva por escritura otorgada en esta Ciudad el día once de octubre de dos mil cinco ante el Notario don Oscar Alberto Fernández Ayala.- Inscrita por la inscripción 8^a de fecha dos de diciembre de dos mil cinco.-

Referencia Catastral: 6567001QA5666E0001JT

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GESTION DE ESPACIOS GADES, S.L.	B06958201	2143	874	18	19
100,000000% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por MARIA DOLORES CONESA LORENZO, en JEREZ DE LA FRONTERA, el día 11/03/2022, con número de protocolo 369/2022					



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

NOTA SIMPLE DE LA FINCA APORTADA F.A. 02



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA N°2

FECHA DE EMISIÓN: SEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

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.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 1465 DE JEREZ SEC 3^a
IDUFIR: 11019000012445

URBANA.- Porción de terreno en el Paraje Cortijo "Los Villares", situada en el término municipal de Jerez de la Frontera, con una **superficie de veintinueve mil cuarenta y ocho metros y veintisiete decímetros cuadrados.**- Sobre esta finca existen construidas dos naves con una superficie cada una de ellas de seis mil ciento veinticinco metros cuadrados cubierta y construida, en total doce mil doscientos cincuenta metros cuadrados.- Linda: al Norte, con la finca segregada; al Este, con el camino de Lebrija; al Sur, con finca de la compañía Croft Jerez S.A; y al Oeste, con finca de procedencia.-
Referencia Catastral: 6567001QA5666E0001JT

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GESTION DE ESPACIOS GADES, S.L.		B06958201	2321	1036	17

18 100,00000% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por MARIA DOLORES CONESA LORENZO, en JEREZ DE LA FRONTERA, el día 11/03/2022, con número de protocolo 369/2022

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

AFFECTA esta finca al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por CINCO años.-Exento del pago del Impuesto -Decreto Legislativo 1/2009-. Jerez de la Frontera, diecinueve de abril del año dos mil veintidós.



AFECTA esta finca al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por CINCO años.- Han sido declarada EXENTA por autoliquidación.- Jerez de la Frontera a 26 de Abril de 2022.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciséis de mayo del año dos mil veintidós, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES:

No hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de seis de febrero del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

ADVERTENCIAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales, Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo y la Ley Orgánica 7/2021 de 26 de mayo de protección de datos personales tratados para fines de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales y ejecución de sanciones penales, queda informado de que:

- 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.

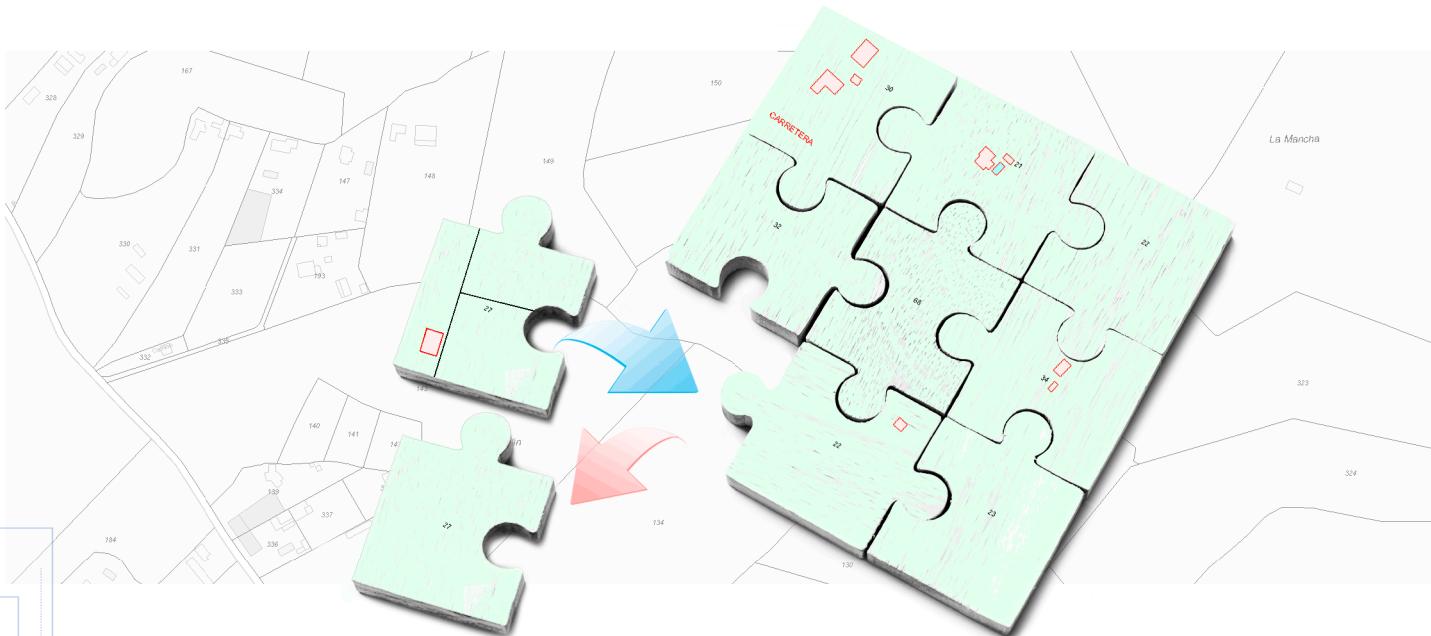
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser 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 los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán

GOBIERNO
DE ESPAÑAMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROSede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 84V07X7YZBK9JX09



Resultado de la validación

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

26 Ene 2024

al particular part 10

Ayuntamiento de Jerez

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



NEGATIVO





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 84V07X7YZBK9JX09

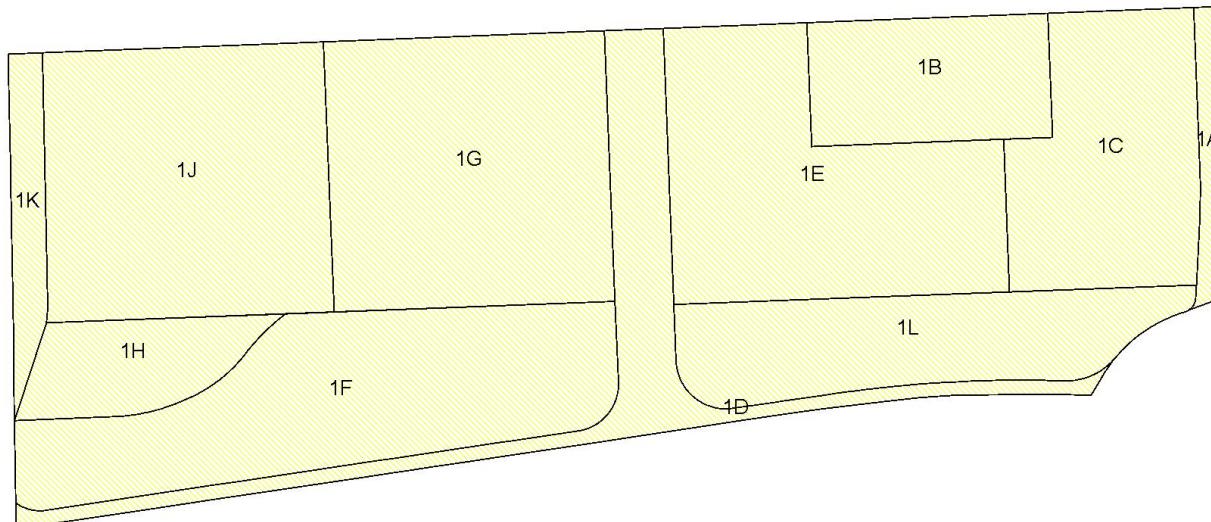
Nueva parcelación

Provincia: CÁDIZ

(756064 ; 4066500)

Municipio: JEREZ DE LA FRONTERA

(756531 ; 4066500)



(756064 ; 4066081)

(756531 ; 4066081)

ESCALA 1:2500

50m 0 50 100m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 84V07X7YZBK9JX09 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/06/2023





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO


Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 84V07X7YZBK9JX09

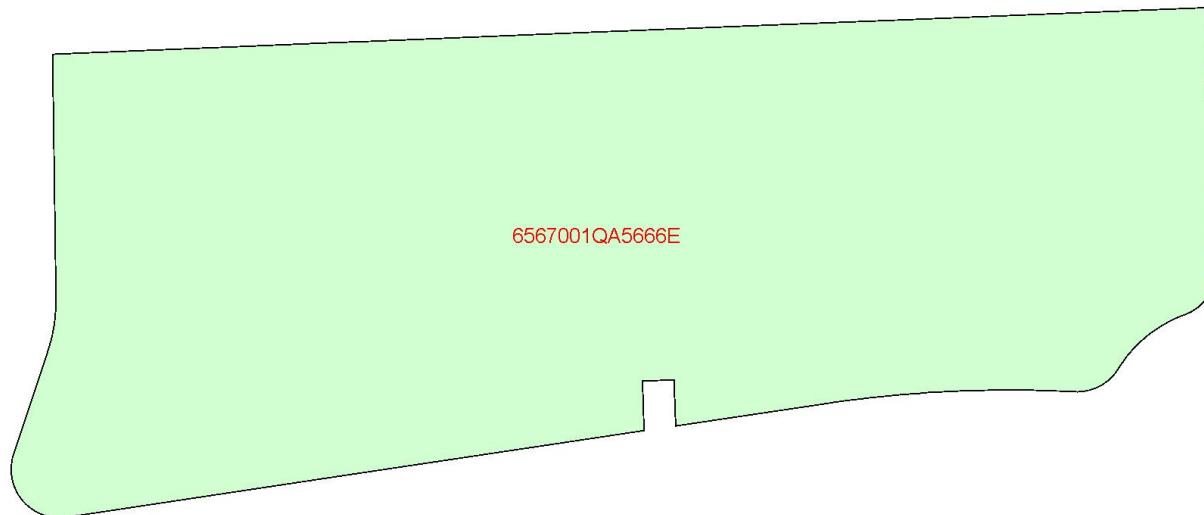
Parcelación catastral

Provincia: CÁDIZ

(756060 ; 4066501)

Municipio: JEREZ DE LA FRONTERA

(756527 ; 4066501)



(756060 ; 4066082)

(756527 ; 4066082)

ESCALA 1:2500

50m 0 50 100m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 84V07X7YZBK9JX09 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 05/06/2023





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 84V07X7YZBK9JX09

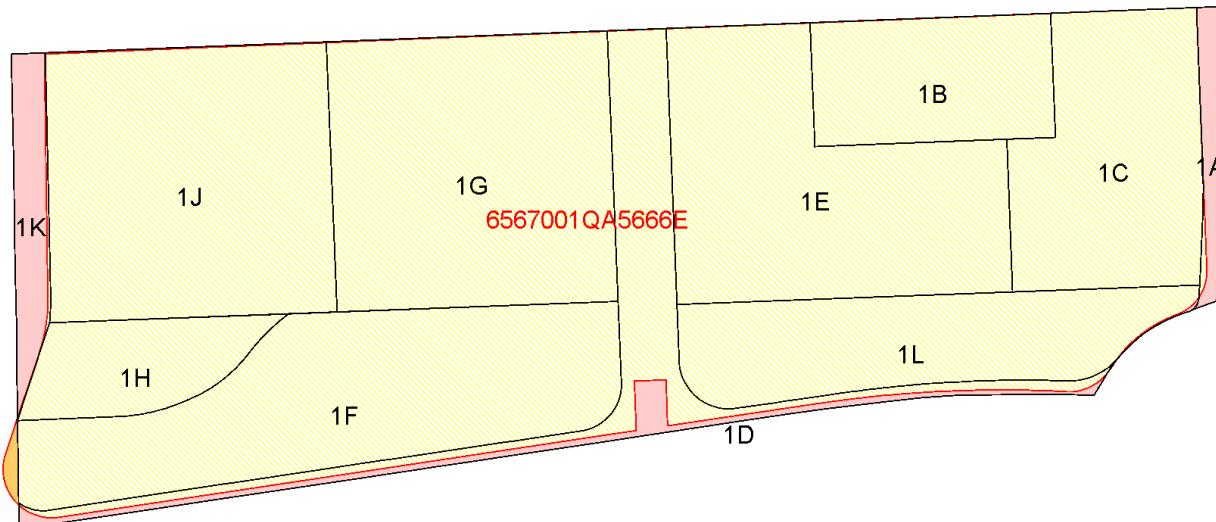
Superposición con cartografía catastral

Provincia: CÁDIZ

(756063 ; 4066500)

Municipio: JEREZ DE LA FRONTERA

(756530 ; 4066500)



(756063 ; 4066081)

(756530 ; 4066081)

ESCALA 1:2500

50m 0 50 100m

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





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

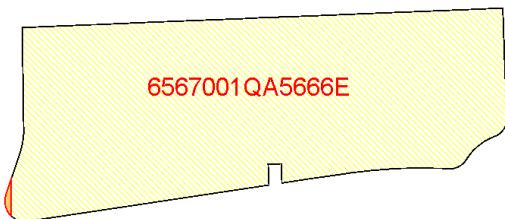
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 84V07X7YZBK9JX09

Parcelas catastrales **afectadas**



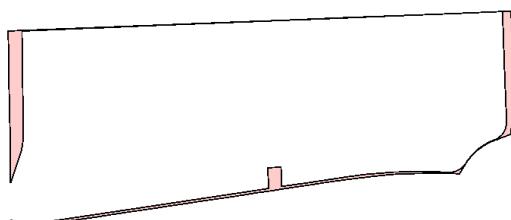
Referencia Catastral: 6567001QA5666E

Dirección CR RONDA CIRCUNVALACION
JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 51008 m²

Superficie restante: 89 m²



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.

JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Superficie afectada: 2729 m²

