

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN
DE LA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN
DEL ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA
PGOU JEREZ DE LA FRONTERA**

**PROMOTOR
EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.**

**Redactor:
URVIMA SERVICIOS URBANÍSTICOS S.L.**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA, DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

1. a.- Antecedentes del instrumento de ordenación.

1. a.1.- Bases legales.

1.- El Proyecto de Reparcelación es un instrumento más de los contemplados por la normativa urbanística para la ejecución del Planeamiento. En efecto, terminada la fase de planeamiento corresponde llevar a cabo su ejecución, esto es, la efectiva realización del modelo territorial elegido, en la que se distinguen claramente dos momentos diferenciados: la redistribución demanial (como gestión para que se facilite la justa distribución de beneficios y cargas, la regularización de la configuración de las fincas y la localización del aprovechamiento en zonas aptas para edificar conforme al Plan), y la ejecución material (referida a las obras de urbanización u ordinarias, transformando los terrenos en solares).

Uno de los deberes de los propietarios es el deber de costear la urbanización. El principio de igualdad constitucional impone que los costes de la urbanización sean proporcionados a los beneficios (aprovechamiento urbanístico) que el planeamiento le otorga.

El Proyecto de Reparcelación plasma una concreta propuesta de adjudicación de parcelas resultantes, para hacer efectivo el principio del justo reparto de beneficios y cargas derivados del Planeamiento urbanístico.

2.- El presente Proyecto de Reparcelación se elabora con el contenido y en cumplimiento de lo dispuesto en la Sección Segunda del Capítulo I y Sección Cuarta del Capítulo II del Título V de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y lo establecido en la Subsección Tercera de la Sección Tercera del Capítulo II del Título V 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.

El contenido del Proyecto de Reparcelación que nos ocupa se ajustará igualmente a las especificaciones establecidas en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria (aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1.946), en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario (aprobado por Decreto de 14 de Febrero de 1.947), y en el artículo 7 de 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, R.D. 1.093/97 de 4 de julio.

3.- Así, el proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos.
- g) Documentación complementaria.

4.- La iniciativa del proyecto corresponde a la entidad mercantil EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALS S.L., propietario único de la superficie de suelo con aprovechamiento urbanístico.

1. a.2.- Planeamiento que se ejecuta.

1.- El planeamiento general aplicable en el término municipal de Jerez de la Frontera está constituido por el Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA num. 127 de 2 de julio de 2009, así como los documentos de corrección de errores y subsanación posteriormente aprobados.

2.- Según este documento, dentro del Área de Reparto de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-3.2.1, hoy Suelo Urbano sujeto a Transformación Urbanística, se integra el Sector ARI-F-12- AVENIDA DE LA FERIA.

El suelo ha sido clasificado en el PGOU como suelo urbano no consolidado, sujeto su desarrollo urbanístico a la aprobación del estudio de detalle, el proyecto de reparcelación y el de urbanización, siendo su sistema de ejecución el de **compensación**.

3.- Por Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el 2 de junio de 2022, fue aprobado inicialmente el Estudio de Detalle del ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA; y definitivamente por Acuerdo del Pleno de la Corporación adoptado en su sesión de 29 de septiembre de 2022.

Conforme a la ficha que se incorpora en el Estudio de Detalle, los parámetros urbanísticos más significativos de PGOU y Estudio de Detalle son los siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PGOU	ESTUDIO DETALLE
Superficie bruta ámbito (m2):	23.120,00	23.190,60
Superficie bruta con aprovechamiento (m2):	20.366,00	20.508,08
Coefficiente de edificabilidad (m2/m2):	1	1
Máxima edificabilidad (m2):	20.366,00	20.508,08
Máxima edificabilidad residencial (m2):	17.107,44	17.226,79
Área de Reparto:	SUNC-3.2.1	SUNC-3.2.1
Coefficiente Subzonal:	0,9	0,9
Coefficiente Tipológico:	0,9673	0,9673
Uso Dominante: RESIDENCIAL		
Superficie de suelo con aprovechamiento (m2):	20.366,00	20.508,08
Superficie de suelo público asociado (m2):	2.754,00	2.682,52
Edificabilidad mínima de VPO (30%res.) (m2):	5.132,23	5.168,04
Densidad máxima (viviendas/ha):	93	93
Nº max. total viviendas:	189	191
Nº mínimo Vivienda Protegida:	58	58

Aprovechamiento medio:	0,6714	0,6714
Aprovechamiento objetivo en zona (UA):	19.700,00	19.837,43
Derechos de la propiedad en subzona (UA):	13.674,00	13.769,12

APROVECHAMIENTO TOTAL ARI	19.837,43	UA
90% Aprovechamiento atribuible a propiedad:	13.769,12	UA
Propietario:	13.566,71	UA
Ayuntamiento:	202,41	UA
10% Aprovechamiento municipal libre de cargas:	1.529,90	UA
EXCESOS:	4.538,41	UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología		
Colectivas (max.) (m2): 84%	17.107,44	17.266,79
Comercial y terciario (min.) (m2): 16%	3.258,56	3.281,29

Cesiones mínimas de dotaciones y espacios libres		
Min. Cesión de espacios libres públicos (m2):	4.684,18	5.039,00
Min. Cesión de equipamientos públicos (m2):	1.018,30	1.058,60
Min. Cesión total de dotaciones (m2/100 m2 edif.res): 33	33	35,40

El Estudio de Detalle contempla que la gestión del sector ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA y la ejecución material de las obras de urbanización se desarrollen mediante una Unidad de Ejecución.

1. a.3.- Enumeración de las peculiaridades que concurren.

El AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA es propietario en el sector de dos parcelas de terrenos de 2.340,15.- m2 y 342,27.-m2 respectivamente, con la calificación de bienes de dominio público destinadas a uso viario (secundario) que, conforme a las determinaciones del PGOU tienen la consideración de suelo público asociado sin aprovechamiento urbanístico atribuible.

1. a.4.- Resumen de propiedades incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución.

	Superficie / M2	%
Superficie lucrativa:	20.508,00	
Propietario	20.206,62	98,53%
Ayuntamiento	301,38	1,47%
Suelo público asociado:	2.682,52	
TOTAL ÁMBITO UNIDAD DE EJECUCIÓN	23.190,52	

1. b.- Descripción de la Unidad de Ejecución y Sistemas Generales afectados.

1. b.1.- Descripción de la Unidad de Ejecución.

Conforme se indica en el Estudio de Detalle del ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA, el ámbito de la Unidad de Ejecución coincide con la del sector al desarrollarse este mediante una única unidad.

El ámbito de actuación se encuentra delimitados por dos trazas, la primera definida como el suelo con aprovechamiento lo integran cinco parcelas registrales: cuatro pertenecientes a EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L y una propiedad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, y que conforman la delimitación ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA; y la segunda lo conforman dos porciones de suelo público asociado con el objeto de dar continuidad física al viario urbano existente.

Ambas trazas definidas por el P.G.O.U. de Jerez de la Frontera dan una superficie real comprobada de 20.508,08m² para el suelo con aprovechamiento y de 2.682,52m² para la zona de suelo público asociado.

Ambas superficies arrojan una superficie completa de transformación urbanística de 23.190,60m² cotejados mediante medición reciente realizada por técnico competente en coordenadas ETRS 89 y con base la cartografía municipal.

Dicho levantamiento arroja sobre la traza de delimitación gráfica del suelo con aprovechamiento del P.G.O.U, un aumento de la superficie contemplada en la propia ficha (20.366m²) de 142,08m² que representa un ajuste del 0,70%. Si comparamos las superficies brutas (suelo con aprovechamiento más suelo público asociado) del levantamiento 23.190,60m² frente a los 23.120m² de la ficha la diferencia es de 70,60m² que representa un ajuste del 0,31%.

Dichos ajustes (suelo bruto y neto con aprovechamiento) está contemplado en el propio PGOU en su artículo 10.11.1 por lo que no se considera un dato de relevancia que suponga variación de parámetros debiendo estos ajustarse a la realidad física ya que esta diferencia no supone diferencia superior al 5% en ninguno de los casos.

1. b.2.- Sistemas Generales afectados.

1.- En primer lugar, la ejecución de las obras de urbanización del sector exigen la desviación de una tubería de saneamiento FDO 500 mm que atraviesa el lindero suroeste de la Unidad de Ejecución, y que afecta igualmente a terrenos colindantes propiedad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Se fija como valor de estas obras la cantidad de **145.869,48.-€.**

2.- Igualmente, como se indica en el apartado 10.2 del Estudio de Detalle, el PGOU contempla la ejecución de un viario exterior al sector, que discurriría en las inmediaciones del lindero suroeste del mismo, y que culminaría la conexión de la calle Doctor Rafael Ruiz-Mateos con la calle Miguel de Unamuno. Dada la indudable mejora que para el tráfico rodado de la zona supondría la finalización del viario previsto en el PGOU, se determina la idoneidad para que la urbanización del ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA y del sistema general viario referido se ejecuten de manera simultánea.

Se fija como valor de estas obras la cantidad de **568.418,01.-€.**

3.- Por los motivos expuestos, ambas operaciones – desvío de tubería y ejecución de viario exterior- se integran dentro del contenido y determinaciones del Proyecto de Reparcelación y como Anexo del Proyecto de Urbanización de esta Unidad de Ejecución.

1. c.- Relación de personas titulares de derechos e interesadas afectadas por la reparcelación.

- EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L., con domicilio en calle Golondrina, 12 41749 El Cuervo de Sevilla, y CIF B-90455130.

- AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con domicilio en calle Consistorio, 15 11403 Jerez de la Frontera. Con NIF núm.: xxxx.

1. d.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes y determinación de la carga urbanística.

1.- Los usos lucrativos establecidos por la ordenación urbanística son el residencial colectivo renta libre, residencial colectivo vivienda protegida y el comercial.

Conforme a lo establecido en el Estudio Económico-Financiero del Estudio de Detalle la valoración del m2 de techo edificable de estos usos, es la siguiente:

	M2 EDIF.	€/M2 EDIF.	COEF. TIPOL.
RESIDENCIAL VPO	947,32	163,44	0,47
RESIDENCIAL LIBRE	12.058,75	292,81	1,00
COMERCIAL	3.281,29	553,37	1,63
	16.287,36		

2.- Igualmente, a partir de los datos aportados en el Estudio Económico Financiero del Estudio de Detalle y de este Proyecto de Reparcelación, la **carga urbanística total (ARI y Aportación a Sistemas Generales)** y su distribución en €/UA es la siguiente:

CARGA URBANÍSTICA TOTAL	2.921.282,87 €	159,57	€/UA -10%
CARGAS DEL ARI	1.957.391,42 €	106,92	€/UA -10%
APORT. A SSGG	963.891,45 €	52,65	€/UA -10%

3.- A partir de esto datos globales, se procede a determinar el valor de la **UA urbanizada (€/UA)** y la **repercusión de cargas urbanísticas (€/UA)**:

VALOR DE REPERCUSIÓN €/UA	292,81	€/ UA URBANIZADA
CARGA URBANÍSTICA €/UA	106,92	€/UA CARGA URB.
MONETARIZACIÓN €/UA- CARGAS URB.	185,89	€/UA - CARGA URB.

1. e.- Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

1.- Conforme a lo dispuesto en los arts. 32.b), 128.b) y 129.1.a) de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento de aprovechamiento municipal se adjudicará en las fincas de resultado que tengan fijado un uso residencial destinado a vivienda protegida.

En el supuesto que los aprovechamientos asignados a las fincas de resultado destinadas a uso residencial de vivienda protegida excedan de ese diez por ciento libre de cargas, la atribución al Ayuntamiento podrá realizarse con cargo a los excesos de aprovechamiento urbanístico que contempla el sector.

2.- Al amparo de los arts. 210.2.a) y 140.1.h) 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, se establece que los gastos de urbanización imputables a los titulares de aprovechamientos urbanísticos en la unidad de ejecución puedan ser sustituidos por la aportación, en la reparcelación, de parte de dichos aprovechamientos; los cuales serán adjudicados al agente responsable de la ejecución de las obras de urbanización.

A tal efecto se establece que la totalidad de las obras de urbanización serán ejecutadas y sufragadas por la entidad EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALAS S.L.

3.- Al amparo del art. 92.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con objeto de evitar la constitución de proindivisos, se podrá establecer la monetarización de los excesos o defectos de aprovechamiento que se atribuyan.

1. f.- Aplicación de los criterios de adjudicación.

1. f.1.- Distribución de los excesos de aprovechamiento y gastos de urbanización. Saldo de la operación.

1.- Conforme a la distribución inicial o teórica de aprovechamientos urbanísticos, **la asignación inicial de cargas urbanísticas de cada una de las partes intervinientes en este Proyecto de Reparcelación** es la siguiente:

	UAs	€/UA	CARGAS DEL ARI
AYUNTAMIENTO	4.740,82	106,92 €	506.875,19 €
EZ BUENAVISTA	13.566,71	106,92 €	1.450.516,23 €
		Total..:	1.957.391,42 €

2.- En relación con los gastos de urbanización atribuibles al Ayuntamiento en el ARI (506.875,19.-€), de conformidad con lo establecido en el art. 196 RLISTA, se acuerda que dicho importe sea satisfecho por el Ayuntamiento mediante la entrega a EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALAS S.L., de **1.885,74 UAS**, asumiendo esta entidad mercantil por este motivo la totalidad de los gastos de urbanización.

El importe de las UAs entregadas se determina en la forma siguiente:

- UAS entregadas: 1.885,74 UAs.

- Valor UA urbanizada: 292, 81.-€
- **Importe UAs entregadas: 552.162,73.-€**

3.- Resultado de las operaciones anteriores, se obtiene un saldo acreedor a favor del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de **45.287,54.- €**, según el siguiente detalle:

- Importe UAs entregadas: 555.162,73.-€
- (A descontar) Cargas urbanísticas en el ARI del Ayuntamiento: - 506.875,19.-€
- Saldo acreedor Ayuntamiento: 45.287,54.-€

Dicho importe será satisfecho por EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L. en los quince días siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4.- Cuadro de distribución de aprovechamientos.

	UAs
AYUNTAMIENTO	4.384,98
10% Aprovch. Municipal.	1.529,90
Excesos	2.855,08
EZ BUENAVISTA	15.452,45
Propiedad	13.566,71
Excesos	1.885,74

5.- Materialización de aprovechamientos en fincas de resultado.

Adjudicatario	Finca resultado	Superficie	Edificabilidad residencial	Edificabilidad comercial	Uas
EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.	M1.1	4.334,70	6.256,04	2.081,29	9.648,54
AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRA.	M2.1	2.432,59	5.168,04	1.200,00	4.384,98
EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.	M2.2	2.407,74	5.802,70	0,00	5.802,70

1. f.2.- Aportación a Sistemas Generales.

La aportación a Sistemas Generales de la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA queda establecida en la cantidad de 963.891,45.-€, resultado de la siguiente operación:

$$(13.769,12 + 4.538,41) \text{ UAs} \times 52,65.-\text{€/UA} = 963.891,45.-\text{€}$$

Conforme a la distribución de aprovechamientos establecida en apartados anteriores, la aportación a Sistemas Generales de propiedad y Ayuntamiento es la siguiente:

- Ayuntamiento: 249.603,97.-€
- Propiedad: 714.287,49.-€

Se establece que la aportación a Sistemas Generales de EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L. sea sufragada mediante la ejecución por dicha entidad mercantil de las obras de desvío de la tubería de saneamiento y las de urbanización referida en los apartados 1.b.2.1 y 1.b.2.2 de este Proyecto de Reparcelación.

Dichas obras aparecen recogidas en el Anexo 17 y Proyecto de desvío de la infraestructura hidráulica de abastecimiento afectada por el desarrollo del sector, incorporados ambos al Pro-

yecto de Urbanización del ARI F.12 Avenida de la Feria, aprobado inicialmente en sesión de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 14 de marzo de 2025.

El importe establecido para dichas obras en este Proyecto de Reparcelación es el resultado de la actualización del Presupuesto de Ejecución Material que para las mismas figura en el proyecto de urbanización citado, consistente dicha actualización en la adición al PEM inicial de los Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%), costes de redacción de proyectos y dirección de obras, así como la actualización del precio de determinadas unidades de obra conforme a mercado.

1. f.3.- Cuadro económico de los criterios de adjudicación.

El Cuadro Económico de los criterios de adjudicación de fincas de resultado, excesos de aprovechamiento y aportación a Sistemas Generales aparece reflejado en el **Anexo I** de este Proyecto de Reparcelación.

1. g.- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban mantenerse o destruirse.

No existen edificios o elementos que deban mantenerse o destruirse en el ámbito del ARI.

1. h.- Cargas o derechos inscritos sobre las fincas de origen.

Finca de origen núm. 1. Registral 2914.

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 29 de Enero de 2018
 - o AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 12 de Abril de 2018.
 - o AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 7 de Febrero de 2020.
 - o AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 3 de Septiembre de 2020.

Finca de origen núm. 2. Registral 42963.

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 22 de Enero de 2018.
 - o AFECCIÓN: Afección exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 31 de Agosto de 2020.

- AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 7 de Abril de 2021.
- AFECCIÓN: Afectación exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 13 de Abril de 2021.

Finca de origen núm. 3. Registral 62280.

- Cargas por procedencia.
 - No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 23 de Marzo de 2018.
 - AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 5 de Enero de 2021.
 - AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 7 de Abril de 2021.

Finca de origen núm. 4. Registral 62282.

- Cargas por procedencia.
 - No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 22 de Enero de 2018.
 - AFECCIÓN: Afectación exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 26 de Junio de 2020.
 - AFECCIÓN: Afectación exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 6 de Octubre de 2020.
 - AFECCIÓN: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 7 de Abril de 2021.
 - AFECCIÓN: Afectación exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 13 de Abril de 2021.

1. i.- Existencia de derechos de realojo y retorno.

No existen derechos de realojo y retorno.

1. j.- Relación de gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución se detallan en **Anexo II** de este proyecto de reparcelación, suscrito por el Arquitecto Francisco Javier Pérez de Eulate Vargas; señalándose en esta instancia un resumen de las cargas urbanísticas exigibles:

CAP.	CONCEPTO	IMPORTE
1	Honorarios profesionales	93.200,00 €
2	Obras de urbanización	1.548.063,97 €
3	Avales y gastos financieros	79.335,97 €
4	Publicaciones	3.500,00 €
5	Demoliciones y trabajos varios	112.604,48 €
6	Gastos de gestión (7%)	120.687,00 €
	Subtotal obras urbanización....:	1.957.391,42 €
	Aportación Sistemas Generales:	963.891,45 €
	TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS EXIGIBLES...:	2.921.282,87 €

2.- EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES, SL, en cuanto persona responsable de la ejecución de las obras de urbanización, deberá constituir garantía de urbanización sobre el ámbito completo de la actuación urbanística, por un importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando afecta a su ejecución.

Dicha garantía ya ha sido constituida y depositada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, según el siguiente detalle:

- Seguro de caución de fecha 13/02/2023, por importe de 122.187,09.-€.
- Transferencia de fecha 25/10/2024, por importe de 65.576,40.-€.

3.- La ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización precisará del pago, prestación de garantía o constitución de hipoteca que cubra el importe de los gastos de urbanización pendientes de ejecución que a la parcela a edificar correspondan en la unidad de ejecución, incrementados en un diez por ciento, al objeto de hacer frente a posibles incrementos que resulten de su regularización en la liquidación definitiva.

4.- La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional.

II.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE ORIGEN.

2.1.- Operaciones jurídicas previas.

Resultando que en el ámbito de la Unidad de Ejecución existen algunas fincas registrales cuya incorporación al proyecto de reparcelación no alcanza a la totalidad de su superficie, se procede, como operación jurídica previa, a la segregación de la parte de dichas fincas que formarán parte del ámbito de la Unidad de Ejecución y del proyecto de reparcelación.

2.1.1.- Finca a segregar núm. 1.

Descripción: **URBANA**, Parcela de terreno en el término municipal de Jerez de la Frontera, provincia de Cádiz, situada al lado izquierdo y frente de los puntos kilométricos 107/583 al 107/893 de la línea férrea de Sevilla a Cádiz.

Superficie: Posee una superficie de cuatro mil ochocientos cuatro metros cuadrados y trece decímetros cuadrados (4.804,13.- m²).

Linderos: Al Norte, Terrenos del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera; Sur, Terrenos de RENFE. Finca registral núm. 2221; Este, Avenida de Fernando Portillo; y Oeste, Terrenos del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, nº 3, al Tomo 1848, libro 828, folio 135, finca registral 2221-N, inscripción 3ª.

TÍTULO: Aparece inscrita a favor del **AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**, por título de Acta de Ocupación y Pago suscrita entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y RENFE de fecha quince de octubre de dos mil tres.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

REFERENCIA CATASTRAL: Está formada en parte, por la finca catastral 7350002QA5675A0001IW.

Parcelas que se segregan y se aportan a este Proyecto de Reparcelación: CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS Y OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (488,88.- m²), de los cuales resultan:

Parcela 5(1).- Descripción: URBANA; Porción de Parcela, de forma triangular de propiedad municipal, con una extensión de TRESCIENTOS UN METROS CUADRADOS Y TREINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, cuyos linderos son: Noroeste con viario urbano, Calle Miguel de Unamuno; Este, 14,97ml con finca núm. 3 y 23,57ml con finca núm. 4; Sur 17,67ml, con finca de donde se segrega, Hijuela del Polo; - REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Están destinados a USO RESIDENCIAL, según P.G.M.O. de Jerez de la Frontera.

Parcela 5(2).- Descripción: URBANA; Parcela de forma irregular adscrita a los sistemas generales, con una extensión de CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADO Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Linda al Noroeste con la finca núm. 6(1) y al Sureste con finca núm. 1. - REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Están destinados a USO VIARIO, según P.G.M.O. de Jerez de la Frontera.

Resto de finca matriz: Resultaría un resto de finca matriz de 4.315,25.-m², que mantendría los linderos de la finca de origen salvo el norte, que lo sería con la finca aportada a este proyecto de reparcelación.

2.1.2.- Finca a segregar núm. 2.

Descripción: Parcela de terreno no edificable destinada a viario, espacios libres y zona verde, con configuración irregular, integrante del Plan Especial de Reforma Interior Zona 13 “Sistema Ferroviario” de Jerez de la Frontera.

Sobre esta parcela se encuentra edificado el antiguo Edificio de Mantenimiento de RENFE.

Superficie: Tiene una extensión superficial de ciento siete mil trescientos tres metros cuadrados y cuarenta y tres decímetros cuadrados. (107.303,43.- m²).

Linderos: El edificio se construye en paralelo a las vías del tren. El lindero Este es directamente al andén de la Estación. Al Oeste, el edificio da a una zona recientemente urbanizada; en concreto, es la trasera de un edificio curvo de viviendas sito en la confluencia de la rotonda del Minotauro, calle Cartuja y calle Nuestra Señora de la Paz. La fachada Norte también da a una zona de reciente urbanización, mientras que la fachada Sur queda en terrenos de la Estación, a 50 metros al norte de la nave principal de la Estación de trenes.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera nº 3, al Tomo 1760, libro, folio 175, finca registral 47018, inscripción 2ª.

TÍTULO. Aparece inscrita a favor del **AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**, por título de contrato de cesión suscrito por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y el Consorcio Urbanístico de la Zona Ferroviaria de Jerez de la Frontera con fecha 9 de marzo de 2010.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

REFERENCIA CATASTRAL: Está formada en parte, por la finca catastral 6934001QA5663D0001EF.

Parcela que se segrega y se aporta a este Proyecto de Reparcelación: DOS MIL DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (2.217.- m²), con la siguiente descripción:

Parcela 6(1).- URBANA; Parcela de forma irregular adscrita a los sistemas generales, con una extensión de DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (2.152,65 m²). Linda al Norte con vial rodado de Avenida de Europa; al Oeste con la vía férrea de Sevilla a Cádiz y terrenos de la R.E.N.F.E.; al Este con Avenida de Europa y fincas núm. 1, núm.5(2), núm. 2 y núm. 3; y al Sur con Calle Miguel de Unamuno. REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Resto de finca matriz: Resultaría un resto de finca matriz de 105.158,68.-m², que mantendría los linderos de la finca de origen salvo el este, que lo sería con la finca aportada a este proyecto de reparcelación.

2.1.3.- Finca a segregar núm. 3:

Descripción: **URBANA**, Parcela urbana en el término de Jerez de la Frontera al sitio considerado como “Cañada de la Feria”, Unidad de Ejecución 10.6 del P.G.M.O. de Jerez de la Frontera. Identificada como Manzana 2 Parcela 2 B.

Está destinada a USO EQUIPAMIENTO (Suelo de Interés Público y Social).

Superficie: Posee una superficie de dos mil seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados y cinco decímetros cuadrados. (2.648,05.- m²).

Linderos: Al Norte, Parcela “A; Sur y Este, Vial que la separa del sistema general libre; y oeste, calle peatonal que la separa del suelo urbano consolidado.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera nº 3, al Tomo 1755, libro, folio 73, finca registral 43847, inscripción 1ª.

TITULO. Aparece inscrita a favor del **AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**, por título de equidistribución.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

REFERENCIA CATASTRAL: 4102QA027000020000WA.

Parcela que se segrega y se aporta a este Proyecto de Reparcelación: SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (68,09.- m²), con la siguiente descripción:

Parcela 7(1).- Descripción: URBANA; Porción de parcela de forma triangular adscrita al sistema de servicios generales, con una extensión de SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda al Norte, Sur y Oeste con la finca núm. 8(1) de este Proyecto de Reparcelación y al este, con resto de la finca de origen núm. 7. - REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Resto de finca matriz: Resultaría un resto de finca matriz de 2.604,05.-m², que mantendría los linderos de la finca de origen salvo el oeste, que lo sería con la finca aportada a este proyecto de reparcelación.

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o No hay cargas registradas.

2.1.4.- Finca a segregar núm. 4.

Descripción: **URBANA**, Parcela urbana en el término de Jerez de la Frontera al sitio considerado como “Cañada de la Feria”, Unidad de Ejecución 10.6 del P.G.M.O. de Jerez de la Frontera.

Está destinada a USO VIARIO.

Superficie: Posee una superficie de veintiséis mil doscientos ochenta y un metros cuadrados. (26.281.- m2).

Linderos:

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, nº 3, al Tomo 1755, libro, folio 79, finca registral 43853, inscripción 1ª.

TITULO. Aparece inscrita a favor del **AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**, por título de equidistribución.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

REFERENCIA CATASTRAL: Carece de referencia catastral.

Parcela que se segrega y se aporta a este Proyecto de Reparcelación: DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y VEINTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (274,28.- m2), con la siguiente descripción:

Parcela 8(1).- Descripción: URBANA; Parcela de forma irregular adscrita al sistema de servicios generales, con una extensión de DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y VEINTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (274,28.- m2). Linda al Norte, con fincas núm. 3, 4 y 7(1) de este Proyecto de Reparcelación; al suroeste con finca segregada de la hijuela del polo; al Noreste con viario público y con parcela sin edificar de Avenida de Europa 2 (B); y al Sureste con finca segregada de Hijuela del Polo.- REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Resto de finca matriz: Resultaría un resto de finca matriz de 26.006,72.-m2, que mantendría los linderos de la finca de origen salvo el oeste, que lo sería con la finca aportada a este proyecto de reparcelación.

2.2.- Fincas de origen

Finca de origen núm. 1.

Descripción: URBANA; PARCELA DE TIERRA calma, con casa de mampostería, que mide unos trescientos metros cuadrados y hoy se dedica a oficinas y vivienda del guarda, con pozo, en el pago llamado indistintamente del Lárgalo y Arroyo del Membrillar, hoy y según recibo de IBI, AVENIDA DE EUROPA, número 2, de este término municipal; de una extensión superficial de una hectárea, diez áreas, treinta y tres centiáreas y sesenta y dos miliáreas, o sea ONCE MIL TREINTA Y TRES METROS Y SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. Dentro de su perímetro existe una nave, con todos los depósitos y enseres del negocio, ubicada en el vértice Suroeste de la finca, que mide seiscientos metros cuadrados aproximadamente e igualmente hay tres depósitos, junto a ella, para alcoholes, con cabida de 450.000 litros, aproximadamente. Linda: al Norte, con la Cañada de la Feria; al Sur, con resto de la finca matriz de la que se segregó; al Este, con el recreo San Miguel y con resto de la finca matriz de la que se segregó; y al Oeste, con la vía férrea de Sevilla a Cádiz y terrenos de la R.E.N.F.E.- REFERENCIA CATASTRAL: 7651010QA5675B0001AA.-

Tras reciente medición su superficie es de ONCE MIL NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS Y SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (11.091,64.-m²).

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757333.7870 Y=4064895.5430
X=757331.0698 Y=4064891.7947
X=757321.3969 Y=4064878.3720
X=757305.0508 Y=4064889.9397
X=757276.1808 Y=4064910.2487
X=757261.1035 Y=4064920.8662
X=757262.7170 Y=4064924.9071
X=757264.1690 Y=4064927.1080
X=757272.8450 Y=4064940.2590
X=757277.4900 Y=4064947.2430
X=757280.1810 Y=4064951.2840
X=757282.0070 Y=4064954.0750
X=757290.4930 Y=4064966.9040
X=757303.7630 Y=4064986.8240
X=757307.6670 Y=4064992.0570
X=757313.1960 Y=4064999.7150
X=757313.3080 Y=4064999.9000
X=757319.7870 Y=4065006.0530
X=757324.8790 Y=4065007.0500
X=757337.2530 Y=4065009.4080
X=757358.4280 Y=4065013.7220
X=757370.9460 Y=4065016.8620
X=757390.3310 Y=4065021.7660
X=757396.4370 Y=4065023.1440
X=757403.5250 Y=4065025.0570
X=757423.0420 Y=4065030.0190
X=757429.1560 Y=4065031.5350
X=757422.1100 Y=4065020.4300

X=757416.7530 Y=4065012.2510
X=757402.8280 Y=4064991.0160
X=757402.8790 Y=4064990.8500
X=757394.2180 Y=4064978.4730
X=757389.9400 Y=4064972.6690
X=757373.5240 Y=4064950.0910
X=757373.3980 Y=4064950.2130
X=757363.3930 Y=4064936.3550
X=757333.8110 Y=4064895.6160

Los edificios e instalaciones referidos en esta descripción han sido demolidos en su totalidad.

Inscripción registral: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Jerez de la Frontera al Tomo 2057, Libro 1037, Folio 5, Finca registral 2914, Alta 14.

Título: Aparece inscrita a favor de EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L. por título de compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada por el notario DON CARLOS GIOVANNI COLLADOS SERRANO, en El Cuervo de Sevilla el día 28 de julio de 2020.

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 29 de Enero de 2018
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 12 de Abril de 2018.
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 7 de Febrero de 2020.
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 3 de Septiembre de 2020.

Finca de origen núm. 2.

Descripción: URBANA; Nave industrial sita en el Pago del Membrillar de esta ciudad. Es de una sola planta, diáfana, de suelo de cemento y tiene forma rectangular, con setenta metros de largo por veintidós metros de ancho. O sea esta nueva nave industrial ocupa una extensión superficial de mil quinientos cuarenta metros cuadrados y el resto del solar no edificado se destina a accesos, zona de carga y descarga y futuras ampliaciones.- Ocupa una extensión superficial descubierta de mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados.- Está construida con columnas de hierro y cerrada con bloques de hormigón; tiene cubierta de armadura metálica, cerrada con placas de fibrocemento, a dos aguas y en cada agua lleva placas traslúcidas.-

Toda la finca mide tres mil metros cuadrados.- Linderos generales: frente-Oeste, el ferrocarril de Sevilla a Cádiz y fincas La Montañosa y otra propiedad de Ramos Catalina S.A; derecha entrando-Sur, con la misma finca La Montañosa y el ferrocarril y la finca de ramos Catalina, S.A. izquierda-Norte, con finca de Hierros Cervera, S.A. y fondo-Este, Hijuela del Lárgalo y finca San Miguel.- REFERENCIA CATASTRAL: 76510097QA5675B0001YA.-

Tras reciente medición su superficie es de TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (3.994,49.-m2).

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757246.1371 Y=4064891.5834

X=757339.7603 Y=4064834.9920

X=757348.1160 Y=4064847.4550

X=757365.0670 Y=4064872.5820

X=757357.7400 Y=4064877.9647

X=757350.4130 Y=4064883.3473

X=757343.0860 Y=4064888.7300

X=757333.7870 Y=4064895.5430

X=757331.0698 Y=4064891.7947

X=757321.3969 Y=4064878.3720

X=757305.0508 Y=4064889.9397

X=757276.1808 Y=4064910.2487

X=757261.1035 Y=4064920.8662

X=757257.9770 Y=4064913.0360

X=757255.2280 Y=4064906.9950

X=757249.1550 Y=4064895.8280

X=757246.8000 Y=4064892.4690

Los edificios e instalaciones referidos en esta descripción han sido demolidos en su totalidad.

Inscripción: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Jerez de la Frontera al Tomo 2083, Libro 1063, Folio 157, Finca 42963, Alta 15.

Título: Aparece inscrita a favor de EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L. por título de compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada por el notario DON CARLOS GIOVANNI COLLADOS SERRANO en El Cuervo de Sevilla el día 23 de diciembre de 2020.

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.

- AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 22 de Enero de 2018.
- AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 31 de Agosto de 2020.
- AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 7 de Abril de 2021.
- AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 13 de Abril de 2021.

Finca de origen núm. 3:

Descripción: URBANA; Edificio industrial situado en JEREZ DE LA FRONTERA, PAGO ARROYO DEL MEMBRILLAR, sin número, hoy Avenida de Europa, 2[D], según consta en Certificado Catastral Descriptivo y Gráfico. Con una superficie construida de mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados. Con una superficie del terreno de dos mil treinta y cuatro metros, setenta y cinco decímetros cuadrados. Linderos: norte, con la compañía mercantil J. Ruiz Pomar, S.A.; sur, con finca La Montañesa y el ferrocarril de Sevilla a Cádiz; este, con la compañía mercantil J. Ruiz Pomar S.A.; oeste, con dicha finca y el ferrocarril. REFERENCIA CATASTRAL: 7651007QA5675B0001AA.

Tras reciente medición su superficie es de DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (2.945,51.-m²).

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757241.4334 Y=4064885.2999

X=757237.9896 Y=4064870.7302

X=757305.0555 Y=4064830.2373

X=757293.6970 Y=4064811.3890

X=757315.2854 Y=4064798.4150

X=757328.9910 Y=4064818.9290

X =757339.7603 Y=4064834.9920

X=757246.1371 Y=4064891.5834

X=757241.4334 Y=4064885.2999

Los edificios e instalaciones referidos en esta descripción han sido demolidos en su totalidad.

Inscripción registral: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Jerez de la Frontera al Tomo 2055, Libro 1035, Folio 175, Finca 62280, Alta 9.

Título: Aparece inscrita a favor de EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L. por título de compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada por el notario DON CARLOS GIOVANNI COLLADOS SERRANO en El Cuervo de Sevilla el día 23 de diciembre de 2020.

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 23 de Marzo de 2018.
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 5 de Enero de 2021.
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 7 de Abril de 2021.

Finca de origen núm. 4.

Descripción: URBANA; Parcela de terreno de una extensión de CUATRO MIL DOS METROS Y OCHENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS en el Pago Arroyo del membrillar, hoy Avenida de Europa, número dos, según consta en el recibo del IBI, cuyos linderos son: Norte, finca de Central de Alcoholes, S.A.; Sur, finca de donde se segrega; Oeste, finca núm. 5(1), porción de suelo propiedad del Ayuntamiento de Jerez aportada a este Proyecto de Reparcelación; y al este, Higuera del Lárvalo y finca San Miguel; sobre dicha parcela hay construida una NAVE INDUSTRIAL con superficie construida y cubierta de DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS, la cual linda con el resto de la finca donde se ubica por todos sus vientos y en la que queda semi-enclavada, salvo por el Sur, que linda con finca de Don José Ruiz Pomar, S.A. Las características constructivas de la nave son las siguientes: Estructura metálica, soporte de cerchas y correas; cubiertas de placa de fibrocemento Uralita, cerramiento con bloque de hormigón poroso, solería de hormigón en masa, canales exteriores de uralita, bajantes inferiores para recogida de aguas del mismo material; postes metálicos, enfoscados en parámetros verticales interiores enlucados e instalación de agua. La citada nave industrial está situada en calle Arroyo del Membrillar y linda, al Norte, con finca de Central de Alcoholes, S.A.; al Sur, con finca de donde se segrega; al este, con higuera del Lárvalo y Finca San Miguel; y al oeste, con finca núm. 5(1) de propiedad municipal.- REFERENCIA CATASTRAL: 7651009QA567560001YA.-

Tras reciente medición su superficie es de DOS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (2.175,06.-m2).

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757233.0448 Y=4064847.6839

X=757246.0190 Y=4064832.7080

X=757250.5440 Y=4064830.3420

X=757276.7620 Y=4064814.4770

X=757298.8450 Y=4064801.0700

X=757311.0540 Y=4064793.9130

X=757314.9760 Y=4064797.9520

X=757315.2854 Y=4064798.4150

X=757293.6970 Y=4064811.3890

X=757305.0555 Y=4064830.2373

X=757237.9896 Y=4064870.7302

X=757236.5995 Y=4064864.8490

X=757236.3195 Y=4064863.6190

X=757235.0295 Y=4064858.1090

X=757234.6490 Y=4064856.4490

X=757233.1990 Y=4064848.6090

X=757233.0446 Y=4064847.6827

Los edificios e instalaciones referidos en esta descripción han sido demolidos en su totalidad.

Inscripción registral: Figura inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Jerez de la Frontera al Tomo 2086, Libro 1066, Folio 188, Finca 62282, Alta 9.

Título: Aparece inscrita a favor de EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L. por título de compraventa en virtud de Escritura Pública autorizada por el notario DON CARLOS GIOVANNI COLLADOS SERRANO en El Cuervo de Sevilla el día 23 de diciembre de 2020.

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 22 de Enero de 2018.
 - o AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 26 de Junio de 2020.
 - o AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 6 de Octubre de 2020.
 - o AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 7 de Abril de 2021.
 - o AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de CINCO AÑOS, a partir del 13 de Abril de 2021.

Finca de origen núm. 5(1).

Parcela 5(1).- Descripción: URBANA; Porción de Parcela, de forma triangular de propiedad municipal, con una extensión de TRESCIENTOS UN METROS CUADRADOS Y TREINTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, cuyos linderos son: Noroeste con viario urbano, Calle Miguel de Unamuno; Este, 14,97ml con finca núm. 3 y 23,57ml con finca núm. 4; Sur 17,67ml, con finca de donde se segrega, Hijuela del Polo; - REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Están destinados a USO RESIDENCIAL, según P.G.M.O. de Jerez de la Frontera.

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757237.9896 Y=4064870.7302
X=757241.4334 Y=4064885.2999
X=757239.2730 Y=4064882.4140
X=757235.0210 Y=4064877.5220
X=757232.1737 Y=4064874.2417
X=757229.6410 Y=4064871.3240
X=757228.0050 Y=4064869.3590
X=757218.5480 Y=4064858.6450
X=757221.5560 Y=4064856.5450
X=757224.6700 Y=4064854.3330
X=757228.6000 Y=4064851.5690
X=757231.0710 Y=4064849.8060
X=757232.2690 Y=4064848.8890
X=757232.7060 Y=4064848.0750
X=757233.0446 Y=4064847.6827
X=757233.1990 Y=4064848.6090
X=757234.6490 Y=4064856.4490
X=757235.0295 Y=4064858.1090
X=757236.3195 Y=4064863.6190
X=757236.5995 Y=4064864.8490
X=757237.9896 Y=4064870.7302

Finca de origen 5(2).- Descripción: URBANA; Parcela de forma irregular adscrita a los sistemas generales, con una extensión de CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADO Y CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Linda al Noroeste con la finca núm. 6(1) y al Sureste con finca núm. 1. - REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Están destinados a USO VIARIO, según P.G.M.O. de Jerez de la Frontera.

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757265.4677 Y=4064929.0766
X=757272.8450 Y=4064940.2590
X=757277.4900 Y=4064947.2430
X=757280.1810 Y=4064951.2840

X=757282.0070 Y=4064954.0750
X=757290.4930 Y=4064966.9040
X=757294.1605 Y=4064972.4094
X=757289.1719 Y=4064967.1157
X=757278.8043 Y=4064955.1612
X=757274.2208 Y=4064949.2810
X=757271.0619 Y=4064943.2151
X=757268.7425 Y=4064937.1528
X=757266.2080 Y=4064931.013

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o No hay cargas registradas.

Finca de origen núm. 6(1).

Descripción: URBANA; Parcela de forma irregular adscrita a los sistemas generales, con una extensión de DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (2.152,65 m²). Linda al Norte con vial rodado de Avenida de Europa; al Oeste con la vía férrea de Sevilla a Cádiz y terrenos de la R.E.N.F.E.; al Este con Avenida de Europa y fincas núm. 1, núm.5(2), núm. 2 y núm. 3; y al Sur con Calle Miguel de Unamuno. REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757265.4677 Y=4064929.0766
X=757264.1690 Y=4064927.1080
X=757262.7170 Y=4064924.9071
X=757257.9770 Y=4064913.0360
X=757255.2280 Y=4064906.9950
X=757249.1550 Y=4064895.8280
X=757246.8000 Y=4064892.4690
X=757239.4292 Y=4064882.6226
X=757232.2502 Y=4064889.3894
X=757233.4497 Y=4064890.8529
X=757234.4897 Y=4064892.3929
X=757235.5098 Y=4064893.9529

X=757236.5098 Y=4064895.5329
X=757237.4899 Y=4064897.1229
X=757238.4399 Y=4064898.7229
X=757239.3600 Y=4064900.3429
X=757240.2600 Y=4064901.9829
X=757241.1401 Y=4064903.6329
X=757241.9902 Y=4064905.2929
X=757242.8102 Y=4064906.9629
X=757243.6203 Y=4064908.6528
X=757248.2506 Y=4064919.6828
X=757251.7209 Y=4064928.0828
X=757255.5612 Y=4064937.2728
X=757257.3013 Y=4064941.0428
X=757259.8915 Y=4064946.1328
X=757262.8317 Y=4064951.0428
X=757265.0418 Y=4064954.4727
X=757267.4519 Y=4064957.9427
X=757269.5620 Y=4064960.7227
X=757274.7922 Y=4064967.0826
X=757293.9030 Y=4064989.4423
X=757306.1736 Y=4065003.7620
X=757306.9136 Y=4065004.6920
X=757307.4936 Y=4065005.7420
X=757307.8737 Y=4065006.8720
X=757308.0737 Y=4065008.0520
X=757308.0637 Y=4065009.2421
X=757307.8538 Y=4065010.4221
X=757307.4538 Y=4065011.5521
X=757306.8738 Y=4065012.5921
X=757306.1238 Y=4065013.5222
X=757305.2239 Y=4065014.3122

X=757304.2139 Y=4065014.9522

X=757309.0510 Y=4065020.6474

X=757353.0847 Y=4065026.2208

X=757355.1142 Y=4065013.0469

X=757337.2530 Y=4065009.4080

X=757324.8790 Y=4065007.0500

X=757319.7870 Y=4065006.0530

X=757313.3080 Y=4064999.9000

X=757313.1960 Y=4064999.7150

X=757307.6670 Y=4064992.0570

X=757303.7630 Y=4064986.8240

X=757294.1605 Y=4064972.4094

X=757289.1719 Y=4064967.1157

X=757278.8043 Y=4064955.1612

X=757274.2208 Y=4064949.2810

X=757271.0619 Y=4064943.2151

X=757268.7425 Y=4064937.1528

X=757266.2080 Y=4064931.0139

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o No hay cargas registradas.

Finca de origen núm. 7(1):

Descripción: URBANA; Porción de parcela de forma triangular adscrita al sistema de servicios generales, con una extensión de SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda al Norte, Sur y Oeste con la finca núm. 8(1) de este Proyecto de Reparcelación y al este, con resto de la finca de origen núm. 7. - REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757327.5366 Y=4064809.0360

X=757418.8906 Y=4064828.2566

X=757330.3100 Y=4064798.7868

X=757317.9215 Y=4064794.6946

X=757327.5366 Y=4064809.0360

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o No hay cargas registradas.

Finca de origen núm. 8(1).

Descripción: URBANA; Parcela de forma irregular adscrita al sistema de servicios generales, con una extensión de DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y VEINTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (274,28.- m²). Linda al Norte, con fincas núm. 3, 4 y 7(1) de este Proyecto de Reparcelación; al suroeste con finca segregada de la hijuela del polo; al Noreste con viario público y con parcela sin edificar de Avenida de Europa 2 (B); y al Sureste con finca segregada de Hijuela del Polo.- REFERENCIA CATASTRAL: no catastrada.-

Coordenadas HUSO 29, ETRS 89:

X=757333.5253 Y=4064790.4709

X=757314.3475 Y=4064784.0790

X=757311.3285 Y=4064794.1957

X=757314.9760 Y=4064797.9520

X=757326.4620 Y=4064815.1437

X=757418.8906 Y=4064828.2566

X=757327.5366 Y=4064809.0360

X=757327.5366 Y=4064809.0360

X=757317.9215 Y=4064794.6946

X=757330.3100 Y=4064798.7868

Cargas:

- Cargas por procedencia.
 - o No hay cargas registradas.
- Cargas propias de la finca.
 - o No hay cargas registradas.

Resumen numérico

Núm.	Registral	Referencia catastral	PROPIETARIO	Superficie
1	2914	7651010QA5675B0001AA	EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALS S.L.	11.091,64
2	42963	7651007QA5675B0001AA	EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALS S.L.	3.994,49
3	62280	7651008QA5675B0001BA	EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALS S.L.	2.945,51
4	62282	7651009QA5675B0001YA	EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALS S.L.	2.175,06
5(1)	2221		AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	301,38
5(2)	2221		AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	187,50
6(1)	47018		AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	2.152,65
7(1)	43847		AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	68,09
8(1)	43853		AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	274,28
				23.190,60

DATOS SUPERFICIE APORTADA		20.508,08	m2	
	Propiedad	20.206,70	m2	98,53%
	Ayuntamiento	301,38	m2	1,47%
	Suelo público asociado	2.682,52	m2	

FINCA AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL

NÚMERO DENOMINA A. URBANA. Parcela de terreno con forma trapezoidal, que conforma el contorno exterior del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano 6.2.2 como **parcela A**. Tiene una superficie de VENTITRES MIL CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (23.190,60.-m2).

LINDEROS:

Al Norte con línea quebrada de 44,28ml, 13,33ml y 76,32 ml con Avenida de Europa.

Al Sur con línea quebrada de 17,92ml, 20,07ml, 75,73ml y 10,55ml con hijuela del Polo y parcela municipal 2.221-N y parcela municipal de referencia catastral 7247421QA5674G0001AH y 7247402QA5674G0001OH.

Al Este con línea quebrada de 20,21ml con Avenida de Europa 2, 25,57ml y 69,21ml con parcela de equipamiento municipal registral 43.847 (catastral 7450601QA5675A0001GW), 38,70ml y 166,03ml con calle Doctor Rafael Ruiz-Mateos.

Al Oeste con línea quebrada de 31,54ml, 9,87ml, 65,97ml, 34,19ml, 36,95ml, 11,26ml y 7,47ml con Calle Miguel de Unamuno.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	757333.53	4064790.47
1	757314.35	4064784.08
2	757311.33	4064794.20
3	757311.05	4064793.91
4	757298.84	4064801.07
5	757276.76	4064814.48
6	757250.54	4064830.34
7	757246.02	4064832.71
8	757232.71	4064848.08

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN
 DEL ARI-F-12-AVENIDA DE LA FERIA, DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

9	757232.27	4064848.89
10	757231.07	4064849.81
11	757228.60	4064851.57
12	757224.67	4064854.33
13	757221.56	4064856.54
14	757218.55	4064858.65
15	757228.01	4064869.36
16	757229.64	4064871.32
17	757235.02	4064877.52
18	757239.27	4064882.41
19	757239.43	4064882.62
20	757232.25	4064889.39
21	757233.45	4064890.85
22	757234.49	4064892.39
23	757235.51	4064893.95
24	757236.51	4064895.53
25	757237.49	4064897.12
26	757238.44	4064898.72
27	757239.36	4064900.34
28	757240.26	4064901.98
29	757241.14	4064903.63
30	757241.99	4064905.29
31	757242.81	4064906.96
32	757243.62	4064908.65
33	757248.25	4064919.68
34	757251.72	4064928.08
35	757255.56	4064937.27
36	757257.30	4064941.04
37	757259.89	4064946.13
38	757262.83	4064951.04
39	757265.04	4064954.47
40	757267.45	4064957.94
41	757269.56	4064960.72
42	757274.79	4064967.08
43	757293.90	4064989.44
44	757306.17	4065003.76
45	757306.91	4065004.69
46	757307.49	4065005.74
47	757307.87	4065006.87
48	757308.07	4065008.05
49	757308.06	4065009.24
50	757307.85	4065010.42
51	757307.45	4065011.55
52	757306.87	4065012.59
53	757306.12	4065013.52
54	757305.22	4065014.31
55	757304.21	4065014.95
56	757309.05	4065020.65
57	757353.08	4065026.22
58	757355.11	4065013.05
59	757358.43	4065013.72
60	757370.95	4065016.86

61	757390.33	4065021.77
62	757396.44	4065023.14
63	757403.53	4065025.06
64	757423.04	4065030.02
65	757429.16	4065031.54
66	757422.11	4065020.43
67	757416.75	4065012.25
68	757402.83	4064991.02
69	757402.88	4064990.85
70	757394.22	4064978.47
71	757389.94	4064972.67
72	757373.52	4064950.09
73	757373.40	4064950.21
74	757363.39	4064936.35
75	757333.81	4064895.62
76	757333.79	4064895.54
77	757343.09	4064888.73
78	757350.41	4064883.35
79	757357.74	4064877.96
80	757365.07	4064872.58
81	757348.12	4064847.46
82	757326.46	4064815.14
83	757326.86	4064812.60
84	757327.25	4064810.07
85	757327.86	4064807.55
86	757328.47	4064805.05
87	757329.14	4064802.56
88	757329.88	4064800.10
89	757330.69	4064797.65
90	757331.57	4064795.23
91	757332.52	4064792.84

III.- INDEMNIZACIONES.

En este Proyecto de Reparcelación no existen derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación, no contemplándose indemnizaciones por estos conceptos.

IV.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES.

Como resultado de las fincas aportadas, se forman las siguientes fincas nuevas e independientes:

- **NÚMERO UNO.** URBANA. Parcela de terreno con forma trapezoidal, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela M 1.1**. Tiene una superficie de CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (4.334,70.-m2).

LINDEROS: al Noreste con línea recta de 45,73ml con la zona verde ZV.1; al Noroeste con línea recta de 86,76 ml con la zona verde ZV.1 de la misma procedencia; al Suroeste con línea recta de 54,65ml con vial 2 de nueva creación; y al Sureste, con línea recta de 86,49ml con Vial 4-Calle Dr. Rafael Ruiz-Mateos.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

X=757349.1940 Y=4065003.9207

X=757386.6503 Y=4064977.6843

X=757337.6412 Y=4064906.5798

X=757292.8716 Y=4064937.9216

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 9.684,48 UAs.

USO, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. El uso global es el RESIDENCIAL, y el particularizado Residencial Colectiva Libre y Comercial. Ordenanza F2/F3. Conforme a las determinaciones del Estudio de Detalle, tiene una edificabilidad máxima residencial de 6.256,04.- m2 de techo, y comercial de 2.081,29.- m2 de techo. Número máximo de viviendas asignadas: sesenta y nueve (69).

ADJUDICATARIO: Se adjudica a EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALAS S.L. en compensación de las fincas de origen aportadas identificadas como números 1, 2, 3 y 4 en este Proyecto de Reparcelación.

Tiene una CUOTA en el saldo de liquidación de la cuenta definitiva de los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución de 57,11%.

CARGAS DE URBANIZACION: Está afecta al pago del saldo de la liquidación provisional de la cuenta de Proyecto por los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución, en la cantidad de 1.222.294,87.- € para gastos de urbanización y 446.037,48.-€ para garantizar la aportación de la propiedad a la adquisición de Sistemas Generales; siendo el importa total de cargas de 1.668.332,25.- €.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Las que figuran sobre las fincas de origen números 1, 2, 3 y 4 de este Proyecto de Reparcelación.

Valor de la parcela: 2.983.554,52.-€

- **NÚMERO DOS.** URBANA. Parcela de terreno con forma irregular, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela M 2.1**. Tiene una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS Y CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (2.432,59.-m2).

LINDEROS: al Noreste con línea recta de 27,91ml con la zona verde ZV.2; al Noroeste con línea recta de 75,72ml con la zona verde ZV.2 y con Vial 1-Calle Miguel de Unamuno; al Suroeste con línea quebrada de 11,74ml, 0,92ml y 20,33ml con la manzana para futura edificación residencial de la U.E 10.6.B.1 “Chapín- Modificación XXVIII y al Sureste, con línea de 80,39ml con parcela M2.2.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

X=757271.8707 Y=4064913.3120
 X=757294.6782 Y=4064897.1822
 X=757248.2025 Y=4064831.5663
 X=757246.0190 Y=4064832.7080
 X=757232.7060 Y=4064848.0750
 X=757232.2690 Y=4064848.8890
 X=757222.7183 Y=4064855.7194

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 4.384,98 UAs.

USO, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. El uso global es el RESIDENCIAL, y el particularizado Residencial Colectiva Vivienda Protegida y Comercial. Ordenanza F2/F3. Conforme a las determinaciones del Estudio de Detalle, tiene una edificabilidad máxima residencial de 5.168,04.- m2 de techo, y comercial de 1.200,00.- m2 de techo. Número máximo de viviendas asignadas: cincuenta y ocho (58).

ADJUDICATARIO: Se adjudica a AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA como materialización del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo atribuible al municipio y de 2.855,08 unidades de aprovechamiento correspondientes a excesos de aprovechamiento del sector. Y la siguiente adscripción:

ADSCRIPCIÓN			
PMS	1.529,90	UA	55,39%
EXCESOS Y APORTACIÓN SSGG	2.855,08	UA	44,61%

CARGAS DE URBANIZACIÓN: Está afecta al pago de la cantidad de 249.603,97.-€ para garantizar la aportación de la persona titular de la finca a la adquisición de Sistemas Generales.

Tiene una CUOTA en el saldo de liquidación de la cuenta definitiva de los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución de 8,54%.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Sin cargas y gravámenes asignados.

Valor de la parcela: 1.508.708,46.-€.

- **NÚMERO TRES.** URBANA. Parcela de terreno con forma trapezoidal, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela M 2.2**. Tiene una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS Y SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (2.407,74.-m2).

LINDEROS: al Noreste con línea recta de 30,03ml con la zona verde ZV2; al Noroeste con línea recta de 80,39ml con parcela M2.1; al Suroeste con línea recta de 28,27ml con la manzana para futura edificación residencial de la U.E 10.6.B.1 "Chapín- Modificación XXVIII, y al Sureste con línea recta de 78,02ml con zona verde ZV.2.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

X=757294.6782 Y=4064897.1822

X=757319.1608 Y=4064879.8409

X=757274.7298 Y=4064815.7067

X=757248.2025 Y=4064831.5663

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: 5.802,70 UAs

USO, EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. El uso global es el RESIDENCIAL, y el particularizado Residencial Colectiva Libre. Ordenanza F2/F3. Conforme a las determinaciones del Estudio de Detalle, tiene una edificabilidad máxima residencial de 5.802,70.- m2 de techo. Número máximo de viviendas asignadas: sesenta y cuatro (64).

ADJUDICATARIO: Se adjudica a EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALAS S.L. en compensación de las fincas de origen aportadas identificadas como números 1, 2, 3 y 4 en este Proyecto de Reparcelación.

Tiene una CUOTA en el saldo de liquidación de la cuenta definitiva de los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución de 34,35%.

CARGAS DE URBANIZACION: Está afecta al pago del saldo de la liquidación provisional de la cuenta de Proyecto por los gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución, en la cantidad de 735.096,55.-€ para gastos de urbanización y de 268.250,00.-€ para garantizar la aportación de la propiedad a la adquisición de Sistemas Generales; siendo el importe total de cargas de 1.003.346,55.-€.

CARGAS Y GRAVÁMENES: Las que figuran sobre las fincas de origen números 1, 2, 3 y 4 de este Proyecto de Reparcelación.

Valor de la parcela: 1.699.088,59.-€

-**NÚMERO CUATRO.** URBANA. Parcela de terreno con forma irregular, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela ZV.1**. Tiene una superficie de DOS MIL SETECIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS (2.715,00.-m2).

LINDEROS: al Norte con línea curva de 77,07ml con Avenida de Europa; al Noreste con línea recta de 3,5ml con parcela CT.1; al Noroeste con líneas curva, 3 rectas y curva de 14,26ml,

7,37ml, 36,14ml y 8,34ml, con Vial 1-Calle Miguel de Unamuno y parcela CT.1; Al Suroeste con líneas rectas de 45,73ml, 3,5ml y 7,74ml con parcela M1.1, parcela CT.1 y Vial 2 de nueva creación; y al Sureste con líneas rectas de 58,71ml y 86,76ml con zona peatonal de Vial 4-Calle Dr. Rafael Ruiz Mateos y con parcela M1.1.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

X=757419.9956 Y=4065026.0629
X=757386.6503 Y=4064977.6843
X=757349.1940 Y=4065003.9207
X=757292.8716 Y=4064937.9216
X=757286.5289 Y=4064942.3620
X=757284.4360 Y=4064945.8292
X=757285.5973 Y=4064949.7089
X=757309.0922 Y=4064977.1660
X=757311.7515 Y=4064974.8904
X=757316.5431 Y=4064980.4901
X=757313.8838 Y=4064982.7657
X=757332.2353 Y=4065004.2119
X=757337.7293 Y=4065008.6980
X=757344.4436 Y=4065010.9844
X=757382.3969 Y=4065017.6350

USO y EDIFICABILIDAD: El uso global asignado es el de ZONA VERDE.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con carácter dotacional.

CARGAS DE URBANIZACION: La finca no se encuentra afecta al pago de gastos de urbanización por su carácter dotacional.

Valor de la parcela: no consta.

-NÚMERO CINCO. URBANA. Parcela de terreno con forma irregular, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela ZV.2**. Tiene una superficie de DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (2.347,10.-m²).

LINDEROS: Al Noreste con línea curva de 1,79ml y recta de 67,17ml con Vial 2 de nueva creación; Al Noroeste con línea recta de 18,53ml y curva de 37,17ml con Vial 1-calle Miguel de Unamuno, y con línea recta de 78,02ml con parcela M2.2; Al Suroeste con línea recta de 57,94ml con parcelas M2.1 y M2.2, y con línea recta de 42,36ml con la manzana para futura edificación residencial de la U.E 10.6.B.1 "Chapín- Modificación XXVIII; y al Sureste con línea recta de 42,28ml con parcela M2.1 y con línea curva de 101,03ml con Vial 3 de nueva creación.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

X=757244.4243 Y=4064881.1526
X=757263.7622 Y=4064912.7216

X=757270.8960 Y=4064929.8513
X=757271.5401 Y=4064930.4271
X=757272.3926 Y=4064930.2860
X=757299.6293 Y=4064911.2207
X=757306.1832 Y=4064906.6330
X=757327.4227 Y=4064891.7656
X=757308.8487 Y=4064845.3023
X=757312.4950 Y=4064795.3970
X=757274.7298 Y=4064815.7067
X=757319.1608 Y=4064879.8409
X=757294.6782 Y=4064897.1822
X=757271.8707 Y=4064913.3120

USO y EDIFICABILIDAD: El uso global asignado es el de ZONA VERDE.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con carácter dotacional.

CARGAS DE URBANIZACION: La finca no se encuentra afecta al pago de gastos de urbanización por su carácter dotacional.

Valor de la parcela: no consta.

-NÚMERO SEIS. URBANA. Parcela de terreno con forma irregular, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela CT.1**. Tiene una superficie de VEINTICINCO METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (25,80.-m2).

LINDEROS: Al Noreste con línea recta de 3,5ml con zona verde ZV.1; Al Noroeste con línea recta de 7,37ml con Vial 1- Calle Miguel de Unamuno; Al Suroeste con línea recta de 3,5ml con Zona verde ZV.1; y al Sureste con línea recta de 7,37ml con zona verde ZV.1.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

X=757313.8838 Y=4064982.7657
X=757316.5431 Y=4064980.4901
X=757311.7515 Y=4064974.8904
X=757309.0922 Y=4064977.1660

USO y EDIFICABILIDAD: El uso global asignado es el de EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con carácter dotacional.

CARGAS DE URBANIZACION: La finca no se encuentra afecta al pago de gastos de urbanización por su carácter dotacional.

Valor de la parcela: no consta.

-NÚMERO SIETE. URBANA. Parcela de terreno con forma irregular, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela EQ.** Tiene una superficie de MIL TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TRECICUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.035,50.-m2).

LINDEROS: al Noreste con línea recta de 17,53ml con Vial 2 de nueva creación y de ml 3,5ml y 6,37ml con parcela ocho CT.2 destinada a equipamiento infraestructura eléctrica; al Oeste con línea curva de 66,54ml con vial 3 de nueva creación; y al Sureste con línea recta de 63,67ml con parcela de Equipamiento.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

X=757347.5661 Y=4064878.0457

X=757361.9732 Y=4064867.9960

X=757326.4620 Y=4064815.1437

X=757328.0857 Y=4064849.9235

X=757340.3906 Y=4064878.7811

X=757345.5898 Y=4064875.1558

USO y EDIFICABILIDAD: El uso global asignado es el de EQUIPAMIENTO.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con carácter dotacional.

CARGAS DE URBANIZACION: La finca no se encuentra afecta al pago de gastos de urbanización por su carácter dotacional.

Valor de la parcela: no consta.

En el interior de la parcela se ubica parcela destinada a infraestructura eléctrica

-NÚMERO OCHO. URBANA. Parcela de terreno con forma irregular, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela CT.2.** Tiene una superficie de VEINTITRES METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (23,10.-m2).

LINDEROS: Al Noreste con línea recta de 6.37ml con Vial 2 de nueva creación; Al Noroeste con línea curvada de 3,5ml con vial 3 de nueva creación; Al Suroeste con línea recta de 6,37ml con parcela siete de equipamiento ; y al Sureste con línea recta de 3,5ml con parcela siete de equipamiento.

COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89:

X=757342.3405 Y=4064881.6893

X=757347.5661 Y=4064878.0457

X=757345.5898 Y=4064875.1558

X=757340.3906 Y=4064878.7811

USO y EDIFICABILIDAD: El uso global asignado es el de EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con carácter dotacional.

CARGAS DE URBANIZACION: La finca no se encuentra afecta al pago de gastos de urbanización por su carácter dotacional.

Valor de la parcela: no consta.

-NÚMERO NUEVE. URBANA. Parcela de terreno con forma irregular, urbanizada en la Única Unidad de Ejecución del ARI-F-12 DE LA FERIA del PGOU de Jerez de la Frontera. Está señalada en el Plano de Adjudicación como **parcela Vial**. Tiene una superficie de SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (7.869,07.-m2).

LINDEROS: restantes

USO y EDIFICABILIDAD: El uso global asignado es el de SISTEMA LOCAL VIARIO.

ADJUDICATARIO: Se adjudica al AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con carácter dotacional.

CARGAS DE URBANIZACION: La finca no se encuentra afecta al pago de gastos de urbanización por su carácter dotacional.

Valor de la parcela: no consta.

V.- CUENTA DE LA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

1.- La Cuenta de la Liquidación Provisional contiene la distribución a prorrata de los gastos de urbanización entre todas las personas adjudicatarias de fincas de resultado en este Proyecto de Reparcelación.

El importe global de la cuenta asciende a **1.957.391,42.-€**, IVA no incluido, para obras de urbanización y **963.891,45.-€** de aportación de la propiedad a Sistemas Generales. Su distribución de detalla en **Anexo III** de este proyecto.

El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se ha determinado repartiendo las cargas totales de la actuación entre todas las resultantes de ésta, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico y a los pactos alcanzados sobre los excesos de aprovechamiento y ejecución de sistemas generales adscritos ó afectados.

No procede la aplicación de indemnizaciones ni existen supuestos de diferencia de adjudicación por exceso o defecto.

2.- Al haber asumido EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L. la totalidad de los gastos de urbanización no será necesario practicar cuenta de la liquidación definitiva, conforme a lo dispuesto en el art. 165.7 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.

DATOS PARA LA REPARCELACIÓN ARI F-12 AVENIDA DE LA FERIA

ANEXO I

APROVECHAMIENTO TOTAL ARI	19.837,43	UA	
DAP	13.769,12	UA	
Propietario	13.566,71		98,53%
Ayto.	202,41		1,47%
10%	1.529,90	UA	
EXCESOS	4.538,41	UA	

CARGA URBANÍSTICA TOTAL	2.921.282,87 €	159,57	€/UA -10%
CARGAS DEL ARI	1.957.391,42 €	106,92	€/UA -10%
APORT. A SSGG	963.891,45 €	52,65	€/UA -10%

CESIÓN 10%	1.529,90	UA	Libre de Cargas
EXCESOS + PROPIEDAD	4.740,82	UA	
CARGA URB. (excesos)	106,92	€/UA	506.875,19 €
APORT. SSGG (excesos)	52,65	€/UA	249.603,97 €
			756.479,15 €
EXCESOS ADJUDICADOS (UA)	2.855,08	UA	
EXCESOS A MONETARIZAR (UA)	1.885,74	UA	
VALOR UA URBANIZADA	292,81	€/UA	552.162,73 €
A DESCONTAR			
CARGA URB. (excesos)			-506.875,19 €
A PAGAR POR EL PROMOTOR			45.287,54 €
DESTINO DEL INGRESO			
APORT SSGG			249.603,97 €
EXCESOS		-	204.316,42 €
			45.287,54 €

CESIÓN 10%	1.529,90	UA	Libre de Cargas
EXCESOS + PROPIEDAD	4.740,82	UA	
CARGA URB. (excesos)	106,92	€/UA	506.875,19 €
APORT. SSGG (excesos)	52,65	€/UA	249.603,97 €
			756.479,15 €
EXCESOS ADJUDICADOS (UA)	2.855,08	UA	
CARGA URB. (excesos adj.)			305.257,28 €
APORT. SSGG (excesos adj.)			150.319,90 €
EXCESOS A MONETARIZAR (UA)	1.885,74	UA	
VALOR AU - cargas	292,81	€/UA	552.162,73 €
A DESCONTAR			
CARGA URB. (excesos)			-506.875,19 €
A PAGAR POR EL PROMOTOR			45.287,54 €

LA PARCELA M.2.1 SE ADJUDICA LIBRE DE CARGAS.			
	M2		UA
RESIDENCIAL VPO	5.168,04	0,47	2.428,98
COMERCIAL	1.200,00	1,63	1.956,00
	6.368,04		4.384,98
ADSCRIPCIÓN			
PMS	1.529,90	UA	55,39%
EXCESOS	2.855,08	UA	44,61%

APORTACIÓN DEL PROMOTOR A SSGG	714.287,49
APORTACIÓN AYTO. A SSGG	249.603,97
APORTACIÓN DEL ÁMBITO A SSGG	963.891,45

S.G TUBERÍA
145.869,48 €

POR EL PROMOTOR
568.418,01 €

ANEXO II

COSTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANIZACIÓN
ARI-F-12 AVENIDA DE LA FERIA - JEREZ

CONCEPTO			PRESUPUESTO	€/m2 BRUTO		%
			IMPORTES	TOTAL		
HONORARIOS ESTUDIO DE DETALLE			14.500,00 €	0,707 €/m2		0,741
HONORARIOS PROYECTO URBANIZACIÓN			25.000,00 €	1,219 €/m2		1,277
PROYECTO REPARCELACIÓN			7.000,00 €	0,341 €/m2		0,358
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD			2.000,00 €	0,098 €/m2		0,102
COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD			2.000,00 €	0,098 €/m2		0,102
DIRECCIÓN DE OBRAS			11.000,00 €	0,536 €/m2		0,562
NOTARIA Y REGISTRO*			15.000,00 €	0,731 €/m2		0,766
SECRETARIA			15.000,00 €	0,731 €/m2		0,766
TOPÓGRAFOS			1.700,00 €	0,083 €/m2		0,087
	TOTAL HONORARIOS		93.200,00 €	4,545 €/m2		4,761
P.E.C.	MEDIA PONDERADA OFERTAS		1.534.942,45 €	74,846 €/m2		78,418
ENSAYOS			1.195,00 €	0,058 €/m2		0,061
CONVENIO ELECTRICO.CTE ENDESA			11.926,52 €	0,582 €/m2		0,609
	TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN		1.548.063,97 €	75,486 €/m2		79,088
AVALES Y GASTOS FINANCIEROS			79.335,97 €	3,869 €/m2		4,053
	TOTAL AVALES		79.335,97 €	3,869 €/m2		4,053
PUBLICACIONES OFICIALES			3.500,00 €	0,171 €/m2		0,179
	TOTAL TRIBUTOS Y PUBLICACIONES		3.500,00 €	0,171 €/m2		0,179
HONORARIOS, DEMOLICIONES Y TRABAJOS VARIOS			112.604,48 €	5,491 €/m2		5,753
INDEMNIZACIONES			0,00 €	0,000 €/m2		0,000
	TOTAL DEMOLICIONES		112.604,48 €	5,491 €/m2		5,753
GASTOS DE EJECUCIÓN O IMPREVISTOS	7% DE PRESUPUESTO	0,07	120.687,00 €	5,885 €/m2		6,166
	TOTAL GASTOS DE GESTIÓN		120.687,00 €	5,885 €/m2		6,166
	SUBTOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN...:		1.957.391,42 €			100,000
APORTACIÓN PROPIEDAD SISTEMAS GENERALES			963.891,45 €			
	SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES PROPIEDAD...:		963.891,45 €	0,000 €/m2		0,000
	TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS EXIGIBLES...:		2.921.282,87 €	95,445 €/m2		100,000

ANEXO III.

Núm.	Código	Superficie	Edificabilidad residencial	Edificabilidad comercial	Cargas urbanización	Cargas SS.GG.	Total cargas	% Cargas	Adjudicatario
1	M1.1	4.334,70	6.256,04	2.081,29	1.222.294,87 €	446.037,48 €	1.668.332,35 €	57,11%	EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.
2	M2.1	2.432,59	5.168,04	1.200,00		249.603,97 €	249.603,97 €	8,54%	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
3	M2.2	2.407,74	5.802,70	0,00	735.096,55 €	268.250,00 €	1.003.346,55 €	34,35%	EZ BUENAVISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.
4	ZV.1	2.715,00							AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
5	ZV.2	2.347,10							AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
6	CT.1	25,80							AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
7	EQ	1.035,50							AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
8	CT.2	23,10							AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
9	VIA-EXT.1	2.340,15							AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
9	VIA-EXT.2	342,37							AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
9	VIA-INT.1	5.186,55							AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
	TOTALES	23.190,60			1.957.391,42 €	963.891,45 €	2.921.282,87 €	100,00%	

VI.- PLANOS DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

6.1.- Plano de situación o emplazamiento de la Unidad de Ejecución.

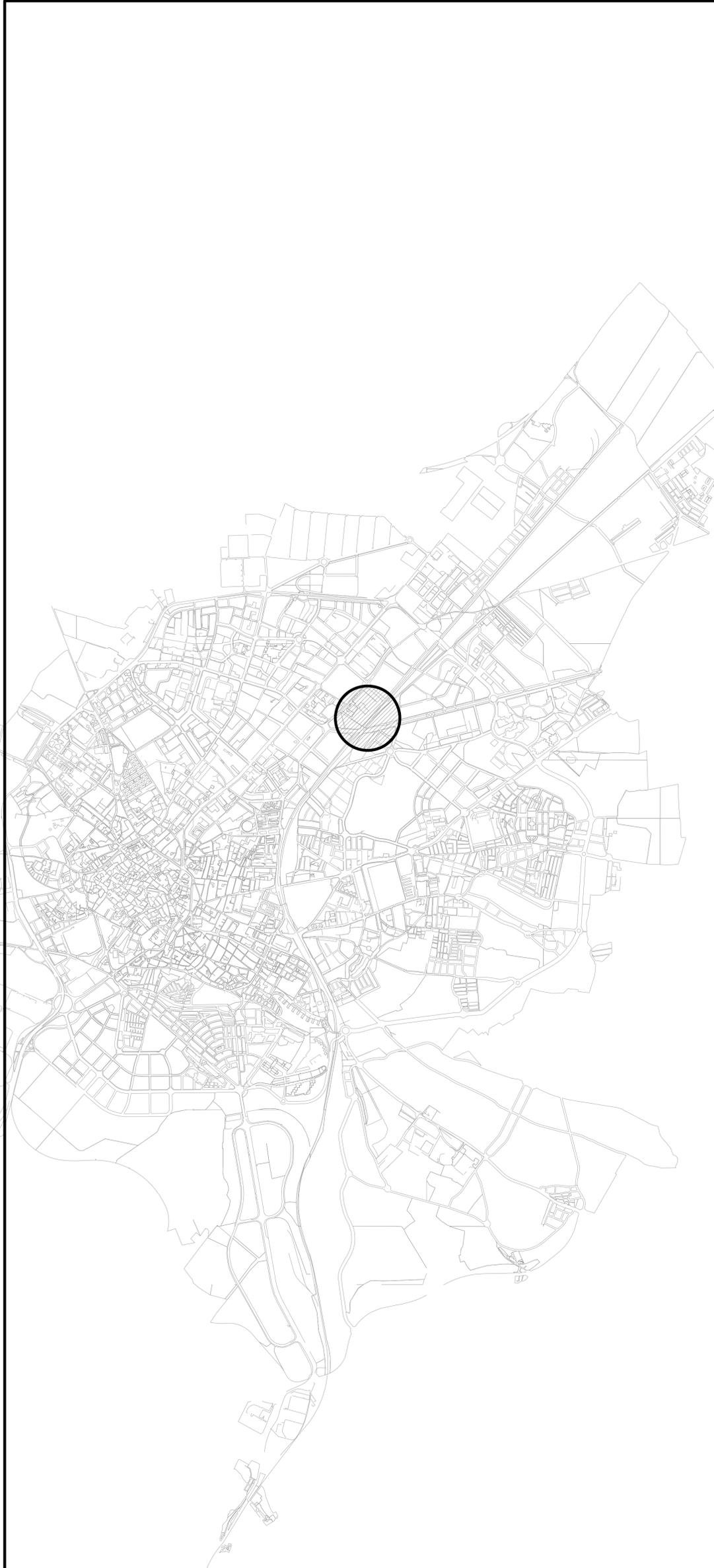
6.2.1.- Plano de delimitación e información.

6.2.2.- Plano de agrupación instrumental.

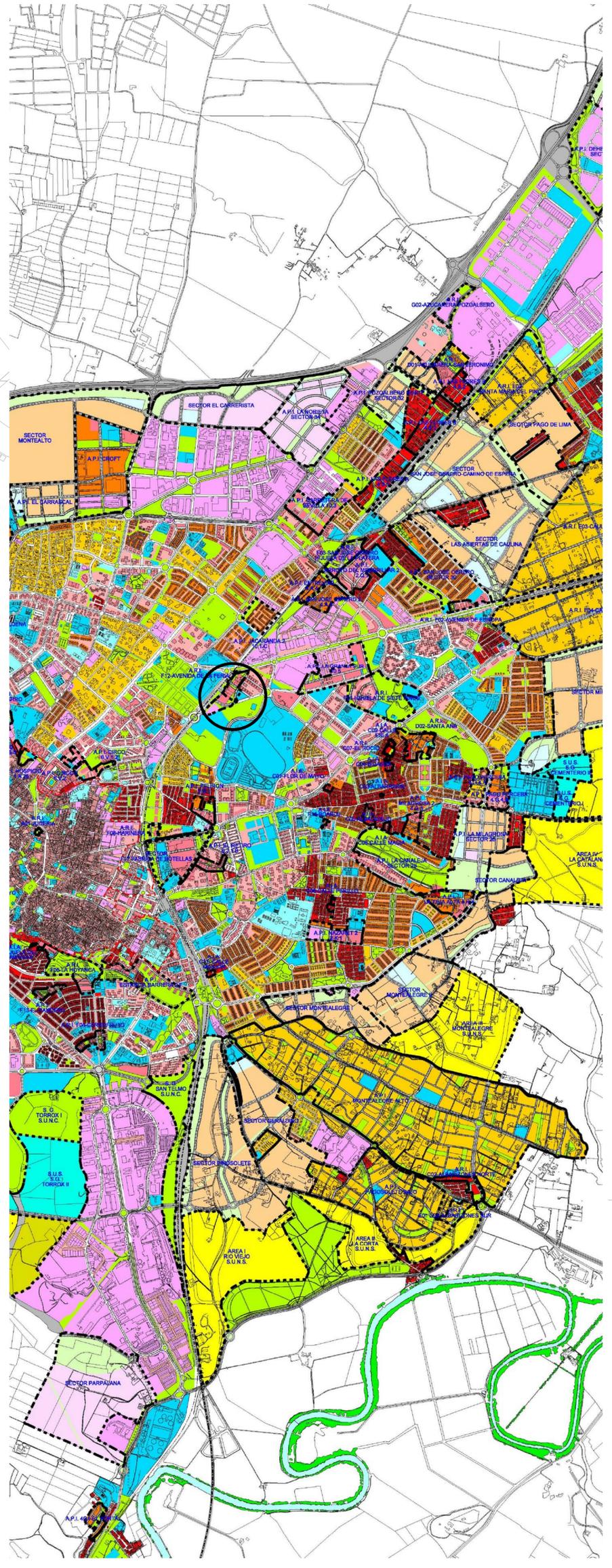
6.3.- Plano de ordenación detallada.

6.4.- Plano de adjudicación.

6.5.- Plano de superposición de las fincas de origen y fincas de resultado.



SITUACIÓN EN LA CIUDAD E_ 1:20.000



SITUACIÓN EN EL P.G.O.U E_ 1:20.000

<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS ■ F1 ENTRE MEDIANERAS ■ F2 AISLADO ■ F3 OTROS ■ ACTIVIDAD ECONOMICA ■ G1 ENTRE MEDIANERAS ■ G2 AISLADA EN PARCELA ■ G3 BODEGA TRADICIONAL ■ G4 EN ALTURA Y TERCIARIO ■ G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL ■ G6 INDUSTRIA SINGULAR ■ G7 ESTACIONES DE SERVICIO ■ ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA ■ EQUIPAMIENTO PUBLICO 	<ul style="list-style-type: none"> ■ EQUIPAMIENTO PRIVADO ■ ESPACIO LIBRE PUBLICO ■ SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: ■ USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUUESTO ■ USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUUESTA ■ EQUIPAMIENTO PROPUUESTO ■ ESPACIO LIBRE PROPUUESTO ■ S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ■ VIAL PROPUUESTO 	<ul style="list-style-type: none"> ■ SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES ■ SISTEMA GENERAL CAÑADA ■ SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ■ DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
--	---	--	--

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ÁMBITO ARI-F-12 LA FERIA JEREZ DE LA FRONTERA

EXP: REF: **2117**

NUM. DE PLANO: **6.1**

ESCALA: 1:20.000
 DELIMITANTE: J.P.E.V.
 FECHA: ENO 2025

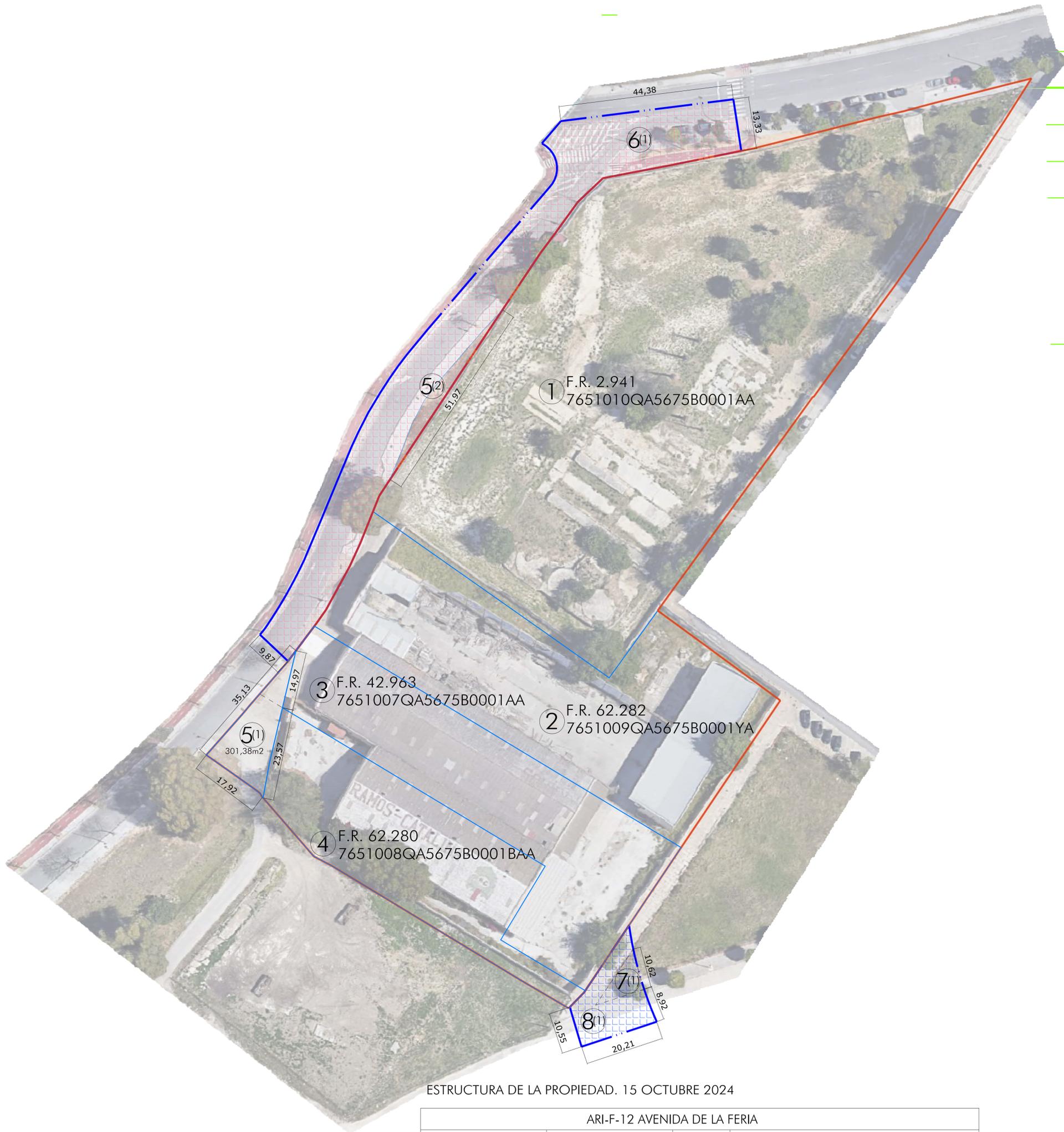
PROPIETARIO: **EX BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.**
 EMPLAZAMIENTO: **ARI-F-12 AVENIDA DE LA FERIA.**

TITULO DE PLANO: **SITUACIÓN EN LA CIUDAD SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.**

ANTONIO GANFORNINA DORANTES ARQUITECTO
 AVD. ALVARO DOMÍNGUEZ, 11 TEL. 956/181587-181987
 C/AV. 1056/181587-181987 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

F. JAVIER PEREZ DE SULATE
 AVD. ALVARO DOMÍNGUEZ, 11 TEL. 956/181587-181987
 C/AV. 1056/181587-181987 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)





ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 15 OCTUBRE 2024

ARI-F-12 AVENIDA DE LA FERIA			
Número	Superficie medida (m2)	Referencia Registral	Propietario
1	11.091,64 m2	2.914	EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L
2	3.994,49 m2	42.963	EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L
3	2.945,51 m2	62.280	EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L
4	2.175,06 m2	62.282	EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L
5(1)	301,38 m2	2.221-N	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
TOTAL	20.508,08		
5(2)	187,50 m2	2.221-N	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
6(1)	2.152,65 m2	47.018	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
7(1)	68,09 m2	43.847	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
8(1)	274,28 m2	43.853	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
TOTAL	2.682,52		
TOTAL ÁMBITO	23.190,60		

LÍMITE DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO
 SUPERFICIE 20.508,08 m2

LÍMITE DEL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO ASOCIADO
 SUPERFICIE 2.682,52 m2

SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO
 23.190,60 m2

DELIMITACIÓN REGISTRAL

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50
 ESCALA GRÁFICA

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

EXP: REF: **2117**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ÁMBITO ARI-F-12 LA FERIA JEREZ DE LA FRONTERA
 ESCALA DELIMITANTE 1:500
 FECHA MAY 2025

PROPIETARIO: **EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.**
 EMPLAZAMIENTO: **ARI-F-12 AVENIDA DE LA FERIA.**
 CONFORME LA PROPIEDAD

TÍTULO DE PLANO: **DELIMITACIÓN E INFORMACIÓN ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
 ANTONIO GANFORNINA DORANTES LICENCIADO EN DISEÑO
 F. JAVIER PEREZ DE EULATE ARQUITECTO
 AYO ALVARO DOMÍNGUEZ EDIFICIO VEGUERA 1 TEL. 056/181967-181967
 C/AL. 205/1000000 - JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)
 E-MAIL: francisco.jalier@parcedata.com www.parcedata.com



FINCA RESULTANTE
 AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL
 SUPERFICIE 23.190,60 m2

0 5 10 15 20 25 50
 ESCALA GRÁFICA

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

EXP: REF: **2117**

NUM DE PLANO
6.2.2

ÁMBITO ARI-F-12 LA FERIA JEREZ DE LA FRONTERA

ESCALA 1:500
 DELINEANTE J.P.E.V.
 FECHA MAY 2025

PROPIETARIO **EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.**
 EMPLAZAMIENTO: **ARI-F-12 AVENIDA DE LA FERIA.**

CONFORME LA PROPIEDAD

TÍTULO DE PLANO **DELIMITACIÓN E INFORMACIÓN AGRUPACIÓN INSTRUMENTAL**

ANTONIO GANFORNINA DORANTES F. JAVIER PEREZ DE SULTATE
 LICENCIADO EN DERECHO YERBAS-01 248 PERE DE SULTATE
 A.D. ALVARO DONCO ESTEFED VEGUARDI TEL. 956/181967-181967
 C.A. 926/19054 - JEREZ DE LA FRONTERA (11007)
 E-MAIL: francisco.javier@perezdeulata.com www.perezdeulata.com

MANZANAS	9.175,03 M ²
MANZANA 1	4.334,70 M ²
MANZANA 2	4.840,33 M ²
EQUIPAMIENTO	1.058,60 M ²
EQUIPAMIENTO 1	1.058,60 M ²
ZONA VERDE	5.062,10 M ²
ZONA VERDE 1	2.715,00 M ²
ZONA VERDE 2	2.347,10 M ²

**incluye parcela equipamiento infraestructura eléctrica

* se permiten accesos rodados a interior de parcela a diseñar en proyecto de urbanización según ubicación prevista y sin mermar superficie mínima de zona verde de acuerdo al PGOU (23%_4.761,86m²)

PARCELAS LUCRATIVAS	9.175,03 M ²	SUELO	SUELO	EDIFICABILIDAD
M1.COLECTIVA F2/F3	4.334,70 M ²	LIBRE	4.334,70 M ²	6.256,04 M ²
		VPO	0,00 M ²	0,00 M ²
		COM (COMP.) M ²	2.081,29 M ²	2.081,29 M ²
M2.COLECTIVA F2/F3	4.840,33 M ²	LIBRE	2.407,74 M ²	5.802,70 M ²
		VPO	2.432,59 M ²	5.168,04 M ²
		COM (COMP.) M ²	1.200 M ²	1.200 M ²
EQUIPAMIENTO	1.058,60 M ²	EQUIPAMIENTO	1.058,60 M ²	
VIARIO	5.186,55 M ²	VIARIO	5.186,55 M ²	
ZONA VERDE PÚBLICA	5.062,10 M ²	ZONA VERDE PÚBLICA	5.039,00 M ²	
INFRAESTRUCTURAS **	48,90 M ²	INFRAESTRUCTURAS **	48,90 M ²	
		** 23,10 M ² incluidos en parcela equipamiento.		
SUELO CON APROVECH.	20.508,08 M ²	TOTAL	20.508,08 M ²	9.175,03 M ² 20.508,08 M ²

USOS

RESIDENCIAL	
ZONA VERDE PÚBLICA	
EQUIPAMIENTO	
VIARIO	
LÍMITE ARI	
INFRAESTR. ELÉCTRICA	CT 1 C.T. DOBLE 25,80M ² 1 C.T. DOBLE 23,10M ²
LÍMITE SUELO ASOCIADO	
VIARIO ASOCIADO	2.682,52 M ²
TOTAL ÁMBITO	23.190,06 M ²



CUADRO ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

m ² suelo	SUB. M	TIPO	subtipos	m ² suelo	Nº VIVI	USOS	ALTURA	EDIF. RESID.	EDIF. COM.	EDIF. COL. LIBRE	EDIF. COL. VPO	COEF.	UAS S.R	AJUSTES COM	REPARTO
M1	4.334,70	M.1.1	COLECTIVA LIBRE/COM	F2/F3	4.334,70	69	VI	6.256,04	2.081,29	6.256,04	0,00	1/1,63	9.648,55	1,21	9.649,78
M2	4.840,33	M.2.1	COLECTIVA VPO/COM	F2/F3	2.432,59	58	VIII	5.168,04	1.200,00	0,00	5.168,04	0,47/1,63	4.384,98		4.384,98
		M.2.2	COLECTIVA LIBRE	F2/F3	2.407,74	64	VIII	5.802,70	0,00	5.802,70	0,00	1	5.802,70		5.802,70
I	48,90	varias	INFRAESTRUCTURA ELEC.	I	48,90		CT								
TOTAL PARCELA RESIDENCIAL					9.223,93	131		17.226,78	3.281,29	12.058,74	5.168,04		19.836,22		19.837,43
TOTAL EQUIPAMIENTOS					1.058,60					133	58				

E1	1.058,60	E3	EQUIPAMIENTO	1.058,60
TOTAL EQUIPAMIENTOS				1.058,60
ZV1			ESPACIO LIBRE PÚBLICO	2.715,00
ZV2			ESPACIO LIBRE PÚBLICO	2.324,00
TOTAL ZONAS VERDES				5.039,00
VIARIO INTERIOR				5.186,55
VIARIO EXTERIOR				2.682,52
TOTAL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO				20.508,08
TOTAL ÁMBITO ED ARI 12				23.190,60

SUELO NETO %	44,74
SUELO NETO %	39,56

	VIV.	COMERCIAL	RESIDENCIAL	RATIO	RATIP/P.N
m ² suelo	191	3.281,29	17.226,79		
M1	4.334,70	69	2.081,29	6.256,04	90,67 62,82
M2	2.432,59	58	1.200,00	5.168,04	89,10 40,54
M2	2.407,74	64	0,00	5.802,71	90,67 37,62
TOTAL	9.175,03	191	3.281,29	17.226,79	20.508,08

LÍMITE DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO
 SUPERFICIE 20.508,08 m²

LÍMITE DEL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO ASOCIADO
 SUPERFICIE 2.682,52 m²

SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO
 23.190,60 m²

0 5 10 15 20 25 50
 ESCALA GRÁFICA

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

EXP: REF: **2117**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ÁMBITO ARI-F-12 LA FERIA JEREZ DE LA FRONTERA

ESCALA DELINEANTE: 1:500
 FECHA: MAY 2025

PROPIETARIO: **EX BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.**

EMPLAZAMIENTO: **ARI-F-12 AVENIDA DE LA FERIA.**

TÍTULO DE PLANO: **ORDENACIÓN DETALLADA**

ANTONIO GARCERAN DONATE LICENCIADO EN DERECHO
 F. JAVIER PEREZ DE ULATE ARQUITECTO

CONFORME LA PROPIEDAD

CUADRO DE ADJUDICACIONES DE FINCAS

DENOMINACIÓN	Nº	SUELO	USO	EDIFICABILIDAD	ADJUDICATARIO
M.1.1	1	4.334,70 M ²	VIV.LIBRE	6.256,04 M ²	EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L
			COM	2.081,29 M ²	
M.2.1	2	2.432,59 M ²	VIV.VPO	5.168,04 M ²	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
			COM	1.200 M ²	
M.2.2	3	2.407,74 M ²	VIV.LIBRE	5.802,70 M ²	EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L
ZONA VERDE 1	4	2.715,00 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
ZONA VERDE 2	5	2.347,10 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
EQUIP.INFR.ELÉC. CT.1	6	25,80 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
EQUIPAMIENTO	7	1.035,50 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
EQUIP.INFR.ELÉC. CT.2	8	23,10 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
VIARIO PÚBLICO	9	7.869,07 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ

SUELO CON APROVECH.	23.190,60 M ²	20.508,08 M ²
---------------------	--------------------------	--------------------------



CUADRO ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

m ² suelo	SUB. M	TIPO	subtipos	m ² suelo	Nº VIV	USOS	ALTURA	EDIF. RESID.	EDIF. COM.	EDIF. COL. LIBRE	EDIF. COL. VPO	COEF.	UAS S.R	AJUSTES COM	REPARTO
M1	4.334,70	M.1.1	COLECTIVA LIBRE/COM	F2/F3	4.334,70	69	VI	6.256,04	2.081,29	6.256,04	0,00	1/1,63	9.648,55	1,21	9.649,76
M2	4.840,33	M.2.1	COLECTIVA VPO/COM	F2/F3	2.432,59	58	VIII	5.168,04	1.200,00	0,00	5.168,04	0,47/1,63	4.384,98		4.384,98
		M.2.2	COLECTIVA LIBRE	F2/F3	2.407,74	64	VIII	5.802,70	0,00	5.802,70	0,00	1	5.802,70		5.802,70
I	48,90	varias	INFRAESTRUCTURA ELEC.	I	48,90		CT								
TOTAL PARCELA RESIDENCIAL					9.223,93	191		17.226,78	3.281,29	12.058,74	5.168,04		19.836,22		19.837,43
TOTAL EQUIPAMIENTOS					1.058,60			17.226,79	3.281,29	12.058,75	5.168,04		19.836,22		19.837,43

E1	1.058,60	E3	EQUIPAMIENTO	1.058,60
TOTAL EQUIPAMIENTOS				1.058,60
ZV1		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	2.715,00	
ZV2		ESPACIO LIBRE PÚBLICO	2.347,10	
TOTAL ZONAS VERDES				5.062,10
VIARIO INTERIOR				5.186,55
VIARIO EXTERIOR				2.682,52
TOTAL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO				20.508,08
TOTAL ÁMBITO ED ARI 12				23.190,60

m ² suelo	VIV.	COMERCIAL	RESIDENCIAL	RATIO	RATIP/P.N
M1	4.334,70	69	2.081,29	6.256,04	90,67
M2	2.432,59	58	1.200,00	5.168,04	89,10
M2	2.407,74	64	0,00	5.802,71	90,67
TOTAL	9.175,03	191	3.281,29	17.226,79	20.508,08

LÍMITE DEL ÁMBITO CON APROVECHAMIENTO
 SUPERFICIE 20.508,08 m²

LÍMITE DEL ÁMBITO DE SUELO PÚBLICO ASOCIADO
 SUPERFICIE 2.682,52 m²

SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO
 23.190,60 m²

0 5 10 15 20 25 50
 ESCALA GRÁFICA

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

EXP: REF: **2117**

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

ÁMBITO ARI-F-12 LA FERIA JEREZ DE LA FRONTERA

ESCALA DELIMITANTE: 1:500
 FECHA: ABR 2025

PROPRIETARIO: EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.
 EMPLEAZAMIENTO: ARI-F-12 AVENIDA DE LA FERIA.

TÍTULO DE PLANO: ADJUDICACIÓN

ANTONIO GANFORMINA DORANTES ARQUITECTO
 LICENCIADO EN DERECHO VARIAS-VI 248
 AVD ALVARO DOMÍNGUEZ EDIFICIO VEGUERA 1 TEL. 356/181867-181867
 C/28 056/186564 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)

F. JAVIER PEREZ DE ULATE
 LICENCIADO EN DERECHO VARIAS-VI 248
 AVD ALVARO DOMÍNGUEZ EDIFICIO VEGUERA 1 TEL. 356/181867-181867
 C/28 056/186564 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)

CONFORME LA PROPIEDAD

CUADRO DE ADJUDICACIONES DE FINCAS

DENOMINACIÓN	Nº	SUELO	USO	EDIFICABILIDAD	ADJUDICATARIO
M.1.1	1	4.334,70 M ²	VIV.LIBRE COM	6.256,04 M ² 2.081,29 M ²	EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L
M.2.1	2	2.432,59 M ²	VIV.VPO COM	5.168,04 M ² 1.200 M ²	AYUNTAMIENTO DE JEREZ
M.2.2	3	2.407,74 M ²	VIV.LIBRE	5.802,70 M ²	EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L
ZONA VERDE 1	4	2.715,00 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
ZONA VERDE 2	5	2.347,10 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
EQUIP.INFR.ELÉC. CT.1	6	25,80 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
EQUPIAMIENTO	7	1.035,50 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
EQUIP.INFR.ELÉC. CT.2	8	23,10 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ
VIARIO PÚBLICO	9	7.869,07 M ²			AYUNTAMIENTO DE JEREZ

SUELO CON APROVECH. 23.190,60 M² 20.508,08 M²



FINCA APORTADA
 AGRUPACION INSTRUMENTAL
 SUPERFICIE 23.190,60 m2

0 5 10 15 20 25 50
 ESCALA GRÁFICA

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

EXP: **ARI-F-12** REF: **2117** NUM DE PLANO: **6.5**

ÁMBITO ARI-F-12 LA FERIA JEREZ DE LA FRONTERA

ESCALA: 1:500
 DELINEANTE: J.P.E.V
 FECHA: ABR 2025

PROPIETARIO: **EZ BUENA VISTA RENTAS Y CAPITALES S.L.**
 ENPLAZAMIENTO: **ARI-F-12 AVENIDA DE LA FERIA.**

TITULO DE PLANO: **SUPERPOSICIÓN DE FINCAS DE ORIGEN Y FINCAS RESULTADO**

ANTONIO GANFORNINA DORANTES LICENCIADO EN DERECHO
 F. JAVIER PEREZ DE EULATE PEREZ DE EULATE
 ARQUITECTO

ES-MAL- Francisco.Javier@perezdeulade.com www.perezdeulade.com