

PROYECTO DE REPARCELACION ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

JEREZ DE LA FRA. CADIZ

ARQUITECTOS: IÑIGO REAL CAMBAS

ABOGADOS: FERNANDO ROMERO GONZALEZ y
OSCAR REAL CAMBAS

PROMOTOR: GOFRAMA HOME S.L..
CIF: B-16410631

FEBRERO 2026

PROMOTOR:

EQUIPO TECNICO JURIDICO:



PARTE 1 MEMORIA



FIRMAS :

PROYECTO DE REPARCELACIÓN ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

ENERO 2026

PROMOTOR: GOFRAMA HOME SL

ABOGADOS: FERNANDO ROMERO GONZALEZ y OSCAR REAL CAMBAS

ARQUITECTO: IÑIGO REAL CAMBAS

INDICE

1. INTRODUCCION

- 1.1 ENCARGO
- 1.2 NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 1.3 JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE COMPENSACION

2. MEMORIA

- 2.1 OBJETO Y AMBITO DE ACTUACIÓN
- 2.2 ANTECEDENTES. INFORMACION URBANISTICA DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR.
- 2.3 PROPIETARIOS Y FINCAS AFECTADOS POR LA REPARCELACION
- 2.4 CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACION
- 2.5 OPERACIONES JURIDICAS QUE DEBEN EFECTUARSE DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA HIPOTECARIA
 - 2.5.1 SEGREGACIONES/DIVISIONES
 - 2.5.2 EXCESOS/REDUCCIONES DE CABIDAS
 - 2.5.3 CONSTITUCION/CANCELACION DE CARGAS
 - 2.5.4 INMATRICULACIONES
 - 2.5.5 ADQUISICION DE SUELO DE PROPIEDAD PRIVADA PARA CONFORMACION DEL SUELO PUBLICO ASOCIADO.
 - 2.5.6 AGRUPACION INSTRUMENTAL
- 2.6 CRITERIOS PARA ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES Y CRITERIOS DE VALORACION DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS
- 2.7 DETERMINACION DE LA EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO.
- 2.8 GASTOS DE URBANIZACION CONFORME AL ARTICULO 189 DEL REGLAMENTO
- 2.9 MONETARIZACIÓN DE EXCESOS
- 2.10 PROCEDIMIENTO DE APROBACION DEL PROYECTO DE REPARCELACION. OPERACIONES JURIDICAS COMPLEMENTARIAS. SUBSANACION Y MODIFICACION EN SU CASO.



3. DESCRIPCION DE FINCAS O BIENES OBJETO DE LA REPARCELACION

- 3.1 CUADRO DE DERECHOS DE PROPIETARIOS
- 3.2 FICHAS DE FINCAS APORTADAS
- 3.3 COORDENADAS UTM DE LAS FINCAS APORTADAS

4. VALORACION DE DERECHOS, EDIFICACIONES CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE

- 4.1 CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS Y EDIFICACIONES
- 4.2 INDEMNIZACIONES

5. DESCRIPCION DE FINCAS O PARCELAS RESULTANTES, PROPUESTA DE ADJUDICACION

- 5.1 CUADRO DE ADJUDICACION A PROPIETARIOS
- 5.2 FICHAS DE FINCAS RESULTANTES
- 5.3 COORDENADAS UTM DE LAS FINCAS RESULTANTES

6. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

- 6.1 CUADRO DE REPARCELACION
- 6.2 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

7. SOLICITUDES

- 7.1 AL EXCMO. AYUNTAMIENTO
- 7.2 A LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
- 7.3 AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

8. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

- 8.1 FICHA URBANISTICA DEL PGOU: ARI-D01-AZUCARERA, SAN JERONIMO.
- 8.2 RESOLUCION APROBACION DE LA INICIATIVA
- 8.3 CERTIFICACIONES REGISTRALES
- 8.4 CONSULTAS DESCRIPTIVAS Y GRAFICAS CATASTRALES
- 8.5 CERTIFICACION DE INEXISTENCIA SERVIDUMBRE DE AJEMSA
- 8.6 CERTIFICACION DE INEXISTENCIA SERVIDUMBRE DE LA COMUNIDAD DE REGANTES DEL GUADALCACÍN
- 8.7 CUADRO DE DERECHOS DE LAS FINCAS APORTADAS
- 8.8 CUADRO DE ADJUDICACION DE FINCAS RESULTANTES
- 8.9 CUADRO REPARCELACION
- 8.10 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

9. PLANOS

R0 LOCALIZACION

R1 TOPOGRAFICO . AMBITO DEL SECTOR. FINCAS APORTADAS

R2 AGUPACION INSTRUMENTAL

R3 ORDENACION DETALLADA

R4 PARCELAS RESULTANTES



CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION : AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA - JEREZ DE LA FRA . CADIZ

EMAIL : tecnicos.controlydireccion@gmail.com

TLNO: 648 44 00 33



- R5 PARCELAS RESULTANTES – SUPERPOSICION CON FINCAS APORTADAS
- R6 FINCAS RESULTANTES – PARCELACION , AREAS DE MOVIMIENTO Y COTAS
- R7 FINCAS RESULTANTES – VOLUMETRIA



1.-INTRODUCCION

1.1 ENCARGO

Se elabora el presente documento por encargo de la entidad mercantil GOFRAMA HOME S.L., propietaria única del ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística, con CIF nº B-16410631, con domicilio social en Jerez de la Frontera (Cádiz), calle Managua 16. CP. 11407.

Se establece como domicilio a efectos de notificación el de Avenida Duque de Abrantes, número 1 Dpdo., edificio Recreo de las Cadenas, portal 3, planta 1ª, oficina A de Jerez de la Frontera C.P. 11407

Los responsables de la elaboración del presente Proyecto de Reparcelación son los abogados Fernando Romero González y D. Juan Oscar Real Cambas, letrados del Ilustre Colegio de Abogados de Jerez de la Frontera con números de colegiados 109 y 794 respectivamente y el Arquitecto D. Iñigo Real Cambas con número de colegiado nº 691 en el Colegio de Arquitectos de Cádiz, todos ellos con domicilio e efectos de notificación en Avenida Duque de Abrantes, número 1 Dpdo., edificio Recreo, portal 3, planta 1ª, oficina A de Jerez de la Frontera C.P. 11407, emails:

controlydirecciondeproyectos1@gmail.com,

administracion@nuevoimpulso.es

fromero@frgabogados.com,

realcambas@gmail.com

arquitectos@realcambas.com

1.2.-NORMATIVA DE APLICACIÓN

El proyecto se fundamenta jurídicamente en los artículos 92, 93, 101 y 102 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, (en adelante, LISTA), siendo igualmente de aplicación, entre otra, la siguiente legislación:

- 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.
- Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de actos de naturaleza jurídica (en adelante, NNCC RH):
- 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. (en adelante, REGLISTA).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Decreto-Ley 3/2024 de 6 de febrero por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para el impulso de la actividad económica en Andalucía.



1.3.-JUSTIFICACION DEL SISTEMA DE COMPENSACION

La potestad de planeamiento es una potestad pública que debe ejercerse por la Administración a través de un acto administrativo motivado y fundado en el orden público de prioridades establecido por la Ley. Dicha actividad y gestión pública, puede efectuarla la Administración, bien directamente a través de sujetos públicos, bien indirectamente a través de sujetos privados.

En el presente caso, la ficha urbanística del ARI-D01 AZUCARERA SAN JERONIMO del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Jerez de la Frontera, que establece la ordenación detallada, lleva a cabo la elección del sistema de actuación proponiendo para el desarrollo del área de reforma interior el Sistema de Actuación por COMPENSACIÓN.

Entre las modalidades de gestión directa del sistema de compensación se contempla la actuación mediante modalidad suscrita por propietario único o por la totalidad de los propietarios, como es el caso que nos ocupa de propietario único.

Y de conformidad con el artículo 102 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 212 de su Reglamento general, el propietario único de la totalidad de los terrenos que conforman el ámbito del ARI-DO1- AZUCARERA SAN JERONIMO, ha presentado ante el Excmo. Ayuntamiento la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, en modalidad suscrita por la totalidad de la propiedad/propietario único, e iniciando el expediente de reparcelación.

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 4 de agosto de 2025, al particular 37 del Orden del Día, adoptó acuerdo con el siguiente tenor literal:

“Primero.- Aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, en modalidad suscrita por propietario único de los terrenos que integran el ámbito de actuación del ARI D- 01 “Azucarera, San Jerónimo” del PGOU de Jerez de la Frontera.

Segundo.- Establecer el sistema de compensación en el ámbito de actuación del ARI D-01 “Azucarera, San Jerónimo” del PGOU de Jerez de la Frontera, determinando, con arreglo al artículo 92.3, de la LISTA, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal.

En los Documentos Complementarios que se acompañan en este Proyecto, se adjunta como documento nº 1, la ficha urbanística del ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO del PGOU, como documento nº 2 el acuerdo municipal de aprobación de la iniciativa y establecimiento del sistema de compensación

2.-MEMORIA

2.1 OBJETO Y AMBITO DE ACTUACION

El objeto del presente encargo es la elaboración del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, delimitada en el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Jerez de la Frontera, cuyo Documento de Revisión - Adaptación fue aprobado definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009.

Con arreglo a lo previsto en los artículos 92, 93, 101 y 102 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, (en adelante LISTA), así como en el Reglamento de la referida Ley, los objetivos previstos en este Proyecto de Reparcelación son los siguientes:

- La regulación de las fincas existentes que resultan afectadas por la ordenación del Plan General vigente.
- La adjudicación al Municipio de los nuevos terrenos de cesión obligatoria y gratuita previstos en el Plan
- La justa distribución de cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

El ámbito de la actuación son los terrenos incluidos en el ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, ubicados en la zona norte de la ciudad y cuya delimitación y topografía viene convenientemente grafiada en planos, tiene una superficie bruta de 51.176 m2, si bien su superficie registral y real es de 51.857,17 m2 (exceso de cabida de 1,37%)

Sus linderos son al Norte, con finca de la que se segrega (registral 11.242) y Canal de Guadalcaín; al Este con finca de la que se segrega (registral 11.242) y calle pública, hoy Avenida de Espera; al Oeste con Canal de Guadalcaín y al Sur con calle pública denominada Cañada Ancha y Avenida de Espera.

Entre los Documentos Complementarios que se acompañan en este Proyecto, se adjunta como documento nº 3, las certificaciones de dominio y cargas registrales, de las cuatro fincas que conforman la totalidad de los terrenos del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO

2.2 ANTECEDENTES.-INFORMACION URBANISTICA DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR.-

2.2.1 ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente en Jerez de la Frontera es el documento formado por los siguientes:

- El Documento de Revisión - Adaptación PGOU Aprobado definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009

- El Documento de Corrección de errores aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez de 29 de julio de 2010 y publicado en BOP de Cádiz nº 223 de 23 de noviembre de 2010
- El Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 10 de diciembre de 2010 y publicado en BOJA 57 de 22 de marzo de 2011
- El Documento de Subsanación de las deficiencias observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado Segundo de la Orden de 17 de abril de 2009, aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez en sesión celebrada el 26 de julio de 2011 e informado favorablemente por la Dirección General de Urbanismo mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011, publicado en BOJA 156 de 9 de agosto de 2012.
- El Documento Técnico de Corrección de errores materiales del PGOU aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez de 28 de enero de 2021 y publicado en BOP de Cádiz nº 84 de 6 de mayo de 2021

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica los terrenos objeto del presente proyecto de reparcelación como Suelo Urbano No Consolidado, denominándolo ARI-D01 AZUCARERA SAN JERONIMO y estableciendo su Ordenación Detallada.

2.2.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR

La ficha urbanística del ARI-D01 AZUCARERA SAN JERONIMO del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Jerez de la Frontera es la siguiente:

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO.
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clasificación del suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
Uso dominante: RESIDENCIAL
Superficie bruta: 51.176 m²
Superficie aprox. suelo edificable: 27.042 m²
Superficie de suelo con aprovechamiento: 46.580 m²
Superficie min. Espacio libre público: 6.985 m²
Superficie de suelo público asociado: 4.596 m²
Superficie min. Equipamiento público: 1.305 m²
Coeficiente edificabilidad: 0,8300 m²/m²
Máxima edificabilidad: 38.661 m²
Edificabilidad mínima de VP 10.787 m²
Densidad máxima de viviendas: 73 viv./ha
Nº máx. Total viviendas / Nº min VP: 338 / 119
Área de Reparto: SUNC - 2.2.3
Aprovechamiento medio: 0,6487



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	B
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	B
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	A
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	A
F2	Edificio de viviendas aislado	800	800	20	IV	**	**	**	*	C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Viario Interior: Tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 154
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,8% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m2 por cada 100m2 de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.
- La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.)
- En la manzana de residencial colectiva se dispondrá un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 7% de la edificabilidad total.
- La ordenación se considera vinculante, pudiendo reajustarse ligeramente su trazado sin eliminar viario ni disminuir su sección.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

Y la ordenación completa pormenorizada propuesta por el PGOU figura en los planos de ordenación completa pormenorizada J-06 y J-07 que se recoge a continuación:

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION : AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA - JEREZ DE LA FRA . CADIZ
 EMAIL : tecnicos.controlydireccion@gmail.com
 TLNO: 648 44 00 33

FICHA DEL PGOU		ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE BRUTA :	51.176 m2	51.857,17	m2
SUP. CON APROVECHAMIENTO:	46.580 m2	46.610,89	m2
SUP. SUELO EDIFICABLE	27.042 m2	28.069,12	m2
SUP. MIN. ESPACIO LIBRE PUBLICO	15% 6.985,0 m2	6.991,63	m2
SUP. MIN. EQUIPAMIENTO PUBLICO	2.80% 1.305,00 m2	1.350,15	m2
SUP. SUELO PUBLICO ASOCIADO	4.596 m2	5.246,28	m2
TOTAL VIARIO	15.844,00 m2	15.446,27	m2
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.83 38.661 m2T	38.687,04	m2T
EDIFICABILIDAD MIN TERCARIO	7% 2.706,30 m2T	2.708,09	m2T
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	93% 35.955,10 m2T	35.978,95	m2T
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MIN VPO	30,00% 10.787 m2T	10.793,68	m2T
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	25.168 m2T	25.185	m2T
NUMERO MAX TOTAL DE VIVIENDAS / Ha	73 338 VIV	338	VIV
NUMERO MIN VPO	30% 119 VIV	119	VIV
NUMERO MAX RENTA LIBRE	70% 219 VIV	219	VIV
APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN SUBZONA	37.076,00 UA	37.100,87	UA
APROVECHAMIENTO TERCARIO	1,63 4.411,27 UA	4.414,19	UA
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	32.664,73 UA	32.686,68	UA
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL VPO	5.069,89 UA	5.073,03	UA
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL LIBRE	27.594,84 UA	27.613,65	UA
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	57.152,00	57.182,89	M2



2.3 PROPIETARIOS y FINCAS AFECTADAS POR LA REPARCELACION

La actuación de transformación urbanística se llevará a cabo por iniciativa privada.

El propietario único de los terrenos afectados es GOFRAMA HOME SL, con CIF nºB-16410631 y domicilio a efectos de notificación en Avenida Duque de Abrantes, número 1 Dpdo., edificio 3, planta 1ª, oficina A de Jerez de la Frontera C.P. 11407

Goframa Home SL es propietaria de las fincas registrales números 15.506, 11.244, 11.245 y 45.705, del Registro de la Propiedad nº 2 de los de Jerez de la Frontera; que forman la totalidad del ámbito del ARI-D01 AZUCARERA SAN JERONIMO del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Jerez de la Frontera, en virtud de escritura de compraventa, otorgada en Jerez de la Frontera el día 28 de junio de 2024, ante el notario D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, con el número 959 de su protocolo.

Se acompaña en los Documentos Complementarios como documento nº 3 de éste Proyecto de Reparcelación, certificados de dominio y cargas del Registro de la Propiedad y como documento nº 4, consultas catastrales descriptivas y gráficas de las fincas aportadas.

No existen titulares de derechos reales, salvo la existencia de Servidumbres de Acueducto que gravan por procedencia a todas las fincas del ámbito, ya que fueron segregadas de la finca registral 11.242 colindante por el norte y este con los terrenos de la actuación urbanística, que es la que realmente está gravada con la citada servidumbre.

2.4 CARGAS Y DERECHOS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN QUE SON OBJETO DE CANCELACION

No se han identificado derechos ni cargas incompatibles con el planeamiento, salvo las servidumbres de acueducto cuya cancelación se solicita, por no discurrir en la realidad por ninguna de las fincas aportadas, registrales 15.506, 11.244, 11.245 y 45705, ya que el trazado, aunque en desuso en la actualidad, discurre por la antigua finca 11.242 y otras que proceden de ellas

Se solicita en el presente proyecto de Reparcelación, del Registro de la Propiedad nº Dos de los de Jerez de la Frontera, la cancelación de las citadas Servidumbres que gravan las fincas. Se hace constar que, según información recabada de AJEMSA y de la Comunidad de Regantes del Guadalquivir, las servidumbres de acueducto inscritas en las cuatro fincas descritas, lo es por procedencia de las fincas de la que proceden, finca registral nº 11.242 y otras en, cuyo resto de la finca matriz se encuentran ubicadas y no gravan realmente a las registrales mencionadas 15.506, 11.244, 11.245 y 45.705; por lo que se solicita su cancelación.

A estos efectos, se acompaña en los Documentos Complementarios como documentos nº 5 y nº 6 certificados de AJEMSA y de la Comunidad de Regantes del Guadalquivir sobre la ubicación de las repetidas servidumbres a favor de AJEMSA y de la finca 347 y en los que queda descrito que no discurren por las fincas registrales mencionadas 15.506, 11.244, 11.245 y 45.705

Como exige el artículo 7 de las NNCCRH en su número 6, se especifican en el apartado 2.5.3 las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11 de dicho Real Decreto.

2.5 OPERACIONES JURIDICAS QUE DEBEN EFECTUARSE DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA HIPOTECARIA

“El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine” según dispone el artículo 68.5 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.

Asimismo los arts. 8 y 9 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, desarrollan las distintas operaciones registrales exigidas por la mecánica registral y la técnica reparcelatoria, solicitándose del Ilmo. Registrador de la Propiedad la inscripción de las siguientes operaciones.

2.5.1 SEGREGACIONES/DIVISIONES

No existen segregaciones ni divisiones previas que realizar

2.5.2 EXCESOS/REDUCCIONES DE CABIDA

Se recogen en las fichas de las fincas registrales la superficie real de las mismas, ya que la superficie a tener en cuenta en el proceso equidistributivo es la real, es decir, la que resulta del levantamiento topográfico practicado. (Plano R1. Topográfico y fincas aportadas)

Se ha procedido a la confección de dicho plano topográfico, en el que se contienen la delimitación y georeferenciación de las fincas incluidas dentro del ámbito del Sector y, consiguientemente, afectadas por la reparcelación.

A estos efectos, se ha de tener en cuenta que conforme a lo preceptuado por el artículo 147.5 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 “en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación”.

Conforme al art. 8.2 del Real Decreto 1093/97, la aprobación del instrumento equidistributivo será título suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, por lo que se solicita del Ilmo. Registrador de la Propiedad la inscripción de la cabida real de las fincas afectadas por la reparcelación.

En cada una de las fichas de las fincas aportadas, se recoge la superficie registral de las fincas, así como la superficie real de las mismas.



2.5.3 CONSTITUCION/CANCELACION DE CARGAS.

Las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11 del Real Decreto 1093/97, son las servidumbres de acueducto que gravan todas las fincas y cuyas descripciones registrales son las siguientes:

FINCA Nº1. FINCA REGISTRAL Nº15.506

Descripción: Urbana. Parcela de terreno en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Mide la superficie de dos mil ochocientos catorce metros y noventa y seis decímetros cuadrados. Su perímetro continuo, constituido por doce tramos rectos, origina tres amplias zonas, de forma rectangular cada una de ellas, unidos entre sí por dos pequeños espacios. Las zonas rectangulares Norte y Sur, de idéntica configuración entre sí, tienen una longitud de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros sus lados más largos en dirección Este-Oeste, y de veinticinco metros y treinta centímetros por los más cortos en sentido Norte-Sur. Entre ellas, y situada veintinueve metros más hacia el Oeste, se encuentra la zona central que mide cuarenta y tres metros y veinte centímetros en dirección Norte-Sur, y veintiséis metros en la Este-Oeste. Finalmente, las dos pequeñas zonas que ponen en comunicación la central con los extremos, idénticas también entre sí, miden tres metros y diez centímetros en sentido Norte-Sur y tres metros noventa y cinco centímetros en dirección Este-Oeste. Sus linderos al Este son continuación en línea recta del lindero Este de la zona central, mientras que sus linderos al Oeste son continuación en línea recta también de las líneas que delimitan por el Oeste las dos zonas o rectángulos extremos. Todo ello así dispuesto y constituyendo un solo solar, sin solución de continuidad entre las diversas zonas que acaban de señalarse, ofrece los siguientes linderos: Por el Norte, en línea recta de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros, limita con la calle número seis de la urbanización trazada sobre la finca matriz de la que se segrega. Por el Este, su lindero lo constituye una línea quebrada compuesta de cinco tramos rectos. El primero y el segundo, que forman ángulo recto entre sí y que miden veintiocho metros y cuarenta centímetros y veintidós metros y cinco centímetros respectivamente, lindan con el resto de la finca de la que se segrega; el tercero, de cuarenta y tres metros y veinte centímetros, con la nueva variante el camino de Espera, trazada también sobre la finca matriz; y el cuarto y el quinto, de idéntica configuración que el segundo y el primero respectivamente, con el resto de la finca originaria también. Por el Sur, en línea recta de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros, linda con la calle cinco de la Urbanización, trazada también sobre terrenos de la Finca matriz. Y por el Oeste, su lindero lo constituye otra línea quebrada compuesta de cinco tramos rectos también, de los que el primero y el quinto, de veinticinco metros y treinta centímetros cada uno de ellos, lindan con la calle seis de la repetida urbanización, trazada sobre la finca matriz; y los tres restantes, de veintinueve metros, cuarenta y nueve metros y cuarenta centímetros y veintinueve metros respectivamente, lo hace con la finca originaria en la zona destinada a solares. Sobre esta finca existen construidas las siguientes edificaciones: A.- Casa situada en la parte Este de la zona Norte del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de

doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.

B.- Casa situada en la parte Oeste de la zona Norte del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros, y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.

C.- Casa situada en la parte Oeste de la zona Sur del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.

D.- Casa situada en la parte Este de la zona Sur del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.

E.- Casa situada en la parte Norte de la zona central del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada, excepto por el Sur, por donde linda con la casa que se describirá baja la letra F con la que constituye un bloque.

F.- Casa situada en la parte Sur de la zona central del solar.



Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadradas, con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientas ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada, excepto por el Norte por donde linda con la casa descrita bajo la letra E, con la que constituye un bloque.

Tal y como consta en la información catastral más adelante referida actualmente no existe construcción alguna en la finca descrita.

Titular: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Título: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Jerez de la Frontera D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, el día 28 de junio de 2024, con el nº 959 de protocolo

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, Tomo 1460, Libro 234, Folio 97, finca registral 15.506.

Referencia Catastral: 9378034QA5697G0000TT

Cargas: Por procedencia con una SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5260 obrante al folio 32 del tomo 341 como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo se alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio. Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Ángel Olavarría Téllez.- Inscrita por la inscripción 16ª de la finca 5268 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

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

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

Edificaciones y plantaciones existentes: La finca se encuentra libre de edificaciones, no estando dedicados los terrenos a ningún tipo de uso productivo.

FINCA Nº2. FINCA REGISTRAL Nº11.244

Descripción: RUSTICA. Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, de este término, con una cabida de tres aranzadas y veinte estadales equivalentes a una hectárea, treinta y seis áreas y cuarenta centiáreas. Linda, por Norte, Oeste y Sur, con fincas de don José Barcaiztegue Garmendia; y por Levante, con el Callejón o Camino de Espera, por donde tiene su entrada.

Titular: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Título: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Jerez de la Frontera D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, el día 28 de junio de 2024, con el nº 959 de protocolo

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, Tomo 1369, Libro 155, Folio 45, finca registral 11.244.

Referencia Catastral: 9378033QA5697G0000LT

Cargas: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5237 obrante al folio 11 del tomo 337 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Ángel Olavarria Téllez.- Inscrita por la inscripción 14ª de la finca 5237 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

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

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

Edificaciones y plantaciones existentes: La finca se encuentra libre de edificaciones, no estando dedicados los terrenos a ningún tipo de uso productivo

FINCA Nº3. FINCA REGISTRAL Nº11.245

Descripción: Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, de este término, hoy, según manifiestan y resulta de la certificación catastral que se incorpora, 1 Suelo Polígono 112 Parcela 5000 AZUCARERA GUADALCACIN CARRIZOSA. Con una cabida de una hectárea, seis áreas, una centiárea y cuatro miliáreas, hoy y tras reciente medición con una cabida de una hectárea, cinco áreas noventa y ocho centiáreas Linda, por el Norte, con la finca de la sociedad Azucarera del Gallego SA; por el Sur, con el Camino de Espera; por Este, con otras suertes de la misma sociedad; y por el Oeste, con carril de entrada al olivar.

Titular: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Título: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Jerez de la Frontera D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, el día 28 de junio de 2024, con el nº 959 de protocolo

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, Tomo 1369, Libro 155, Folio 48, finca registral 11.245.

Referencia Catastral: 9378035QA5697G0000FT

Cargas: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5268 obrante al folio 32 del tomo 341 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Ángel Olavarría Téllez.- Inscrita por la inscripción 16ª de la finca 5268 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

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

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

Edificaciones y plantaciones existentes: La finca se encuentra libre de edificaciones, no estando dedicados los terrenos a ningún tipo de uso productivo



FINCA Nº4. FINCA REGISTRAL Nº45705

Descripción: URBANA.-En el paraje de Guadalcaín, en término de Jerez de la Frontera, hoy, según manifiestan y resulta de la certificación catastral que se incorpora, 1 Suelo Polígono 112 Parcela 5000 AZUCARERA GUADALCACIN CARRIZOSA. 11407. Con una superficie de veintitrés mil setecientos cuarenta y tres metros y setenta y ocho decímetros cuadrados (23.743,78 m²). Linda: al Norte, con finca de la que se segrega (registral 11242) y Canal de Guadalcaín; al Este, finca de la que segrega (registral 11242); al Oeste, Canal de Guadalcaín; y Sur, con las fincas registrales 11244 y 11245.

Titular: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Título: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Jerez de la Frontera D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, el día 28 de junio de 2024, con el nº 959 de protocolo

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, finca registral 45.705

Referencia Catastral: 9378032QA5697G0000PT

Cargas: Por procedencia de la finca Nº: 11242 de Jerez sec 3ª, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 09/02/1999, tomo: 1369, libro: 155, folio: 39, SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 10804 obrante al folio 134 del tomo 708 y las otras fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Ángel Olavarría Téllez.- Inscrita por la inscripción 3ª de la finca 10804 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

Por procedencia de la finca Nº: 11242 de Jerez sec. 3ª, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 09/02/1999, tomo: 1369, libro: 155, folio: 39
SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y PASO a favor de AGUAS DE JEREZ EMPRESA MUNICIPAL - AJEMSA-, dicha servidumbre de paso y acueducto discurre sobre una superficie de tres mil seiscientos metros cuadrados, por donde irá instalada en el subsuelo la red de abastecimiento, atravesando la finca en una longitud de trescientos sesenta metros lineales por diez metros de ancho. Si en el futuro Ajemsa dejara de utilizar la red de abastecimiento, o esta fuera modificada en su ubicación instalándose en finca distinta a la descrita, la servidumbre objeto del contrato quedaría resuelta, cesando el derecho de Ajemsa sobre los terrenos por los cuales discurre la tubería de abastecimiento.- La conducción discurrirá a una profundidad mínima desde su parte superior de un metro cincuenta centímetros. La constitución de dicha servidumbre otorga a Ajemsa el derecho de acceso a la misma por causa de avería o por cualquier otro motivo que el servicio público que presta lo requiera.

Todas las obras en la red de abastecimiento, que sean necesarias, para evitar daños en la finca, se llevaran a cabo por Ajemsa en el plazo mas breve posible, siendo por cuenta de la misma los daños y perjuicios que se pudieran causar a la finca, como consecuencia de las averías, salvo que estas fueran causadas por actuaciones de los propietarios, personas dependientes de ellas, o arrendatarios.- Ajemsa se compromete a reparar todos los daños ocasionados en la finca por las obras, las cuales no podrán llevarse a cabo en la campaña remolachera, debiendo dejar los terrenos, una vez finalizadas dichas obras en su estado primitivo. Que sobre la franja por donde discurre la tubería, no se podrá hacer perforaciones de ninguna clase, edificar o cualquier otro tipo de trabajos análogos que pueda revestir daños a la red de agua, así como depositar sobre la misma objeto que imposibiliten o entorpezcan a Ajemsa realizar trabajos sobre ella.- Formalizada por escritura otorgada en esta ciudad el día tres de febrero de mil novecientos noventa y siete ante el Notario don Javier Manrique Plaza.- Inscrita por la inscripción 2ª de esta finca registral 11242 de la Sección 3ª, de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y ocho.

Por procedencia de la finca Nº: 11242 de Jerez sec 3ª, Asiento de Nota. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

Por procedencia de la finca Nº: 11242 de JEREZ SEC 3ª, Asiento de Nota. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

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

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

Edificaciones y plantaciones existentes: La finca se encuentra libre de edificaciones, no estando dedicados los terrenos a ningún tipo de uso productivo

Se hace constar que, según información recabada de AJEMSA y de la Comunidad de Regantes del Guadalquivir, las servidumbres de acueducto inscritas en las cuatro fincas descritas, lo es por procedencia de las fincas de la que proceden, finca registral nº 11.242 y otras en, cuyo resto de la finca matriz se encuentran ubicadas y no gravan realmente a las registrales mencionadas 15.506, 11.244, 11.245 y 45.705; por lo que se solicita su cancelación.

A estos efectos, se acompaña en los Documentos Complementarios como documentos nº 5 y nº 6 certificados de AJEMSA y de la Comunidad de Regantes del Guadalquivir sobre la ubicación de las repetidas servidumbres a favor de AJEMSA y de la finca 347 y en los que queda descrito que no discurren por las fincas registrales mencionadas 15.506, 11.244, 11.245 y 45.705



2.5.4 INMATRICULACIONES

El ARI-D01-AZUCARERA, SAN JERONIMO, afecta a un camino público, que discurre por su extremo norte y oeste.

Conforme a la previsión del art. 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se Aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, se solicita del Ilmo. Registrador de la Propiedad que proceda, en los asientos del Registro a su cargo, a la inscripción de la siguiente finca como bien demencial municipal:

“Suelo, hoy camino, perteneciente a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que fue en su día adquirida por esta por expropiación, si bien no fueron inscritos en el Registro de la propiedad, y que discurre en el interior del denominado ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO por el vigente PGOU, en el Pago de Caulina, de este término, con una superficie de mil cincuenta y nueve metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados. Linda, por Norte y Oeste con terrenos del Canal de Guadalcacín; Este con finca registral 45705, hoy propiedad de Goframa Home SL y Sur con finca registral 11245, hoy también propiedad de Goframa Home SL”

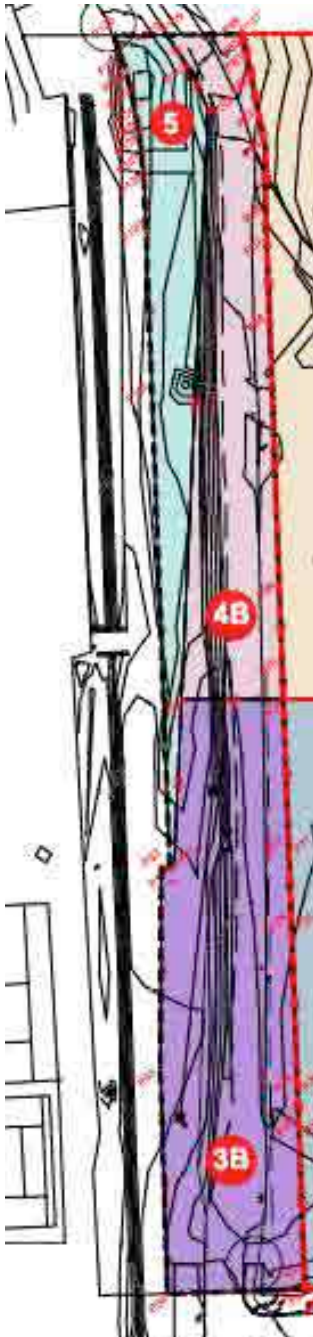
Se trata de un suelo público asociado y por ello no tiene aprovechamiento urbanístico en el ámbito por definición del PGOU.

El camino, que ha de ser inmatriculado por el Proyecto de Reparcelación a favor de la Confederación Hidrológica del Guadalquivir (y que se relaciona en las fichas de fincas aportadas como finca número 5), se sustituye en el presente Proyecto de Reparcelación por viario de conexión (tipo IV del PGOU).



2.5.5 ADQUISICION DE SUELO DE PROPIEDAD PRIVADA PARA CONFORMACION DEL SUELO PUBLICO ASOCIADO.

En primer lugar , se describe la titularidad del suelo Público Asociado, según lo siguiente:



PARCELAS DENTRO DEL S.P.A.		
Nº	SUPERFICIE	PROPIEDAD
3B	2.506,35	GOFRAMA HOME SL
4B	1.680,46	GOFRAMA HOME SL
5	1.059,47	CONFEDERACION (*)
	5.246,28	

(*) CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

Para obtenerse la titularidad de la superficie privada de este suelo (4.186,81 m²) por el Excmo.. Ayuntamiento a fin de que sea suelo publico asociado en su totalidad y en aplicación del art. 250.2 del Reglamento de la LISTA, el presente Proyecto de Reparcelación, es titulo de cesión del mismo , siendo compensada su obtención con la adjudicación de 2.444,39 UAS de los excesos de aprovechamiento, que se adjudican al propietario en el presente proyecto de reparcelación.

2.5.6 AGRUPACION INSTRUMENTAL

El artículo 68.3 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 y el artículo 140.3 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 disponen que “la reparcelación podrá articularse mediante agrupación instrumental de las fincas de origen o por sustitución de éstas por las fincas de resultado correspondientes, en los términos establecidos en la normativa hipotecaria, debiendo señalarse en el proyecto de reparcelación, que al efecto se elabore, la opción que se adopte.”.

En el presente Proyecto de Reparcelación se opta por la agrupación instrumental de las fincas de origen y de conformidad con lo establecido en artículo 7.5 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, se procede a realizar la agrupación instrumental de todas las fincas incluidas en la actuación de transformación urbanística ARI-D01 AZUCARERA SAN JERONIMO, descritas en el epígrafe siguiente 3.2 del presente Proyecto de Reparcelación y de conformidad al plano de información de Agrupación Instrumental que se acompaña (Plano R2 Agrupación Instrumental)

Sin perjuicio de todo ello, el régimen de titularidad y de derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen se regula de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de dicho Real Decreto y en virtud de lo establecido en el mencionado Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, en su artículo 18.2, cuando se hayan agrupado las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practica a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento, en este caso el propietario único y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.

En consecuencia con la agrupación instrumental, la superficie del área de reforma interior queda en 51.857,17 m², en consonancia a la superficie real y topográfica, y su descripción es la siguiente:

“URBANA.- Área de Reforma interior situada, en el Pago de Caulina, conocida como paraje de Guadalcaacín, en el término municipal de Jerez de la Frontera.
Tiene una superficie de cincuenta y un mil ochocientos cincuenta y siete metros, con diecisiete decímetros cuadrados (51.857,17 m²) y linda: al Norte, con finca de la que se segregó (registral 11.242) y terrenos del Canal de Guadalcaacín propiedad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; al Este, finca de la que se segregó (registral 11.242) y Avda. de Camino de Espera; al Oeste, con terrenos del Canal de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; y Sur, con las calle Cañada Ancha y Avda. Camino de Espera.”

Esta finca agrupa a las siguientes parcelas catastrales con referencia:
9378032QA5697G0000PT, 9378033QA5697G0000LT, 9378034QA5697G0000TT
y 9378035QA5697G0000FT

2.6 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

Al existir un único propietario, no se han adoptado criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

Igualmente al tratarse de una ordenación de distintos usos y tipologías, pero donde el emplazamiento no tiene diferenciaciones notables, se ha considerado efectuar la valoración del suelo lucrativo por su edificabilidad y uso que corresponde a cada una de las fincas resultantes y al Ayuntamiento por el carácter de VP que corresponde al diez por ciento del aprovechamiento.

2.7 DETERMINACIÓN DE LA EXISTENCIA DE DERECHOS DE REALOJO Y RETORNO

No existen derechos de realojo ni de retorno en las fincas afectadas.

2.8 GASTOS DE URBANIZACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 189 DEL REGLAMENTO.

1. Presupuesto de obra del proyecto de urbanización

Estimamos el presupuesto de ejecución material de la urbanización por aplicación de los módulos de información a usuarios y consumidores sobre estadística de los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras en 2024 publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental. (Cádiz), y en el que se incluyen:

-Obras de vialidad

-Obras de saneamiento

-Obras para suministro de agua, suministro de energía eléctrica, de telefonía y telecomunicaciones y de redes para suministro de gas.

-Obras para sistemas urbanos de autoconsumo

-Infraestructuras de transporte público

-Obras de ajardinamiento y arbolado

-Obras de conexión del ámbito con los sistemas generales de vías públicas y servicios municipales

-Aportación Económica para SS.GG. del PGOU: Su cuantía asciende a 1.758.024,73 € (a razón de 52,65€ por 33.390,82 UU.AA), de la que se descuenta el importe de la aportación municipal por importe de 196.572,03 €, resultando un importe de 1.561.452,70 €, a satisfacer por los propietarios.

Dicho importe se abonará con carácter previo a la recepción de las obras de urbanización y si la recepción se ejecutara por fases, se abonará previamente a cada una de ellas la parte proporcional que corresponda. Dicho importe quedará garantizado junto a los demás gastos de urbanización con carácter previo a la concesión de obras de edificación y simultánea a la urbanización.

Asimismo, la aportación económica a SS.GG. se podrá realizar en metálico o mediante la ejecución de obras o pagos a compañías suministradoras que puedan tener la consideración de sistemas, conexiones o servicios generales y cuyo concepto e importe

serán previamente justificados y consensuados con el Excmo. Ayuntamiento, como Administración Actuante.

2.-Honorarios Técnicos

Los honorarios serán los correspondientes a la elaboración de los documentos de planeamiento y gestión urbanística, de la dirección técnica de las obras de urbanización, de sus instrumentos de evaluación ambiental y los de levantamiento topográfico, geotécnico, de seguridad y salud, de planimetría digitalizada y de análisis de contaminación del subsuelo.

3.- Honorarios administrativos:

Incluye los gastos de tasas, notaría y registro, publicaciones, fianzas y avales, seguros y gastos de gestión fijados en el cuatro y medio por ciento (4,5) de los costos de urbanización

- Tasas
- notarias
- registro
- publicaciones
- fianzas y avales
- seguros
- gestión

El presupuesto total de gastos de urbanización se estima en la cantidad de SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS DE EUROS. (6.318.869,23€), según cuadro que se acompaña:

4.- Garantías.

Goframa Home SL, ha constituido la garantía de urbanización sobre el ámbito de la actuación urbanística correspondiente al siete por ciento de los gastos de urbanización. Asimismo la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, precisará de la prestación de garantía, depósito o constitución de hipoteca que cubra el importe de los gastos de urbanización pendientes de ejecución que corresponda a cada parcela a edificar, incrementados en un diez por ciento, y en función de cada fase de urbanización.



GASTOS DE URBANIZACION

PREVISION DE GASTOS DENTRO DEL AREA	IMPORTE
GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DENTRO DEL AREA	3.097.192,98 €
ZONA VERDE (PEC) (ajardinamiento con elementos)	829.341,56 €
VIARIO LOCAL (PEC)	1.497.768,35 €
VIARIO CONEXIÓN (PEC)	770.083,08 €
HONORARIOS TECNICOS	327.509,42 €
ESTUDIO DE DETALLE	78.254,40 €
PROYECTO DE URBANIZACION	115.903,77 €
DIRECCION OBRAS URBANIZACION	49.673,04 €
ESTUDIO ACUSTICO, GEOTECNICO, M.AMB Y ECO	37.000,00 €
COORDINACION DE ESTUDIO SEGURIDAD	7.881,46 €
PROYECTO ELECTRIFICACION ARI	22.000,00 €
PROYECTO REPARCELACION ARQUITECTO	16.796,75 €
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS	721.519,87 €
PUBLICACION ESTUDIO DE DETALLE	500,00 €
PUBLICACION PROYECTO REPARCELACION	500,00 €
PUBLICACION PROYECTO DE URBANIZACION	2.500,00 €
NOTAR. Y REG. PROYECTO REPARCELACION	25.000,00 €
COSTO MANTENIMIENTO AVALES	156.377,27 €
COSTES DE GESTION (10%)	536.642,59 €
RESUMEN DE GASTOS	4.146.222,27 €
IMPREVISTOS/ACTUALIZACIONES DE PRECIOS	414.622,23 €
RESUMEN GASTOS URBANIZACION DENTRO DEL AREA	4.560.844,50 €
GASTOS EXTERNOS AL AREA – APORTACION SEGÚN ART. 10.2.5	IMPORTE
RESUMEN DE GASTOS EXTERNOS	1.758.024,73 €
TOTAL COSTE URBANIZACION	6.318.869,23€

2.9 MONETARIZACIÓN DE EXCESOS

La presente Unidad de Ejecución, resulta excedentaria en unidades de aprovechamiento.

Para obtenerse la titularidad de la superficie privada del suelo público asociado (4.186,81 m2) por el Excmo. Ayuntamiento a fin de que sea suelo público asociado en su totalidad y en aplicación del art. 250.2 del Reglamento de la LISTA, el presente Proyecto de Reparcelación, es título de cesión del mismo, siendo compensada su obtención con la adjudicación de 2.444,39 UAS de los excesos de aprovechamiento, que se adjudican al propietario en el presente proyecto de reparcelación.

Además de la compensación mencionada, se adjudica el resto de los excesos al propietario exceptuando el 10% de los mismos de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Según el valor determinado en el estudio Económico Financiero del Estudio de Detalle el valor de la U.A. se fija en 273,55€ /UA, siendo su valor residual descontando las cargas urbanísticas correspondientes a cada U.A. de 136,96 €/UA.

Por ello la adjudicación en exceso realizada a favor del propietario en el presente proyecto de reparcelación, de un total de tres mil setecientos treinta y una con noventa y ocho unidades de aprovechamiento (3.733,56 UA), asciende a un valor de QUINIENTOS ONCE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS DE EUROS. (511.348,64 €)

Dicha adjudicación de aprovechamientos se monetizará en virtud del artículo 173.1.e) y 174 del Reglamento General de la LISTA y el propietario deberá abonar a la Administración Actuante con carácter previo a la ratificación del presente proyecto de reparcelación la cantidad mencionada.

2.10 PROCEDIMIENTO DE APROBACION DEL PROYECTO DE REPARCELACION. OPERACIONES JURIDICAS COMPLEMENTARIAS. SUBSANACION Y MODIFICACION EN SU CASO.

2.10.1.-PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

De conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 155 de su Reglamento general, el propietario único de la totalidad de los terrenos que conforman el ámbito del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, ha presentado conjuntamente con el presente Proyecto de Reparcelación ante el Excmo. Ayuntamiento la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, en modalidad suscrita por la totalidad de la propiedad, e iniciando el expediente de reparcelación.

La tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación deberá seguirse por los trámites previstos en el artículo 159 del Reglamento general de la LISTA para los proyectos de Reparcelación Voluntaria, al tratarse de propietario único.

Exigiéndose tras su formulación dar cumplimiento a los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común, debiéndose publicar en el Boletín oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

Concluido el anterior trámite los servicios municipales emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas.

Concluidos los trámites señalados por el artículo 159 se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante, al tratarse de propietario único, en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.

Una vez firme en vía administrativa, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad y a su actualización catastral previa certificación expedida por la Administración actuante conforme al artículo 158 del Reglamento u otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

2.10.2.-OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS Y MODIFICACIONES AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

Cuando haya que realizar alteraciones o cambios en el Proyecto de Reparcelación, se podrá realizar mediante documento de operaciones jurídicas complementaria si se trata de las recogidas en el artículo 160 del Reglamento de la LISTA y si la alteración excediera de las previstas en el apartado 1 de dicho artículo, deberá formularse mediante modificación del Proyecto de Reparcelación que se someterá al mismo procedimiento y con los mismos efectos que su aprobación originaria

3. DESCRIPCION DE FINCAS Y BIENES OBJETO DE LA REPARCELACION

El contenido del presente apartado es el siguiente:

- El estado de las propiedades que componen el Proyecto de Reparcelación con sus respectivas superficies, linderos y cualesquiera otras circunstancias de orden físico o jurídico que caractericen la situación actual de las fincas.
- Los datos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados por la actuación.

El contenido anterior se complementa con los siguientes anexos informativos, que se incluyen como Documentos Complementarios en el presente Proyecto de Reparcelación

- Documento nº3 Certificación registral de dominio y cargas del Registro de la Propiedad de las fincas aportadas.
- Documento nº4 Consultas descriptivas y gráficas catastrales

3.1 CUADRO DE DERECHOS DE PROPIETARIOS.

Al tratarse de un propietario único, el Cuadro de Derechos correspondientes a las fincas aportadas corresponde al aprovechamiento subjetivo de cada finca, resultante de aplicar a la superficie medida de cada finca aportada, el aprovechamiento medio estipulado por el planeamiento general, reducido al 90% por la cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento del 10% legal.

De acuerdo con los datos del Estudio de Detalle, los derechos que son objeto de

adjudicación son:

- Suelo Lucrativo 46.610,89m2
- Edificabilidad 38.687,04 m2

En virtud de ello le corresponde a cada una de las fincas aportadas los siguientes derechos de aprovechamientos:

Se acompaña cuadro de derechos de fincas aportadas como Documento Complementario, documento nº 7

3.2 FICHAS DE FINCAS APORTADAS

Se describen a continuación las fincas aportadas, según datos contenidos en el Registro de la Propiedad y que son los siguientes:

- Descripción
- Titular
- Título
- Inscripción
- Referencia Catastral
- Cargas
- Edificación y plantaciones existentes



FINCA Nº1. FINCA REGISTRAL Nº15.506

Descripción: Urbana. Parcela de terreno en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Mide la superficie de dos mil ochocientos catorce metros y noventa y seis decímetros cuadrados. Su perímetro continuo, constituido por doce tramos rectos, origina tres amplias zonas, de forma rectangular cada una de ellas, unidos entre sí por dos pequeños espacios. Las zonas rectangulares Norte y Sur, de idéntica configuración entre sí, tienen una longitud de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros sus lados más largos en dirección Este-Oeste, y de veinticinco metros y treinta centímetros por los más cortos en sentido Norte-Sur. Entre ellas, y situada veintinueve metros más hacia el Oeste, se encuentra la zona central que mide cuarenta y tres metros y veinte centímetros en dirección Norte-Sur, y veintiséis metros en la Este-Oeste. Finalmente, las dos pequeñas zonas que ponen en comunicación la central con los extremos, idénticas también entre sí, miden tres metros y diez centímetros en sentido Norte-Sur y tres metros noventa y cinco centímetros en dirección Este-Oeste. Sus linderos al Este son continuación en línea recta del lindero Este de la zona central, mientras que sus linderos al Oeste son continuación en línea recta también de las líneas que delimitan por el Oeste las dos zonas o rectángulos extremos. Todo ello así dispuesto y constituyendo un solo solar, sin solución de continuidad entre las diversas zonas que acaban de señalarse, ofrece los siguientes linderos: Por el Norte, en línea recta de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros, limita con la calle número seis de la urbanización trazada sobre la finca matriz de la que se segrega. Por el Este, su lindero lo constituye una línea quebrada compuesta de cinco tramos rectos. El primero y el segundo, que forman ángulo recto entre sí y que miden veintiocho metros y cuarenta centímetros y veintidós metros y cinco centímetros respectivamente, lindan con el resto de la finca de la que se segrega; el tercero, de cuarenta y tres metros y veinte centímetros, con la nueva variante el camino de Espera, trazada también sobre la finca matriz; y el cuarto y el quinto, de idéntica configuración que el segundo y el primero respectivamente, con el resto de la finca originaria también. Por el Sur, en línea recta de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros, linda con la calle cinco de la Urbanización, trazada también sobre terrenos de la Finca matriz. Y por el Oeste, su lindero lo constituye otra línea quebrada compuesta de cinco tramos rectos también, de los que el primero y el quinto, de veinticinco metros y treinta centímetros cada uno de ellos, lindan con la calle seis de la repetida urbanización, trazada sobre la finca matriz; y los tres restantes, de veintinueve metros, cuarenta y nueve metros y cuarenta centímetros y veintinueve metros respectivamente, lo hace con la finca originaria en la zona destinada a solares. Sobre esta finca existen construidas las siguientes edificaciones: A.- Casa situada en la parte Este de la zona Norte del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada. B.- Casa situada en la parte Oeste de la zona Norte del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros, y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos

vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada. C.- Casa situada en la parte Oeste de la zona Sur del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada. D.- Casa situada en la parte Este de la zona Sur del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada. E.- Casa situada en la parte Norte de la zona central del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada, excepto por el Sur, por donde linda con la casa que se describirá baja la letra F con la que constituye un bloque. F.- Casa situada en la parte Sur de la zona central del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular, con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste. Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda. La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados. La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados, y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-



comedor. Está rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada, excepto por el Norte por donde linda con la casa descrita bajo la letra E, con la que constituye un bloque.

Tal y como consta en la información catastral más adelante referida actualmente no existe construcción alguna en la finca descrita.

Titular: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Título: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Jerez de la Frontera D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, el día 28 de junio de 2024, con el nº 959 de protocolo

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, Tomo 1460, Libro 234, Folio 97, finca registral 15.506.

Referencia Catastral: 9378034QA5697G0000TT

Cargas: Por procedencia con una SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5260 obrante al folio 32 del tomo 341 como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo se alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio. Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Ángel Olavarria Téllez.- Inscrita por la inscripción 16ª de la finca 5268 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

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

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

Edificaciones y plantaciones existentes: La finca se encuentra libre de edificaciones, no estando dedicados los terrenos a ningún tipo de uso productivo.

FINCA Nº2. FINCA REGISTRAL Nº11.244

Descripción: RUSTICA. Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, de este término, con una cabida de tres aranzadas y veinte estadales equivalentes a una hectárea, treinta y seis áreas y cuarenta centiáreas. Linda, por Norte, Oeste y Sur, con fincas de don José Barcaiztegue Garmendia; y por Levante, con el Callejón o Camino de Espera, por donde tiene su entrada.

Titular: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Título: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Jerez de la Frontera D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, el día 28 de junio de 2024, con el nº 959 de protocolo

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, Tomo 1369, Libro 155, Folio 45, finca registral 11.244.

Referencia Catastral: 9378033QA5697G0000LT

Cargas: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5237 obrante al folio 11 del tomo 337 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Ángel Olavarría Téllez.- Inscrita por la inscripción 14ª de la finca 5237 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

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

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

Edificaciones y plantaciones existentes: La finca se encuentra libre de edificaciones, no estando dedicados los terrenos a ningún tipo de uso productivo

FINCA Nº3. FINCA REGISTRAL Nº11.245

Descripción: Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, de este término, hoy, según manifiestan y resulta de la certificación catastral que se incorpora, 1 Suelo Polígono 112 Parcela 5000 AZUCARERA GUADALCACIN CARRIZOSA. Con una cabida de una hectárea, seis áreas, una centiárea y cuatro miliáreas, hoy y tras reciente medición con una cabida de una hectárea, cinco áreas noventa y ocho centiáreas Linda, por el Norte, con la finca de la sociedad Azucarera del Gallego SA; por el Sur, con el Camino de Espera; por Este, con otras suertes de la misma sociedad; y por el Oeste, con carril de entrada al olivar.

Titular: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Título: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Jerez de la Frontera D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, el día 28 de junio de 2024, con el nº 959 de protocolo

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, Tomo 1369, Libro 155, Folio 48, finca registral 11.245.

Referencia Catastral: 9378035QA5697G0000FT

Cargas: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5268 obrante al folio 32 del tomo 341 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Ángel Olavarria Téllez.- Inscrita por la inscripción 16ª de la finca 5268 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

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

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

Edificaciones y plantaciones existentes: La finca se encuentra libre de edificaciones, no estando dedicados los terrenos a ningún tipo de uso productivo

FINCA Nº4. FINCA REGISTRAL Nº45705

Descripción: URBANA.-En el paraje de Guadalcacín, en término de Jerez de la Frontera, hoy, según manifiestan y resulta de la certificación catastral que se incorpora, 1 Suelo Polígono 112 Parcela 5000 AZUCARERA GUADALCACIN CARRIZOSA. 11407. Con una superficie de veintitrés mil setecientos cuarenta y tres metros y setenta y ocho decímetros cuadrados (23.743,78 m²). Linda: al Norte, con finca de la que se segrega (registral 11242) y Canal de Guadalcacín; al Este, finca de la que segrega (registral 11242); al Oeste, Canal de Guadalcacín; y Sur, con las fincas registrales 11244 y 11245.

Titular: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Título: Adquirida por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Jerez de la Frontera D. Luis Troyano de Loma-Ossorio, el día 28 de junio de 2024, con el nº 959 de protocolo

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Jerez de la Frontera, finca registral 45.705

Referencia Catastral: 9378032QA5697G0000PT

Cargas: Por procedencia de la finca Nº: 11242 de Jerez sec 3ª, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 09/02/1999, tomo: 1369, libro: 155, folio: 39, SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 10804 obrante al folio 134 del tomo 708 y las otras fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Ángel Olavarría Téllez.- Inscrita por la inscripción 3ª de la finca 10804 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.-

Por procedencia de la finca Nº: 11242 de Jerez sec. 3ª, Asiento de Inscripción 3 con Fecha 09/02/1999, tomo: 1369, libro: 155, folio: 39
SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y PASO a favor de AGUAS DE JEREZ EMPRESA MUNICIPAL - AJEMSA-, dicha servidumbre de paso y acueducto discurre sobre una superficie de tres mil seiscientos metros cuadrados, por donde irá instalada en el subsuelo la red de abastecimiento, atravesando la finca en una longitud de trescientos sesenta metros lineales por diez metros de ancho. Si en el futuro Ajemsa dejara de utilizar la red de abastecimiento, o esta fuera modificada en su ubicación instalándose en finca distinta a la descrita, la servidumbre objeto del contrato quedaría resuelta, cesando el derecho de Ajemsa sobre los terrenos por los cuales discurre la tubería de abastecimiento.- La conducción discurrirá a una profundidad mínima desde su parte superior de un metro cincuenta centímetros. La constitución de dicha servidumbre otorga a Ajemsa el derecho de acceso a la misma por causa de avería o por cualquier otro motivo que el servicio público que presta lo requiera.

Todas las obras en la red de abastecimiento, que sean necesarias, para evitar daños en la finca, se llevaran a cabo por Ajemsa en el plazo mas breve posible, siendo por cuenta de la misma los daños y perjuicios que se pudieran causar a la finca, como consecuencia de las averías, salvo que estas fueran causadas por actuaciones de los propietarios, personas dependientes de ellas, o arrendatarios.- Ajemsa se compromete a reparar todos los daños ocasionados en la finca por las obras, las cuales no podrán llevarse a cabo en la campaña remolachera, debiendo dejar los terrenos, una vez finalizadas dichas obras en su estado primitivo. Que sobre la franja por donde discurre la tubería, no se podrá hacer perforaciones de ninguna clase, edificar o cualquier otro tipo de trabajos análogos que pueda revestir daños a la red de agua, así como depositar sobre la misma objeto que imposibiliten o entorpezcan a Ajemsa realizar trabajos sobre ella.- Formalizada por escritura otorgada en esta ciudad el día tres de febrero de mil novecientos noventa y siete ante el Notario don Javier Manrique Plaza.- Inscrita por la inscripción 2ª de esta finca registral 11242 de la Sección 3ª, de fecha trece de enero de mil novecientos noventa y ocho.

Por procedencia de la finca Nº: 11242 de Jerez sec 3ª, Asiento de Nota. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

Por procedencia de la finca Nº: 11242 de JEREZ SEC 3ª, Asiento de Nota. Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

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

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

Edificaciones y plantaciones existentes: La finca se encuentra libre de edificaciones, no estando dedicados los terrenos a ningún tipo de uso productivo

FINCA Nº5. SUELO PUBLICO ASOCIADO

Descripción: Suelo, en el interior del denominado ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO por el vigente PGOU, en el Pago de Caulina, de este término, con una superficie de mil cincuenta y nueve metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados. Linda, por Norte y Oeste con terrenos del Canal de Guadalcaçín; Este con finca registral 45705, hoy propiedad de Goframa Home SL y Sur con finca registral 11245, hoy también propiedad de Goframa Home SL

Titular: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Que lo adquirido en su día por expropiación, si bien no fue inscrito en registro de la propiedad. Dicho suelo tiene carácter demanial y su destino según PGOU es Suelo Público Asociado.

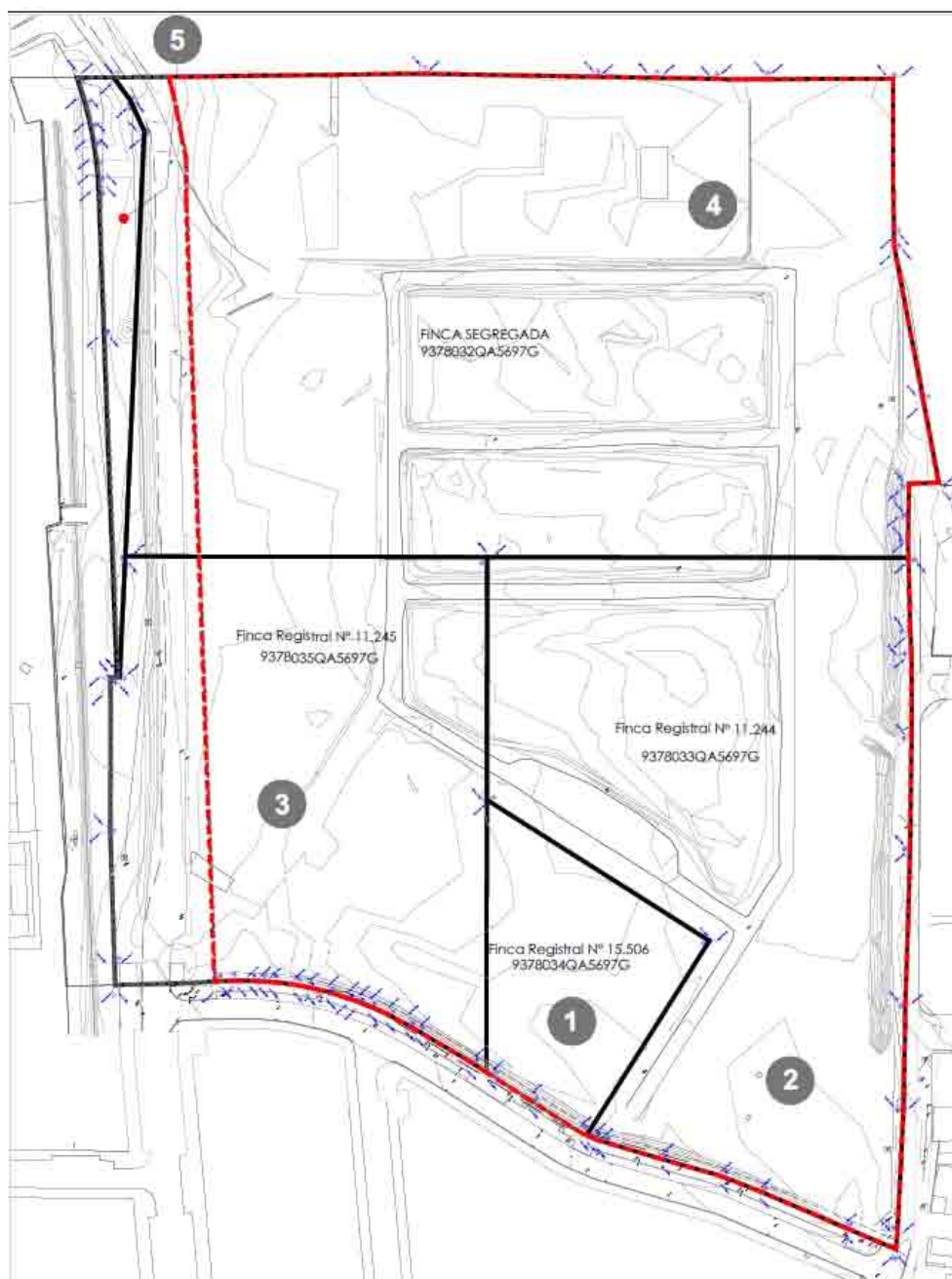
Título: Inmatriculación por el Proyecto de Reparcelación del ARI- D01-Azucarera, San Jerónimo, conforme al artículo 68.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, a favor de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Inscripción: Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, solicitándose del Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad, que proceda a la inscripción de la finca como bien demanial de uso y dominio público. Su destino según PGOU es Suelo Público Asociado y no genera aprovechamiento urbanístico.

Referencia Catastral: No figura catastrada

Cargas: Libre de cargas.





PARCELAS REGISTRALES AFECTADAS				
PARCELAS DENTRO DEL ARI				
Nº	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	PROPIEDAD
1	15506	9378034QA5697G0000TT	2.814,96	GOFRAMA HOME SL
2	11244	9378033QA5697G0000LT	13.640,00	GOFRAMA HOME SL
3	11245	9378035QA5697G0000FT	10.598,96	GOFRAMA HOME SL
4	45705	9378032QA5697G0000PT	23.743,78	GOFRAMA HOME SL
5			1.059,47	CONFEDERACION
			51.857,17	

4. VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE

4.1 CRITERIOS DE VALORACION DE DERECHOS Y EDIFICACIONES

La valoración de las edificaciones e instalaciones que hayan de ser valoradas a los efectos de indemnización y cuenta de liquidación que establece el artículo 151 del Reglamento de la Ley 7/2021 se formularan en base a lo que establece la Ley 8/2007 de 28 de mayo del Suelo en sus artículos 20 y siguientes.

4.2 INDEMNIZACIONES

No existen edificaciones que deban ser demolidas. Las edificaciones que se encontraban en la unidad de ejecución y que constan inscritas en el Registro de las Propiedad fueron demolidas con licencias de obras de demolición concedida por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 06/02/2009, expediente ADM-URB-OMYD-2008/21.

Al no existir derechos ni edificaciones que no puedan conservarse, no corresponde indemnización alguna para el propietario.

5.-DESCRIPCION DE FINCAS O PARCELAS RESULTANTES, PROPUESTA DE ADJUDICACION.

El contenido del presente apartado es el siguiente:

- Las fincas resultantes de la reparcelación con sus respectivas superficies, linderos y cualesquiera otras circunstancias de orden físico o jurídico que caractericen la situación de las fincas.
- Los datos correspondiente a los propietarios de los terrenos a los que se adjudican las fincas
- Fichas de fincas resultantes que constituye un resumen sistematizado de la información de las mismas

5.1 CUADRO DE ADJUDICACION A PROPIETARIOS

Al tratarse de un propietario único, el Cuadro de Derechos correspondientes a la adjudicación de las fincas resultantes contiene únicamente al propietario único y al Excmo. Ayuntamiento como titular de las cesiones obligatorias, correspondientes al 10% aprovechamiento medio estipulado por el planeamiento general, viario, zonas verdes, equipamiento y excesos de aprovechamientos.

La propuesta de adjudicación es la que se contiene en el CUADRO DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES que se acompaña como Documento Complementario, documento nº 8.

5.2 FINCAS RESULTANTES

5.2.1 FICHAS DE FINCAS RESULTANTES

Se describen a continuación, las fincas resultantes mediante fichas individuales, en la que constan los siguientes elementos descriptivos:

- Propietario
- Carácter Urbano
- Localización
- Situación
- Uso
- Superficie
- Linderos
- Aprovechamiento Urbanístico
- Edificabilidad
- Procedencia
- Título
- Cargas
- Valoración



FINCA RESULTANTE A4 – CENTRO DE TRANSFORMACION CT1

Propietarios: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliado en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª;

Descripción: URBANA: Parcela de terreno señalada con el número 38 del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en la Manzana A, del citado proyecto. Está destinada al uso de infraestructura CT1 del sector; con una superficie de treinta y seis metros cuadrados (36m2) y una edificabilidad no lucrativa de 36 metros cuadrados y linda:

- Norte con parcela A.2 del Proyecto de Reparcelación
- Este con parcela A.2 del Proyecto de Reparcelación
- Oeste con Vial 1 del Proyecto de Reparcelación
- Sur con parcela A2 del citado Proyecto de Reparcelación

Procedencia: Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.

Título: Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL con CIF nº B-11968526, para su cesión obligatoria y gratuita a la correspondiente compañía suministradora eléctrica del sector

Cargas: La finca se encuentra libre de cargas.

COORDENADAS UTM:

X=758869.436 Y=4067398.369

X=758866.084 Y=4067401.344

X=758860.872 Y=4067395.072

X=758864.336 Y=4067392.205



FINCA RESULTANTE A5 – CENTRO DE TRANSFORMACION CT2

Propietarios: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliado en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Descripción: URBANA: Parcela de terreno señalada con el número 39 del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en la Manzana A del citado proyecto. Está destinada al uso de infraestructura CT2 del sector; con una superficie de treinta y seis metros cuadrados (36m2) y una edificabilidad no lucrativa de 36 metros cuadrados y linda:

- Norte con vial público número 3 del Proyecto de Reparcelación
- Este con parcela A.3.2 del Proyecto de Reparcelación
- Oeste con parcela A.2 del Proyecto de Reparcelación
- Sur con parcela A.3.2. del citado proyecto.

Procedencia: Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.

Título: Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL con CIF nº B-11968526, para su cesión obligatoria y gratuita a la correspondiente compañía suministradora eléctrica del sector

Cargas: La finca se encuentra libre de cargas.

COORDENADAS UTM:

X=758958.768 Y=4067348.179

X=758955.798 Y=4067344.799

X=758958.795 Y=4067342.138

X=758961.781 Y=4067339.488

X=758964.752 Y=4067342.868

FINCA RESULTANTE B3 – CENTRO DE TRANSFORMACION CT3

Propietarios: GOFRAMA HOME SL, con CIF nº B-11968526, domiciliado en Jerez de la Frontera, calle Managua 16. CP 11407, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª

Descripción: URBANA: Parcela de terreno señalada con el número 40 del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en la Manzana B del citado proyecto. Está destinada al uso de infraestructura CT3 del sector; con una superficie de treinta y seis metros cuadrados (36m2) y una edificabilidad no lucrativa de 36 metros cuadrados y linda:

- Norte con Vial número 3 del Proyecto de Reparcelación
- Este con parcela B2.2 del Proyecto de Reparcelación
- Oeste con parcela B1 del Proyecto de Reparcelación
- Sur parcela B1 del proyecto de Reparcelación

Procedencia: Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.

Título: Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL con CIF nº B-11968526, para su cesión obligatoria y gratuita a la correspondiente compañía suministradora eléctrica del sector

Cargas: La finca se encuentra libre de cargas.

COORDENADAS UTM:

X=758935.597 Y=4067430.758

X=758932.804 Y=4067427.632

X=758938.327 Y=4067422.696

X=758941.115 Y=4067425.826



FICHA DE FINCA RESULTANTE

PARCELA

A1

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION		CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ		B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª			
DESCRIPCION					
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.					
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA				
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO				
DENOMINACION	MANZANA	A	PARCELA. Nº	1	
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA POLIGONAL				
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION				
LINDEROS					
NORTE	PARCELA NÚMERO A3.1 DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
SUR	VIAL CAÑADA ANCHA				
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA				
OESTE	PARCELA NÚMERO A2 DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
CONSIDERACIONES URBANISITICAS					
USO	TERCIARIO / COMERCIAL				
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	0,00				
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.938,94 m²				
APROVECHAMIENTOS	3.260,00 U.A.				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2.000 m²				
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II				
TIPOLOGIA	G4				
VALORACION DE LA FINCA					
			1.259.240,00 €		
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.				
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL				
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidacion provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participacion. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.				
CUOTA DE PARTICIPACION	9,76%				
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	616.922,15 €				
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE				

ARI D-01 AZUCARERA - SAN JERONIMO

PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA / CADIZ

FICHA DE FINCA RESULTANTE

PARCELA A1

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA A1

X=758914.140 Y=4067297.340
X=758891.490 Y=4067271.556
X=758888.184 Y=4067267.793
X=758893.547 Y=4067259.135
X=758901.952 Y=4067245.891
X=758906.903 Y=4067236.183
X=758916.891 Y=4067214.998
X=758919.176 Y=4067210.082
X=758960.506 Y=4067254.770

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION		CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ		B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª			
DESCRIPCION					
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.					
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA				
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO				
DENOMINACION	MANZANA	A	PARCELA. Nº	2	
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA POLIGONAL				
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION				
LINDEROS					
NORTE	VIAL NÚMERO 2 Y PARCELA A5 (CT2) DEL PROYECTO DE REAPRCELACION				
SUR	VIAL CAÑADA ANCHA				
ESTE	PARCELA NÚMERO A1 , A3.1 Y A3.2 DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
OESTE	VIAL NÚMERO 1 Y PARCELA A4 (CT1) DEL PROYECTO DE REPARCELACION				
CONSIDERACIONES URBANISITICAS					
USO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR				
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	167,00				
SUPERFICIE DE LA PARCELA	8.346,38 m²				
APROVECHAMIENTOS	19.258,65 U.A.				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	17.685,26 m²				
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	IV				
TIPOLOGIA	F2 / F3				
VALORACION DE LA FINCA				4.996.548,98 €	
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.				
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL				
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidacion provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participacion.				
	La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excm.o Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.				
CUOTA DE PARTICIPACION				57,68%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL				3.644.504,99 €	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE				

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA A2

X=758879.967 Y=4067418.125
X=758861.256 Y=4067395.508
X=758864.720 Y=4067392.641
X=758859.620 Y=4067386.478
X=758856.156 Y=4067389.344
X=758838.598 Y=4067368.121
X=758842.585 Y=4067364.832
X=758847.342 Y=4067360.434
X=758849.040 Y=4067358.736
X=758850.608 Y=4067357.103
X=758853.622 Y=4067353.696
X=758855.399 Y=4067351.260
X=758857.527 Y=4067348.295
X=758859.703 Y=4067344.950
X=758861.338 Y=4067342.223
X=758862.800 Y=4067339.833
X=758863.915 Y=4067337.338
X=758865.177 Y=4067334.814
X=758866.372 Y=4067332.292
X=758868.961 Y=4067325.042
X=758873.904 Y=4067309.834
X=758875.471 Y=4067304.233
X=758878.900 Y=4067291.915
X=758883.053 Y=4067277.315
X=758884.720 Y=4067273.384
X=758888.184 Y=4067267.794
X=758955.799 Y=4067344.798
X=758952.806 Y=4067347.455
X=758955.777 Y=4067350.835

FICHA DE FINCA RESULTANTE

PARCELA

A3.1

10 Ago 2026

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO					
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA					
DESCRIPCION						
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.						
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA					
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO					
DENOMINACION	MANZANA	A	SUBMANZANA	3	PARCELA. Nº	1
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR					
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION					
LINDEROS						
NORTE	PARCELA NÚMERO A3.2 DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN					
SUR	PARCELA NÚMERO A1 DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN					
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA					
OESTE	PARCELA NÚMERO A2 DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN					
CONSIDERACIONES URBANISITICAS						
USOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VP					
	TERCIARIO / COMERCIAL					
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	71,00					
SUPERFICIE DE LA PARCELA					2.844,91	m ²
APROVECHAMIENTOS	RESIDENCIAL VP				3.022,44	U.A.
	TERCIARIO / COMERCIAL				687,65	U.A.
EDIFICABILIDAD MAXIMA	RESIDENCIAL VP				6.430,72	m ²
	TERCIARIO / COMERCIAL				421,87	m ²
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	IV					
TIPOLOGIA	F2 / F3 VP					
VALORACION DE LA FINCA					1.786.324,06 €	
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.					
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por título de cesión obligatoria y gratuita del 10% del Aprovechamiento Subjetivo, con plena eficacia real y en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Quedando adscrita en su totalidad (100%) al Patrimonio Municipal del Suelo (PMS)					
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas					
CUOTA DE PARTICIPACION					LIBRE DE CARGAS	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL					LIBRE DE CARGAS	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE					

ARI D-01 AZUCARERA - SAN JERONIMO

PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA / CADIZ

FICHA DE FINCA RESULTANTE

PARCELA A3.1

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA A3.1

X=758989.673 Y=4067287.226

X=758942.227 Y=4067329.341

X=758912.512 Y=4067295.500

X=758959.555 Y=4067253.743

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO		DIRECCION		CIF		DOMINIO	
	GOFRAMA HOME SL		MANAGUA 16. JEREZ		B-16410631		100,00%	
			Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª					
DESCRIPCION								
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.								
MUNICIPIO		JEREZ DE LA FRONTERA						
SITIO		ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO						
DENOMINACION		MANZANA	A	SUBMANZANA	3	PARCELA. Nº	2	
DESCRIPCION DE LA FINCA		PARCELA DE FORMA RECTANGULAR						
EDIFICACIONES EXISTENTES		NO EXISTE EDIFICACION						
LINDEROS								
NORTE		VIAL NÚMERO 2 Y PARCELA A5 (CT2) DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN						
SUR		PARCELA NÚMERO A3.1 DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN						
ESTE		VIAL NÚMERO 5 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA						
OESTE		PARCELA NÚMERO A2 Y PARCELA A5 (CT2) DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN						
CONSIDERACIONES URBANISITICAS								
USOS		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VP						
		TERCIARIO / COMERCIAL						
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		48,00						
SUPERFICIE DE LA PARCELA		1.576,23 m²						
APROVECHAMIENTOS		RESIDENCIAL VP						
		2.050,59 U.A.						
EDIFICABILIDAD MAXIMA		TERCIARIO / COMERCIAL						
		466,54 U.A.						
EDIFICABILIDAD MAXIMA		RESIDENCIAL VP						
		4.362,97 m²						
EDIFICABILIDAD MAXIMA		TERCIARIO / COMERCIAL						
		286,22 m²						
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE		IV						
TIPOLOGIA		F2 / F3 VP						
VALORACION DE LA FINCA							1.688.287,06 €	
PROCEDENCIA		Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.						
TITULO		Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL						
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES		La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participación.						
		La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.						
CUOTA DE PARTICIPACION							7,54%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL							476.342,53 €	
INSCRIPCION		SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE						

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA A3.2

X=758964.752 Y=4067342.868
X=758961.760 Y=4067345.524
X=758958.789 Y=4067342.144
X=758955.799 Y=4067344.798
X=758955.799 Y=4067344.798
X=758942.227 Y=4067329.341
X=758961.161 Y=4067312.535
X=758976.198 Y=4067299.187
X=758989.673 Y=4067287.226
X=759006.439 Y=4067305.865
X=759003.081 Y=4067308.846

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO		
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA		
DESCRIPCION			
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Tiene carácter demanial.			
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA		
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO		
DENOMINACION	MANZANA	B	PARCELA. Nº 1
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR		
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION		
LINDEROS			
	NORTE	VIAL NÚMERO 3 Y PARCELA B3 (CT3) DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
	SUR	VIAL NÚMERO 2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
	ESTE	PARCELA NÚMERO B2.1 Y B2.2 DEL CITADO PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
	OESTE	VIAL NÚMERO 1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
CONSIDERACIONES URBANISITICAS			
USOS	EQUIPAMIENTO PUBLICO		
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.314,15 m ²		
PROCEDENCIA			
Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO			
Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por cesión obligatoria y gratuita, con plena eficacia real y en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES			
La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas			
CUOTA DE PARTICIPACION			
0,00%			
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			
0,00 €			
INSCRIPCION			
SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA B1

X=758913.022 Y=4067450.933
X=758909.623 Y=4067453.969
X=758905.807 Y=4067449.358
X=758888.897 Y=4067428.918
X=758919.598 Y=4067401.667
X=758938.327 Y=4067422.696
X=758932.804 Y=4067427.632
X=758935.597 Y=4067430.758

FICHA DE FINCA RESULTANTE

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION		CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ		B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª			
DESCRIPCION					
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.					
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA				
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO				
DENOMINACION	MANZANA	B	PARCELA. Nº	2.1	
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR				
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION				
LINDEROS					
NORTE	VIAL NÚMERO 3 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA				
SUR	PARCELA B2.2 PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA				
OESTE	PARCELA NÚMERO B1 Y B3 (CT3) DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
CONSIDERACIONES URBANISITICAS					
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA				
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	10,00				
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.066,30 m²				
APROVECHAMIENTOS	1.417,50 U.A.				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1.350,00 m²				
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II				
TIPOLOGIA	D1				
VALORACION DE LA FINCA				367.762,49 €	
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.				
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL				
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participacion. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.				
CUOTA DE PARTICIPACION				4,25%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL				268.247,59 €	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE				

FICHA DE FINCA RESULTANTE

PARCELA B2.1

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM B2.1

X=758941.115 Y=4067425.826

X=758938.327 Y=4067422.696

X=758930.376 Y=4067413.769

X=759026.586 Y=4067328.330

X=759027.586 Y=4067329.426

X=759032.303 Y=4067334.943

X=759036.803 Y=4067340.638

FICHA DE FINCA RESULTANTE

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION		CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ		B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª			
DESCRIPCION					
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.					
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA				
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO				
DENOMINACION	MANZANA	B	PARCELA. Nº	2.2	
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR				
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION				
LINDEROS					
NORTE	PARCELA B2.1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
SUR	VIAL NÚMERO 2 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA				
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA				
OESTE	PARCELA NÚMERO B1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
CONSIDERACIONES URBANISITICAS					
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA				
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	10,00				
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.080,65 m²				
APROVECHAMIENTOS	1.417,50 U.A.				
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1.350,00 m²				
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II				
TIPOLOGIA	D1				
VALORACION DE LA FINCA				367.762,49 €	
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.				
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL				
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participacion. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.				
CUOTA DE PARTICIPACION				4,25%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL				268.247,59 €	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE				

FICHA DE FINCA RESULTANTE

PARCELA B2.2

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM B2.2

X=758930.376 Y=4067413.769

X=758919.598 Y=4067401.667

X=759015.755 Y=4067316.315

X=759026.593 Y=4067328.325

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION	CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ	B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª		
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	MANZANA	C	PARCELA	1
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	PARCELA C9 Y C8 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	VIAL NÚMERO 3 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	PARCELA C2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
OESTE	VIAL NÚMERO 1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.049,08 m²			
APROVECHAMIENTOS	690,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	600,00 m²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II			
TIPOLOGIA	E1			
VALORACION DE LA FINCA				179.016,66 €
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidacion provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participacion. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION				2,07%
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL				130.575,55 €
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA C1

X=758943.562 Y=4067475.074

X=758934.088 Y=4067483.541

X=758918.592 Y=4067464.810

X=758927.373 Y=4067456.959

X=758951.247 Y=4067468.207

X=758943.562 Y=4067475.074

X=758927.373 Y=4067456.959

X=758935.056 Y=4067450.089

X=758958.931 Y=4067461.340

X=758951.247 Y=4067468.207

X=758935.056 Y=4067450.089

X=758942.739 Y=4067443.220

X=758966.616 Y=4067454.473

X=758958.931 Y=4067461.340

X=758942.739 Y=4067443.220

X=758950.421 Y=4067436.351

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION	CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ	B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª		
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	MANZANA	C	PARCELA	2
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	PARCELA C8 Y C7 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	VIAL NÚMERO 3 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	PARCELA C3 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
OESTE	PARCELA C1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.002,76 m²			
APROVECHAMIENTOS	690,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	600,00 m²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II			
TIPOLOGIA	E1			
VALORACION DE LA FINCA			179.016,66 €	
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidacion provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participacion. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION			2,07%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			130.575,55 €	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA C2

X=758966.616 Y=4067454.473
X=758950.421 Y=4067436.351
X=758958.104 Y=4067429.481
X=758974.300 Y=4067447.605

X=758981.985 Y=4067440.738
X=758974.300 Y=4067447.605
X=758958.104 Y=4067429.481
X=758965.786 Y=4067422.612

X=758989.669 Y=4067433.871
X=758981.985 Y=4067440.738
X=758965.786 Y=4067422.612
X=758973.469 Y=4067415.743

X=758997.354 Y=4067427.004
X=758989.669 Y=4067433.871
X=758973.469 Y=4067415.743
X=758981.152 Y=4067408.873

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION	CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ	B-16410631	100,00%
Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª				
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	MANZANA	C	PARCELA	3
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	PARCELA C7 Y C6 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	VIAL NÚMERO 3 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	PARCELA C4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
OESTE	PARCELA C2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.003,64 m ²			
APROVECHAMIENTOS	690,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	600,00 m ²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II			
TIPOLOGIA	E1			
VALORACION DE LA FINCA	179.016,66 €			
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participación. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION	2,07%			
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	130.575,55 €			
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA C3

X=759005.038 Y=4067420.136
X=758997.354 Y=4067427.004
X=758981.152 Y=4067408.873
X=758988.834 Y=4067402.004

X=759012.722 Y=4067413.269
X=759005.038 Y=4067420.136
X=758988.834 Y=4067402.004
X=758996.517 Y=4067395.135

X=759020.407 Y=4067406.402
X=759012.722 Y=4067413.269
X=758996.517 Y=4067395.135
X=759004.199 Y=4067388.266

X=759028.091 Y=4067399.535
X=759020.407 Y=4067406.402
X=759004.199 Y=4067388.266
X=759011.882 Y=4067381.396

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION	CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ	B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª		
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	MANZANA	C	PARCELA	4
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	PARCELA C6 Y C5 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	VIAL NÚMERO 3 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL PROYECTO DE REPARCELACION			
OESTE	PARCELA C3 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.040,01 m²			
APROVECHAMIENTOS	690,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	600,00 m²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II			
TIPOLOGIA	E1			
VALORACION DE LA FINCA			179.016,66 €	
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidacion provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participacion. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION			2,07%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			130.575,55 €	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PACELA C4

X=759035.776 Y=4067392.668
X=759028.091 Y=4067399.535
X=759011.882 Y=4067381.396
X=759019.564 Y=4067374.527

X=759043.460 Y=4067385.800
X=759035.776 Y=4067392.668
X=759019.564 Y=4067374.527
X=759027.247 Y=4067367.658

X=759051.145 Y=4067378.933
X=759043.460 Y=4067385.800
X=759027.247 Y=4067367.658
X=759034.930 Y=4067360.788

X=759058.692 Y=4067372.189
X=759051.145 Y=4067378.933
X=759034.930 Y=4067360.788
X=759044.935 Y=4067351.842

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION	CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ	B-16410631	100,00%
Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª				
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	MANZANA	C	PARCELA	5
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	VIAL NÚMERO 4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	PARCELA C4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
OESTE	PARCELA C6 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	500,37 m²			
APROVECHAMIENTOS	345,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	300,00 m²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II			
TIPOLOGIA	E1			
DIVISION / SUBDIVISION	En caso de division / subdivision en subparcelas, se realizara mediante division material o division horizontal con las condiciones en el PGOU para esta tipologia			
VALORACION DE LA FINCA	89.508,33 €			
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participación. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01 AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION	1,03%			
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL	65.287,77 €			
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

FICHA DE FINCA RESULTANTE

PARCELA

C5

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA C5

X=759058.421 Y=4067405.151

X=759042.163 Y=4067386.959

X=759058.692 Y=4067372.189

X=759072.483 Y=4067392.585

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION	CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ	B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª		
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	MANZANA	C	PARCELA	6
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	VIAL NÚMERO 4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	PARCELA C4 Y C3 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	PARCELA C5 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
OESTE	PARCELA C7 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	2,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	502,57 m²			
APROVECHAMIENTOS	345,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	300,00 m²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II			
TIPOLOGIA	E1			
VALORACION DE LA FINCA			89.508,33 €	
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participación. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION			1,03%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			65.287,77 €	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

FICHA DE FINCA RESULTANTE

PARCELA

C6

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA C6

X=759058.421 Y=4067405.151

X=759050.736 Y=4067412.019

X=759034.479 Y=4067393.827

X=759042.163 Y=4067386.959

X=759050.736 Y=4067412.019

X=759043.052 Y=4067418.886

X=759026.794 Y=4067400.694

X=759034.479 Y=4067393.827

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION	CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ	B-16410631	100,00%
Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª				
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	MANZANA	C	PARCELA	7
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	VIAL NÚMERO 4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	PARCELA C3 Y C2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	PARCELA C6 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
OESTE	PARCELA C8 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.005,04 m ²			
APROVECHAMIENTOS	690,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	600,00 m ²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II			
TIPOLOGIA	E1			
VALORACION DE LA FINCA				179.016,66 €
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participación. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION				2,07%
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL				130.575,55 €
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA C7

X=759043.052 Y=4067418.886
X=759035.367 Y=4067425.753
X=759019.110 Y=4067407.561
X=759026.794 Y=4067400.694

X=759035.367 Y=4067425.753
X=759027.683 Y=4067432.620
X=759011.425 Y=4067414.428
X=759019.110 Y=4067407.561

X=759027.683 Y=4067432.620
X=759019.998 Y=4067439.487
X=759003.741 Y=4067421.295
X=759011.425 Y=4067414.428

X=759019.998 Y=4067439.487
X=759012.314 Y=4067446.355
X=758996.057 Y=4067428.163
X=759003.741 Y=4067421.295

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION		CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ		B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª			
DESCRIPCION					
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.					
MUNICIPIO		JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO		ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION		MANZANA	C	PARCELA	8
DESCRIPCION DE LA FINCA		PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES		NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS					
NORTE		VIAL NÚMERO 4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR		PARCELA C2 Y C1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE		PARCELA C7 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
OESTE		PARCELA C9 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS					
USO		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS		4,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA		1.005,50 m²			
APROVECHAMIENTOS		690,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA		600,00 m²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE		II			
TIPOLOGIA		E1			
VALORACION DE LA FINCA		179.016,66 €			
PROCEDENCIA		Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO		Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES		La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participación. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA a instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION		2,07%			
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL		130.575,55 €			
INSCRIPCION		SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA C8

X=759012.314 Y=4067446.355

X=759004.629 Y=4067453.222

X=758988.372 Y=4067435.030

X=758996.057 Y=4067428.163

X=759004.629 Y=4067453.222

X=758996.945 Y=4067460.089

X=758980.688 Y=4067441.897

X=758988.372 Y=4067435.030

X=758996.945 Y=4067460.089

X=758989.260 Y=4067466.956

X=758973.003 Y=4067448.764

X=758980.688 Y=4067441.897

X=758989.260 Y=4067466.956

X=758981.576 Y=4067473.823

X=758965.319 Y=4067455.632

X=758973.003 Y=4067448.764

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO	DIRECCION	CIF	DOMINIO
	GOFRAMA HOME SL	MANAGUA 16. JEREZ	B-16410631	100,00%
		Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2533, Folio 21, Hoja CA-64465, Inscripción 1ª		
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	MANZANA	C	PARCELA	9
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	VIAL NÚMERO 4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	PARCELA C1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	PARCELA C8 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
OESTE	VIAL NÚMERO 1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA / AISLADA			
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	4,00			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.033,57 m²			
APROVECHAMIENTOS	690,00 U.A.			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	600,00 m²			
NUMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE	II			
TIPOLOGIA	E1			
VALORACION DE LA FINCA			179.016,66 €	
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por subrogación, con plena eficacia real y en pleno dominio a GOFRAMA HOME SL			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca descrita queda afecta al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación por compensación que resultan de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, en la cuantía que se indica en la cuenta de liquidación provisional; siendo su cuota de participación en los gastos que resulten de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se apruebe, del porcentaje que se indica en la cuota de participación. La carga será cancelada de conformidad con lo dispuesto en el art. 164 del REGLISTAA instancia del titular, a la que se acompañe certificación expedida por la Propiedad del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO de haber sido satisfechos los gastos inherentes al sistema de actuación y por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de haber sido recibidas las obras de urbanización, en la fase que afecte a ésta finca.			
CUOTA DE PARTICIPACION			2,07%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			130.575,55 €	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA C9

X=758981.576 Y=4067473.823
X=758973.892 Y=4067480.691
X=758957.634 Y=4067462.499
X=758965.319 Y=4067455.632

X=758973.892 Y=4067480.691
X=758966.207 Y=4067487.558
X=758949.950 Y=4067469.366
X=758957.634 Y=4067462.499

X=758966.207 Y=4067487.558
X=758958.523 Y=4067494.425
X=758942.265 Y=4067476.233
X=758949.950 Y=4067469.366

X=758958.523 Y=4067494.425
X=758949.652 Y=4067502.353
X=758934.088 Y=4067483.541
X=758942.265 Y=4067476.233

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO		
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA		
DESCRIPCION			
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Tiene carácter demanial.			
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA		
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO		
DENOMINACION	MANZANA	D	
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR		
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION		
LINDEROS			
	NORTE	FINCA REGISTRAL 11.242	
	SUR	VIAL NÚMERO 4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
	ESTE	FINCA REGISTRAL 11.242	
	OESTE	VIAL NÚMERO 1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	
CONSIDERACIONES URBANISITICAS			
USOS	ZONA VERDE PUBLICA		
SUPERFICIE DE LA PARCELA	6.991,63 m ²		
PROCEDENCIA			
Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO			
Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por cesión obligatoria y gratuita, con plena eficacia real y en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES			
La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas			
CUOTA DE PARTICIPACION			
0,00%			
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			
0,00 €			
INSCRIPCION			
SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

COORDENADAS UTM

COORDENADAS UTM PARCELA D

X=759029.144 Y=4067503.067
X=759017.592 Y=4067513.101
X=758980.865 Y=4067545.002
X=758979.822 Y=4067543.255
X=758978.601 Y=4067540.887
X=758976.433 Y=4067537.148
X=758973.267 Y=4067531.831
X=758970.338 Y=4067526.715
X=758963.259 Y=4067518.779
X=758962.631 Y=4067518.042
X=758958.587 Y=4067513.153
X=759091.867 Y=4067394.012
X=759100.804 Y=4067404.343
X=759117.285 Y=4067422.892
X=759093.303 Y=4067444.114
X=759091.533 Y=4067445.694
X=759090.303 Y=4067446.754
X=759089.589 Y=4067447.385
X=759087.509 Y=4067449.167
X=759086.047 Y=4067450.577
X=759084.003 Y=4067452.465
X=759072.553 Y=4067463.015
X=759061.393 Y=4067473.306

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO			
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA			
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Tiene carácter demanial.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	PARCELA	V	Nº	1
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
	NORTE	FINCA REGISTRAL 11.242		
	SUR	VIAL CAÑADA ANCHA		
	ESTE	PARCELAS D, C9,C1, B1, A2, A4 Y VIARIOS 4,3, Y 2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
	OESTE	terrenos del Canal del Guadalquivir de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir		
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USOS	VIAL PUBLICO DE CONEXIÓN			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	5,246,28 m ²			
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por cesión obligatoria y gratuita, con plena eficacia real y en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas			
CUOTA DE PARTICIPACION				0,00%
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL				0,00 €
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO			
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA			
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Tiene carácter demanial.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	PARCELA	V	Nº	2
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	PARCELAS B1 Y B2.2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	PARCELAS A2, A3.2 Y A5 (CT2) DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA			
OESTE	VIAL NÚMERO 1 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USOS	VIAL PUBLICO LOCAL			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.371,12 m²			
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por cesión obligatoria y gratuita, con plena eficacia real y en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas			
CUOTA DE PARTICIPACION			0,00%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			0,00 €	
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO			
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA			
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Tiene carácter demanial.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	PARCELA	V	Nº	3
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	PARCELAS C1,C2,C3 Y C4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	PARCELAS B1, B3 (CT3) Y B2.1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA			
OESTE	VIAL NÚMERO 1 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USOS	VIAL PUBLICO LOCAL			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.367,40 m²			
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por cesión obligatoria y gratuita, con plena eficacia real y en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas			
CUOTA DE PARTICIPACION			0,00%	
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL			0,00 €	
INSCRIPCION				
SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE				

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO			
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA			
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Tiene carácter demanial.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	PARCELA	V	Nº	4
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA RECTANGULAR			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	PARCELAS D DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	PARCELA C5, C6, C7, C8, Y C9 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
ESTE	VIAL NÚMERO 5 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA			
OESTE	VIAL NÚMERO 1 DEL MISMO, HOY AVENIDA DE ESPERA			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USOS	VIAL PUBLICO LOCAL			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.309,13 m²			
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-DO1-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por cesión obligatoria y gratuita, con plena eficacia real y en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas			
CUOTA DE PARTICIPACION				0,00%
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL				0,00€
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

ADJUDICATARIOS	PROPIETARIO			
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA			
DESCRIPCION				
URBANA. Parcela de terreno del Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, sita en el término municipal de esta ciudad, al Pago de Caulina. Tiene carácter demanial.				
MUNICIPIO	JEREZ DE LA FRONTERA			
SITIO	ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO			
DENOMINACION	PARCELA	V	Nº	5
DESCRIPCION DE LA FINCA	PARCELA DE FORMA POLIGONAL			
EDIFICACIONES EXISTENTES	NO EXISTE EDIFICACION			
LINDEROS				
NORTE	PARCELAS D DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
SUR	AVDA DE ESPERA			
ESTE	FINCA REGISTRAL 11.242 Y U.E 4.S.2 SAN JERONIMO B			
OESTE	PARCELAS C5,C4,B2.1,B2.2, ,D,A1, A3.1 Y A3.2 , Y VIALES 4,3, Y 2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
CONSIDERACIONES URBANISITICAS				
USOS	VIAL PUBLICO LOCAL			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	3.153,51 m ²			
PROCEDENCIA	Procede dicha finca de la agrupada instrumentalmente por el Proyecto de Reparcelación del ARI-D01-AZUCARERA SAN JERONIMO, conforme a lo regulado por el artículo 68 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.			
TITULO	Se adjudica la finca descrita, en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, por cesión obligatoria y gratuita, con plena eficacia real y en pleno dominio al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.			
CARGAS, GRAVAMENES Y SERVIDUMBRES	La finca se encuentra libre de cargas urbanísticas			
CUOTA DE PARTICIPACION				0,00%
CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL				0,00 €
INSCRIPCION	SE SOLICITA DEL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD SE INSCRIBA LA PARCELA DESCRITA COMO FINCA NUEVA E INDEPENDIENTE			

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION : AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA - JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL : tecnicos.controlydireccion@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

6.1 CUADRO DE REPARCELACION

De acuerdo con el aprovechamiento adjudicado a cada una de las fincas resultantes y propietarios la participación en las cargas urbanísticas se determina en el cuadro reparcelatorio que se acompaña Documento Complementario, documento nº 9

6.2 CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

De acuerdo con la cuota de participación de cada una de las fincas adjudicadas en las cargas urbanísticas, la cuenta de liquidación provisional resulta:

Se acompaña cuadro de Cuenta de Liquidación provisional como Documento Complementario, documento nº 10

7. SOLICITUDES

7.1 AL EXCMO. AYUNTAMIENTO

Se solicita al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, como Administración Actuante, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y artículo 157 del Decreto 550/2022 de 29 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, proceda a la aprobación del presente Proyecto de Reparcelación, previa la tramitación pertinente, y expida la correspondiente Certificación Administrativa conforme establece el artículo 158 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre y el artículo 6 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio, a fin de su debida inscripción registral.

7.2 A LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Se solicitan expresamente cuantas exenciones fiscales sean de aplicación a las operaciones tanto preparatorias como principales que se contienen en el presente Proyecto de Reparcelación y en particular la correspondiente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Por lo que afecta al Impuesto sobre el Valor Añadido, siendo uniforme la doctrina tanto de la Dirección General de Tributos como de los propios Tribunales Económico Administrativos respecto a la aplicación de dicho impuesto a la Reparcelación, el presente proyecto se hace considerando las siguientes convenciones:



-Al tratarse de propietario único, no se realiza como consecuencia del presente Proyecto, negocio jurídico traslativo del dominio, excepción hecha del pago en terrenos que pudiera hacerse de los costes de urbanización.

-Respecto de las cesiones obligatorias a favor de la Administración Actuante, resulta de aplicación la Resolución 2/2000 de la Dirección General de Tributos.

-Al propietario de los terrenos, se le considerará empresario a efectos del IVA dado que al mismo corresponde la obligación de urbanizar los terrenos y promover su transformación

-Como quiera que El presente proyecto de Reparcelación es anterior al inicio material de las obras de urbanización, mediante el presente se deja constancia de la renuncia a la exención contenida en el artículo 20.1.20 de la Ley del IVA, con las formalidades previstas en el artículo 20.Dos de la Ley y artículo 8 de su Reglamento.

-En cuanto a las obras de urbanización, será de aplicación la inversión del sujeto pasivo prevista en el artículo 84.Uno.2º, letra f, de la Ley del IVA, previa solicitud y tramitación ante la AEAT.

7.3 AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Por el presente Proyecto de Reparcelación, se solicita expresamente al Registro de la Propiedad nº 2 de los de Jerez de la Frontera, la inscripción del mismo, previa agrupación instrumental de las fincas aportadas, así como la cancelación de las servidumbres que afectan a éstas y que han sido descritas en el epígrafe cargas de las mismas, al no corresponder su trazado con las fincas aportadas sino con la finca registral de la que fueron segregadas en su día y proceden y ser incompatible con la nueva ordenación, siendo el presente Proyecto de Reparcelación título suficiente para la cancelación de derechos reales que resultaran incompatibles y el traslado de las cargas y afecciones por subrogación real a las fincas resultantes. Todo ello al amparo de lo dispuesto en el RD 1093/1997 de 4 de Julio 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.

Asimismo se solicita la inscripción de las afecciones urbanísticas correspondientes a cada finca, al pago de la cuenta de liquidación provisional del presente Proyecto de Reparcelación, así como al pago de la cuota de participación que le corresponda del saldo que resulte de la Cuenta de Liquidación definitiva que en su día se apruebe



PROYECTO DE REPARCELACION ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

JEREZ DE LA FRA. CADIZ

ARQUITECTOS: IÑIGO REAL CAMBAS

ABOGADOS: FERNANDO ROMERO GONZALEZ y
OSCAR REAL CAMBAS

PROMOTOR: GOFRAMA HOME S.L..
CIF: B-16410631

ENERO 2026

PROMOTOR:



EQUIPO TECNICO JURIDICO:



PARTE 2 MEMORIA



FIRMAS :

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA – JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS ANEJOS

- D1. FICHA URBANISTICA
- D2. APROBACION INICIATIVA Y ESTABLECIMIENTO SISTEMA DE COMPENSACION
- D3. CERTIFICACIONES REGISTRALES
- D4. CERTIFICACIONES CATASTRALES
- D5. CERTIFICACION AJEMSA. CANCELACION SERVIDUMBRE
- D6. CERTIFICACION COMUNIDAD DE REGANTES. CANCELACION SERVIDUMBRE
- D7. PARCELAS APORTADAS. CUADRO DE DERECHOS
- D8. FINCAS RESULTANTES. CUADRO DE ADJUDICACION
- D9. CUADRO REPARCELACION
- D10. CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

DOCUMENTO 1 : FICHA URBANISTICA

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO.**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	51.176 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	27.042 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	46.580 m ²	Superficie min. espacio libre público:	6.985 m ²
Superficie de suelo público asociado:	4.596 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.305 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,8300 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	38.661 m ²	Edificabilidad mínima de VPO	10.787 m ²
Densidad máxima de viviendas:	73 viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	338 / 119
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.3	Aprovechamiento medio:	0,6487
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	37.076 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9590	Derechos de los prop. en subzona:	27.195 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:**

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Retranqueos				Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)			
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**		1	B
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**		1	B
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3		0,6	A
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3		0,6	A
F2	Edificio de viviendas aislado	800	800	20	IV	**	**	**		*	C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

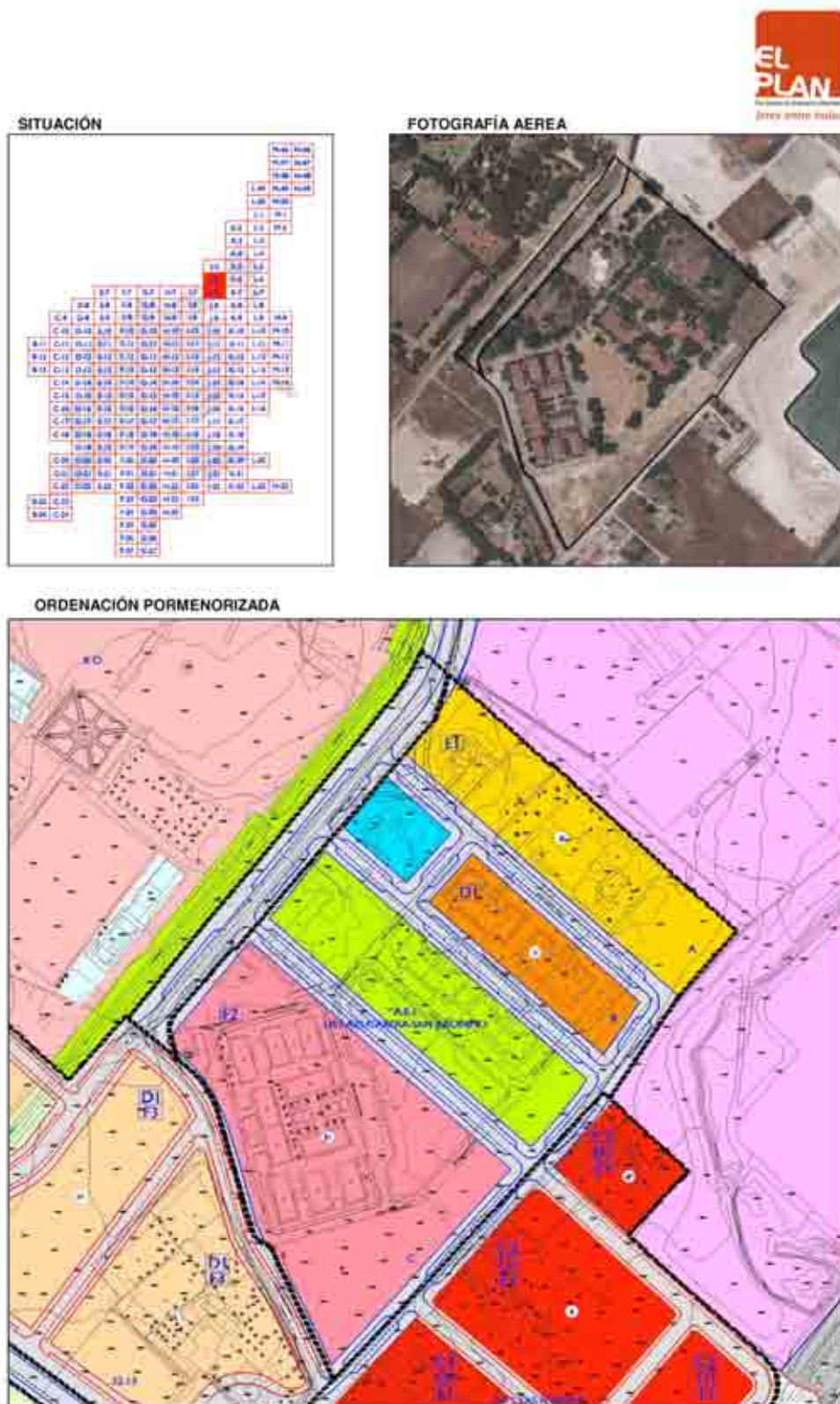
- Vial Interior: Tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 154
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,8% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.
- La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.).
- En la manzana de residencial colectiva se dispondrá un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 7% de la edificabilidad total.
- La ordenación se considera vinculante, pudiendo reajustarse ligeramente su trazado sin eliminar viario ni disminuir su sección.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años



Documento: Replanteo, Febrero 2019

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA – JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTO 2: RESOLUCION DE ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA



Ayuntamiento de Jerez

Doña Pilar Cecilia García González, Oficial Mayor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

CERTIFICO: Que según informe emitido por los servicios jurídicos del departamento de Gestión Urbanística de fecha 24 de octubre de 2025, en relación con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, en modalidad suscrita por propietario único de los terrenos que integran el ámbito de actuación del ARI D- 01 "Azucarera, San Jerónimo" del PGOU de Jerez de la Frontera, resulta:

Que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 4 de agosto de 2025, al particular 37 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo: -----

Primero.- Aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, en modalidad suscrita por propietario único de los terrenos que integran el ámbito de actuación del ARI D- 01 "Azucarera, San Jerónimo" del PGOU de Jerez de la Frontera. -----

Segundo.- Establecer el sistema de compensación en el ámbito de actuación del ARI D-01 "Azucarera, San Jerónimo" del PGOU de Jerez de la Frontera, determinando, con arreglo al artículo 92.3. de la LISTA, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal. -----

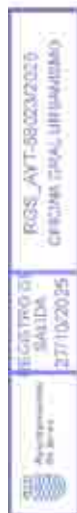
Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente administrativo". -----

Que dicho acuerdo trae causa de la solicitud presentada en fecha 13 de febrero de 2025, y complementada con documentación presentada el 18 de junio de 2025 por la entidad mercantil Goframa Home, S.L. al objeto de impulsar el desarrollo urbanístico del ARI D-01 AZUCARERA SAN JERÓNIMO del PGOU vigente de Jerez de la Frontera, de la que es única propietaria. -----

Que en la documentación presentada se justificaba que Goframa Home S.L. es titular de la totalidad de los terrenos que forman el ARI D-01 AZUCARERA SAN JERÓNIMO del PGOU de Jerez de la Frontera, con una superficie de 50.800,15 m², adquiridos por escritura de compraventa otorgada en esta ciudad el día 28 de junio de 2024 ante el notario/a D. Luis Troyano de Loma-Ossorio con el nº 959 de su protocolo. -----

Que se acompañaban las certificaciones de dominio y cargas del Registro de la Propiedad de las fincas adquiridas, cuya superficie suma en total 50.800,15 m², tal y como se recoge a continuación: -----

Finca registral	Superficie M ²	Titular
11.244	13.640	Goframa Home SL
11.245	10.601,4	Goframa Home SL
15.506	2.814,96	Goframa Home SL



Ayuntamiento de Jerez		Código Cifrado de Verificación: W32V256160023L6	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Cotizado	Jose Francisco Sanchez Morales, Director del Servicio de Ejecución de la Edificación	FECHA	24/10/2025
Firma	Cecilia Garcia Gonzalez, Oficial Mayor	FECHA	24/10/2025
Firma	Belén de la Cruz Guerrero, Delegada vivienda, urbanismo, Marquetería, y Orden, Territorio	FECHA	26/10/2025

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA – JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTO 3: CERTIFICACIONES REGISTRALES



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. Nº2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO**:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 11244
 Municipio/Sección: JEREZ SEC 3ª
 CRU: 11019000093291

Descripción literal de la finca

RUSTICA.- Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, hoy Azucarera Guadalcacín Carrizosa, polígono 112 parcela 5000, de este término, con una cabida de tres aranzadas y veinte estadales equivalentes a una hectárea, treinta y seis áreas y cuarenta centiareas. Linda por Norte, Oeste y Sur, con fincas de don José Barcaiztegui Garmendia y por Levante con el Callejón o Camino de Espera, por donde tiene su entrada.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9378033QA5697G0000LT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
 Porcentaje: 100,000000 %
 Tipo derecho: Pleno dominio
 Título: COMPRAVENTA
 Asiento: Inscripción 7 de fecha 04/09/2024
 Fecha documento: 28/06/2024
 Notario: LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

SERVIDUMBRE

Texto literal: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5237 obrante al folio 11 del tomo 337 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3º, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en



C.S.V. 21101912F8967940

Pág: 1 de 4

**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. N°2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: 11244
Municipio/Sección: JEREZ SEC 3°
CRU: 11019000093291

Descripción literal de la finca

RUSTICA.- Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, hoy Azucarera Guadalcacín Carrizosa, polígono 112 parcela 5000, de este término, con una cabida de tres aranzadas y veinte estadales equivalentes a una hectárea, treinta y seis áreas y cuarenta centiareas. Linda por Norte, Oeste y Sur, con fincas de don José Barcaiztegui Garmendia y por Levante con el Callejón o Camino de Espera, por donde tiene su entrada.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO**Datos catastrales**

Referencia Catastral: 9378033QA5697G0000LT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: Coordinada

TITULARIDAD**Datos titular**

Titular: GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
Porcentaje: 100,000000 %
Tipo derecho: Pleno dominio
Título: COMPRAVENTA
Asiento: Inscripción 7 de fecha 04/09/2024
Fecha documento: 28/06/2024
Notario: LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS**SERVIDUMBRE**

Texto literal: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5237 obrante al folio 11 del tomo 337 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3°, libro 3°, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en



C.S.V. 21101912F8967940

Pág: 1 de 4



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. N°2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: 11245
 Municipio/Sección: JEREZ SEC 3°
 CRU: 11019000093307

Descripción literal de la finca

RUSTICA.- Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, ROY AZUCARERA GUADALCACIN CARRIZOSA, polígono 112 parcela 5000, de este término, con una cabida de una hectárea, seis áreas, una centiárea y cuatro miliáreas, linda por Norte, con la finca de la sociedad Azucarera del Gallego SA; por Sur, con el Camino de Espera; por Este, con otras suertes de la misma sociedad y por Oeste, con carril de entrada al olivar.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9378035QA5697G0000FT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 7 de fecha 04/09/2024
Fecha documento:	28/06/2024
Notario:	LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

SERVIDUMBRE

Texto literal: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5268 obrante al folio 32 del tomo 341 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3°, libro 3°, folio 234 del tomo 754, inscripción 1°, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en

Pág: 1 de 4



C.S.V. : 211019124495F321



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. N°2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 15506
 Municipio/Sección: JEREZ SEC 3ª
 CRU: 11019000125473

Descripción literal de la finca

URBANA.- Parcela de terreno en el término municipal de esta ciudad al Pago de Caulina, hoy Azucarera Guadalcacín, polígono 112 parcela 5000.- Mide la superficie de dos mil ochocientos catorce metros y noventa y seis decímetros cuadrados.- Su perímetro continuo, constituido por doce tramos rectos, origina tres amplias zonas, de forma rectangular cada una de ellas, unidos entre sí, por dos pequeños espacios.- Las zonas rectangulares norte y sur de idéntica configuración entre sí, tiene una Longitud de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros sus lados mas largos en dirección Este-Oeste y de veinticinco metros y treinta centímetros por los mas cortos en sentido Norte Sur.- Entre ellas y situada veintinueve metros mas hacia el Oeste se encuentra la zona central que mide cuarenta y tres metros y veinte centímetros en dirección Norte-Sur y veintiseis metros en la Este-Oeste.- Finalmente las dos pequeñas zonas que ponen en comunicación la central con los extremos, idénticas también entre sí, miden tres metros y diez centímetros en sentido Norte-Sur y tres metros noventa y cinco centímetros en dirección Este-Oeste.- Sus linderos Este, son continuación en línea recta del lindero Este de la zona central, mientras que sus linderos Oeste son continuación en línea recta también de las líneas que delimitan por el Oeste las dos zonas o rectángulos extremos.- Todo ello así dispuesto y constituyendo un solo solar, sin solución de continuidad entre las diversas zonas que acaban de señalarse, ofrece los siguientes linderos: Por el Norte en línea recta de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros, limita con la calle número seis de la urbanización trazada sobre la finca matriz de la que se segrega.- Por el Este su lindero lo constituye una línea quebrada compuesta de cinco tramos rectos, En el primero y el segundo que forman ángulo recto entre sí y que miden veintiocho metros y cuarenta centímetros y veintidos metros y cinco centímetros respectivamente, linda con el resto de la finca de la que se segrega; en el tercero de cuarenta y tres metros y veinte centímetros con la nueva variante el camino de Espera, trazada también sobre la finca matriz y en el cuarto y el quinto de idéntica configuración que el segundo y el primero respectivamente con el resto de la finca originaria también.- Por el Sur, en línea recta de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros linda con la calle cinco de la Urbanización, trazada también sobre terrenos de la Finca matriz.- Y por el Oeste, su lindero lo constituye otra línea quebrada compuesta de cinco tramos rectos también de los que el primero y el quinto de veinticinco metros y treinta centímetros cada uno de ellos, linda con la calle seis de la repetida urbanización, trazada sobre la finca matriz y en los tres restantes de veintinueve metros, cuarenta y nueve metros y cuarenta centímetros y veintinueve metros respectivamente lo hace con la finca originaria en la zona destinada a solares.- Sobre esta finca existen construida la siguientes edificaciones.- A.- Casa situada en la parte Este de la zona Norte del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y



C.S.V. : 21101912696CF23F

Pág: 1 de 6



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.- B.- Casa situada en la parte Oeste de la zona Norte del solar.- Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados.- Cada vivienda constar de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.- C.- Casa situada en la parte Oeste de la zona Sur del solar.- Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados.- Cada vivienda constar de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.- D.- Casa situada en la parte Este de la zona Sur del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados.- Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.- E Casa situada en la parte Norte de la zona central del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo



C.S.V. : 21101912696CF23F

Pág: 2 de 6



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

su fachada principal orientada al Oeste.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados.- Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada, excepto por el Sur, por donde linda con la casa que se describirá bajo la letra F con la que constituye un bloque.- F.- Casa situada en la parte Sur de la zona central del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados. Cada vivienda constar de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada, excepto por el Norte por donde linda con la casa descrita bajo la letra E con la que constituye un bloque.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9378034QA5697G0000TT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
 Porcentaje: 100,000000 %
 Tipo derecho: Pleno dominio
 Título: COMPRAVENTA
 Asiento: Inscripción 5 de fecha 04/09/2024
 Fecha documento: 28/06/2024
 Notario: LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIA

SERVIDUMBRE

Texto literal: Por procedencia con una SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5260 obrante al folio 32 del tomo 341 como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una



C.S.V. : 21101912696CF23F

Pág: 3 de 6



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. Nº2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: 45705
 Municipio/Sección: JEREZ SEC 3ª
 CRU: 11019000521770

Descripción literal de la finca

URBANA.- Finca en el paraje de Guadalcacín, HOY AZUCARERA GUADALCACIN CARRIZOSA, polígono 112 parcela 5000, en el término municipal de Jerez de la Frontera.- Tiene una superficie de veintitrés mil setecientos cuarenta y tres metros con setenta y nueve decímetros cuadrados.- Linda: al Norte, con finca de la que se segrega (registral 11.242- y Canal de Guadalcacín; al Este, finca de la que se segrega (registral 11.243); al Oeste, Canal de Guadalcacín; y Sur, con las fincas registrales 11.244 y 11.245.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9378032QA5697G0000PT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular: GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
 Porcentaje: 100,000000 %
 Tipo derecho: Pleno dominio
 Título: COMPRAVENTA
 Asiento: Inscripción 2 de fecha 04/09/2024
 Fecha documento: 28/06/2024
 Notario: LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIA

SERVIDUMBRE

Texto literal: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 10804 obrante al folio 134 del tomo 708 y las otras fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Angel Olavarria Téllez.- Inscrita por la inscripción



C.S.V. : 21101912CE2C5213

Pág: 1 de 6

DOCUMENTO 4 :CONSULTAS CATASTRALES

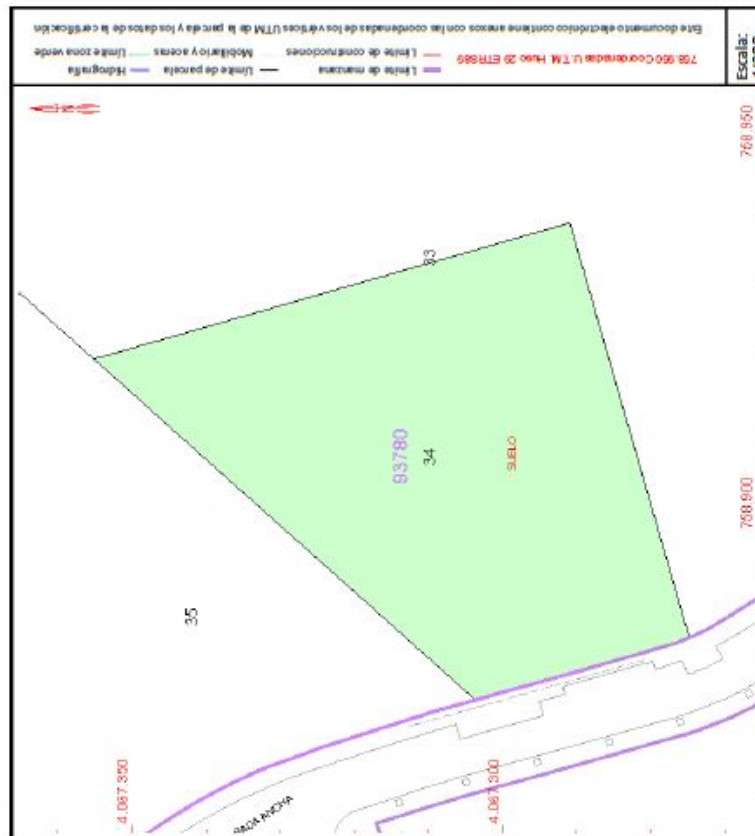


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 93780340A5697G0000TT

PARCELA

Superficie gráfica: 2.815 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 22 de Enero de 2025



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
1 Suelo Polígono 112 Parcela 5000 AZUCARERA GUADILCACIN
CARRIZOSA, 11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9378033QA5697G0000LTJ

PARCELA

Superficie gráfica: 13.840 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
1 Suelo Polígono 112 Parcela 5000 AZUCARERA GUADALCACIN
CARRIZOSA, 11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 22 de Enero de 2025

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

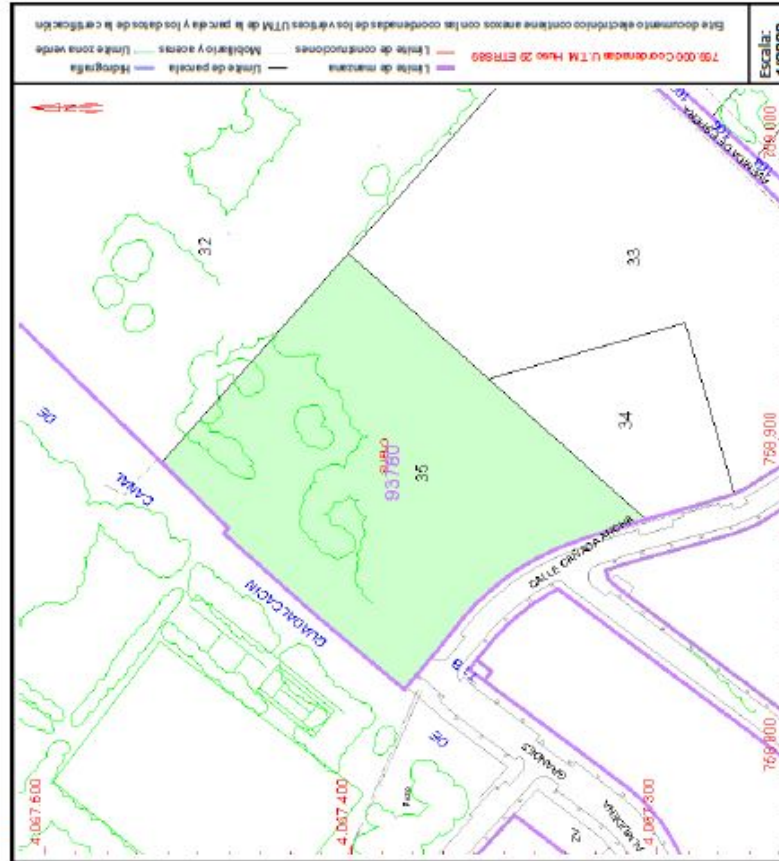
Referencia catastral: 9378035QA5697G0000FT

PARCELA

Superficie gráfica: 10.802 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 22 de Enero de 2025



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
1 Suelo Polígono 112 Parcela 5000 AZUCARERA GUADALCACIN
CARRIZOSA. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

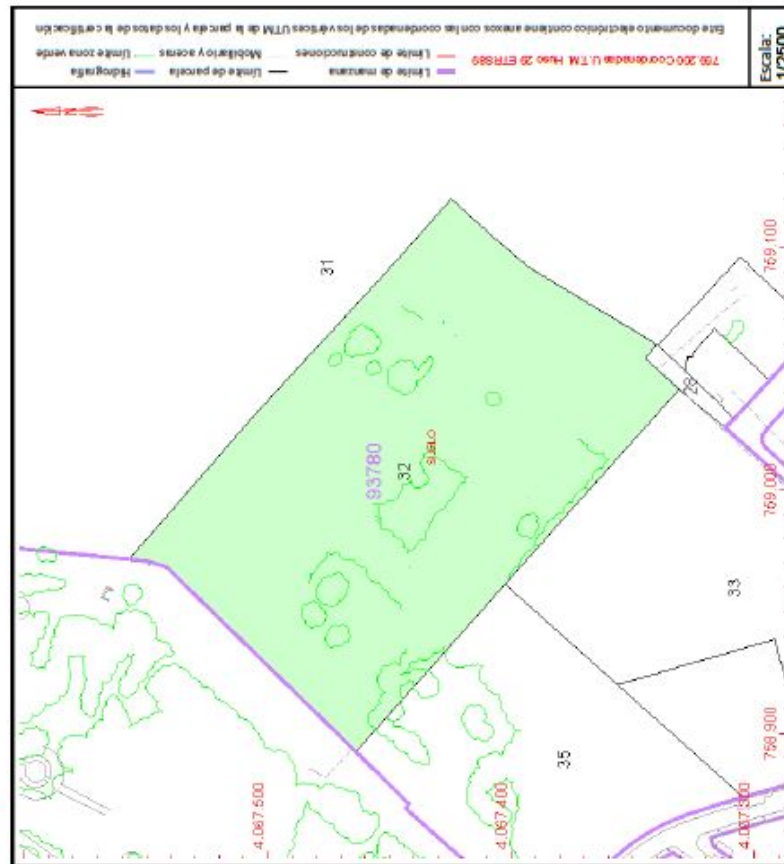
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9378032QA5697G0000PT

PARCELA

Superficie gráfica: 23.744 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 1 Suelo Polígono 112 Parcela 5000 AZUCARERA GUADALCACIN
 CARRIZOSA. 11407 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 22 de Enero de 2025

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA – JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTO 5: CERTIFICACION AJEMSA.



ASUNTO: INFORME TÉCNICO

DESCRIPCIÓN Solicitud de Certificación sobre Afección a Finca Registral

Visto el escrito de fecha 10 de septiembre de 2024, presentado por don Francisco Javier Zuasti Garrido, actuando en nombre y representación de la sociedad GOFRAMA HOME, S.L., con domicilio social en calle Managua 16, de esta ciudad, y domicilio a efectos de notificación en Jerez de la Frontera (Cádiz), Avda. Duque de Abrantes 1 Dpdo., portal 3, planta 1ª oficina 1, y con CIF número B-16.410.631, en el que solicita la expedición de una certificación que acredite la **no afección** sobre la finca registral 45.705 por la servidumbre de acueducto y paso a favor de **AGUAS DE JEREZ EMPRESA MUNICIPAL (AJEMSA)**, de fecha 13 de enero de 1998, que grava la finca registral 11.242 sobre una superficie de tres mil seiscientos metros cuadrados, por donde se encuentra instalada una red de abastecimiento de agua potable en el subsuelo. El solicitante argumenta que la finca 45.705 procede de la segregación de la 11.242 y no existe en ella ninguna afección.

Se informa:

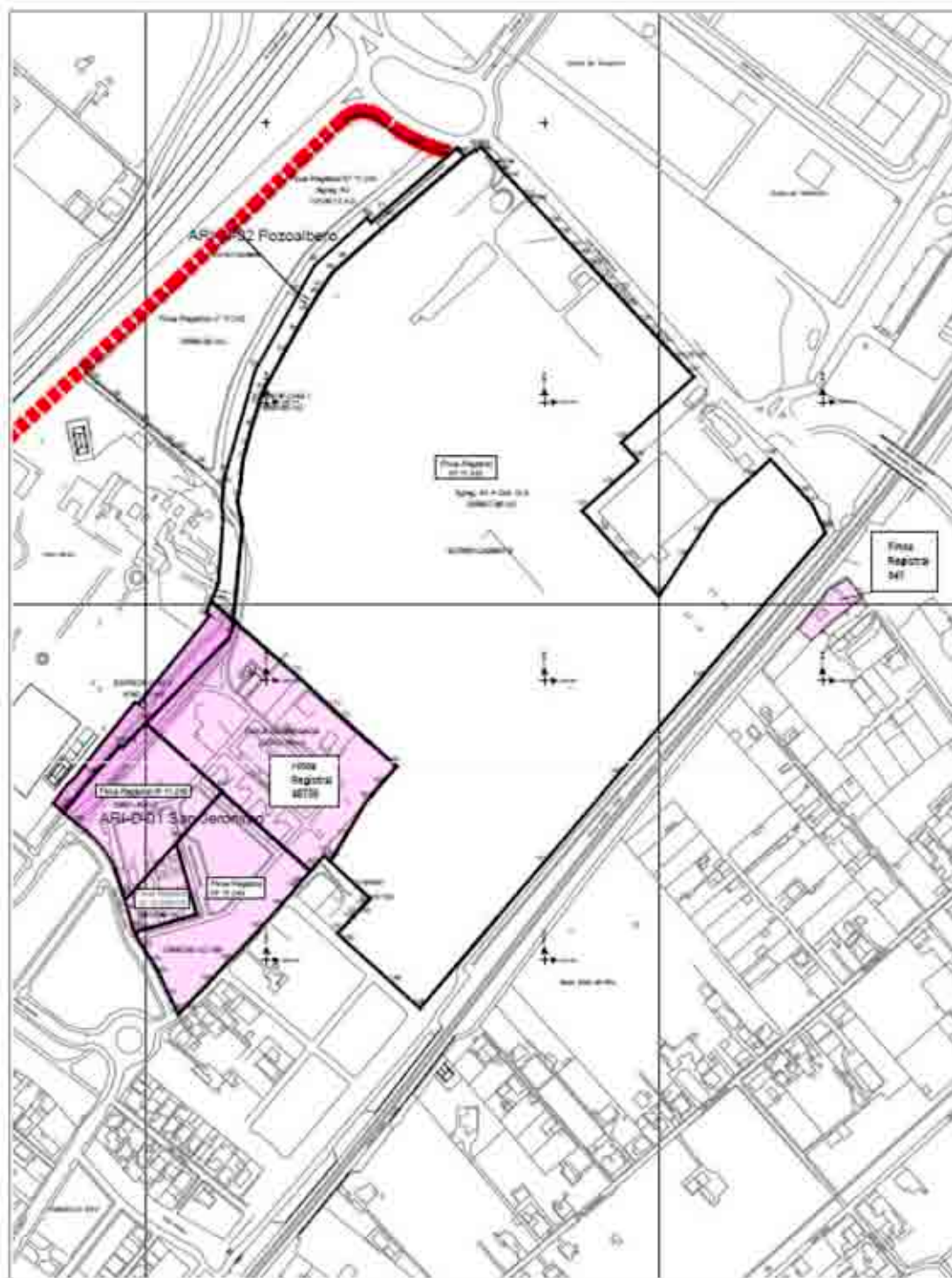
Tras la comprobación de los datos proporcionados por la empresa **AQUALIA**, concesionaria actual del servicio municipal de aguas en Jerez de la Frontera, se ha constatado que la **conducción de agua potable** mencionada por el interesado afecta a la finca registral 11.242, pero no afecta a la finca 45.705, la cual ha sido segregada de la anterior.

**Responsable Técnico del Servicio Municipal de Abastecimiento
de Agua, Saneamiento y Depuración**
(Asignación temporal de funciones
Junta de Gobierno Local de 9 de mayo de 2024)

		Código Cifrado de Verificación: 1B23Z5P0J2PORH6	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Maribel Bertollet Daza, Jefa Dpto Saneamiento de Aguas, Abastecimiento y Depuración	FECHA	06/02/2025



10 Ago 2026



SERVIDUMBRE
AJENSA

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA – JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTO 6: CERTIFICACION COMUNIDAD DE REGANTES.



COMUNIDAD DE REGANTES DEL GUADALCACÍN

Parque Tecnológico Agroalimentario de Jerez
 Av. Desarrollo Tecnológico, 12. 11591 - Jerez Fra.

Tel: +34 956 303874 / Fax: +34 956 303506

www.crguadalcacin.es

17/01/2025

SALIDA Nº 13

Francisco Núñez Garrido, con D.N.I. nº 31.590.068-M, Secretario de la **COMUNIDAD DE REGANTES DEL GUADALCACÍN**, con CIF G-11612330, y domicilio en Parque Tecnológico Agroalimentario, Avda. del Desarrollo Tecnológico, nº12. 11591 - Jerez de la Frontera (Cádiz)

A la vista del Informe Técnico emitido en fecha 2 de enero de 2025 por el Sr. Director Técnico de esta Comunidad de Regantes,

CERTIFICA:

Que la conducción de agua (acequia A-57-1) discurre por terrenos que no forman parte de las fincas registrales fincas registrales 11.244, 11.245, 15.506 y 45.705, sino de otras fincas mayores, de las que éstas proceden por segregación, por consiguiente sobre dichas fincas registrales no existe instalación ni conducción alguna referente al riego de la zona regable del Guadalcaçín.

Para que conste a los efectos oportunos y a petición de la entidad Goframa Home, S.L., se expide el presente certificado de orden y con el visto bueno de su Presidente, en Jerez de la Frontera, a dieciséis de enero de dos mil veinticinco.

Vº. Bº El Presidente:

El Secretario:

COMUNIDAD DE REGANTES DEL GUADALCACÍN
 C.I.F. G-11612330
 Parque Tecnológico de Jerez
 Avda. del Desarrollo Tecnológico, 12
 11591 GUADALCACÍN

Fdo. Eloy Rocha Carretero.

Fdo. Francisco Núñez Garrido.

De conformidad con lo que dispone la normativa vigente de protección de datos personales: Ley Orgánica 3/2018, de 5 de noviembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, y el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril de 2016 (RGPD), relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de esos datos, le informamos que los datos personales incluidos en esta comunicación serán tratados por la **COMUNIDAD DE REGANTES DEL GUADALCACÍN**, con la finalidad de prestar a los comuneros y usuarios directos del agua, los servicios solicitados, realizar la gestión administrativa, contable y fiscal, así como enviarle comunicaciones comerciales que puedan ser de su interés. Le informamos también que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de los datos y los de limitación y oposición a su tratamiento utilizando el Parque Tecnológico Agroalimentario de Jerez, Avda. del Desarrollo Tecnológico nº 12, Guadalcaçín (11591) o enviando un correo electrónico a: datos@mtg.crguadalcacin.es. Si considera que el tratamiento no se ajusta a la normativa vigente, podrá presentar una reclamación ante la autoridad de control (AEPD) en www.aepd.es.

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA – JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTO 7: PARCELAS APORTADAS. CUADRO DE DERECHOS

DOCUMENTO 7 : CUADRO DE DERECHOS DE FINCAS APORTADAS																
PARCELAS APORTADAS											DERECHOS / CARGAS INICIALES					
TITULAR	PARCELA APORTADA	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA REAL	EXCESOS DE CABIDA		REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CON APROV.	% SUP. CON UA	SUPERFICIE DENTRO DEL S.P.A.	% SUP. DEL S.P.A.	DERECHOS INICIALES UA	PARTICIPACION EN CARGAS	GARGAS INICIALES	GARGAS DEL ARI	APORTACION SSGG
GOFRAMA HOME SL	1	15506	2.814,96	2.814,96	0,00	0,00%	9378034QA5697G0000TT	2.814,96	6,04%			27.212,84	81,50%	5.149.754,98 €	3.716.999,16 €	1.432.755,81 €
GOFRAMA HOME SL	2	11244	13.640,00	13.640,00	0,00	0,00%	9378033QA5697G0000LT	13.640,00	29,26%							
GOFRAMA HOME SL	3A	11245	10.601,40	10.598,96	-2,44	-0,02%	9378035QA5697G0000FT	8.092,59	17,36%	2.506,35	47,77%					
GOFRAMA HOME SL	4A	45705	23.743,79	23.743,78	-0,01	0,00%	9378032QA5697G0000PT	22.063,34	47,34%	1.680,46	32,03%					
GOFRAMA HOME SL COMPENSACION SPA	3B + 4B											2444,39	7,321%	462.575,28 €	333.878,40 €	128.696,89 €
AYUNTAMIENTO SUELO EN SPA	5			1.059,47	1.059,47	0,00%				1.059,47	20,19%					
AYUNTAMIENTO 10% CESION												3.710,09	LIBRE	LIBRE	LIBRE	LIBRE
AYUNTAMIENTO EXCESOS												3.733,56	11,181%	706.538,97 €	509.966,93 €	196.572,03 €
			50.800,15	51.857,17	1.057,02	2,08%		46.610,89	100%	5.246,28	100,00%	37.100,87	100%	6.318.869,23 €	4.560.844,50 €	1.758.024,73 €

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA – JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTO 8: FINCAS RESULTANTES. CUADRO DE ADJUDICACION

**DOCUMENTO 8: CUADRO DE ADJUDICACION
DE FINCAS RESULTANTES**

PARCELA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE EDIFICABLE	USO	TIPOLOGIA	COEF. HOMOG.	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	APROVECHAMIENTO	Nº MAX VIV
PARCELA A1	GOFRAMA HOME SL	2.938,94	TERCIARIO / COMERCIAL	G2 / G4		2.000,00	3.260,00	--
PARCELA A2	GOFRAMA HOME SL	8.346,38	RESIDENCIAL	F2/F3 PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LIBRE	1,09	17.685,26	19.258,65	167
PARCELA A3.1 (10%)	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA	2.844,91	RESIDENCIAL	F2/F3 PLURIFAMILIAR EN BLOQUE - VPO	0,47	6.430,72	3.022,44	71
			TERCIARIO	LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA	1,63	421,87	687,65	--
PARCELA A3.2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA	1.576,23	RESIDENCIAL	F2/F3 PLURIFAMILIAR EN BLOQUE - VPO	0,47	4.362,97	2.050,59	48
			TERCIARIO	LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA	1,63	286,22	466,54	--
PARCELA B2.1	GOFRAMA HOME SL	2.066,30	RESIDENCIAL	D1 UNIFAMILIAR HILERA	1,05	1.350	1.417,50	10
PARCELA B2.2	GOFRAMA HOME SL	2.080,65	RESIDENCIAL	D1 UNIFAMILIAR HILERA	1,05	1.350	1.417,50	10
PARCELA C1	GOFRAMA HOME SL	1.049,08	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4
PARCELA C2	GOFRAMA HOME SL	1.002,76	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4
PARCELA C3	GOFRAMA HOME SL	1.003,64	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4
PARCELA C4	GOFRAMA HOME SL	1.040,01	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4
PARCELA C5	GOFRAMA HOME SL	500,37	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	300	345	2
PARCELA C6	GOFRAMA HOME SL	502,57	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	300	345	2
PARCELA C7	GOFRAMA HOME SL	1.005,04	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4
PARCELA C8	GOFRAMA HOME SL	1.005,50	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4
PARCELA C9	GOFRAMA HOME SL	1.033,57	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4
TOTALES		27.995,95				38.687,04	37.100,87	338
PARCELA B1	AYUNTAMIENTO	1.314,15	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PUBLICO				
PARCELA D	AYUNTAMIENTO	6.991,63	ESPACIO LIBRE PUBLICO	ZONA VERDE PUBLICA				
PARCELA A4	GOFRAMA HOME S.L.	36,00	INFRASTRUCTURAS	CENTRO DE TRASNSFORMACION		SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU	
PARCELA A5	GOFRAMA HOME S.L.	36,00	INFRASTRUCTURAS	CENTRO DE TRASNSFORMACION		SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU	
PARCELA B3	GOFRAMA HOME S.L.	36,00	INFRASTRUCTURAS	CENTRO DE TRASNSFORMACION		SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU	
PARCELA 1	AYUNTAMIENTO	5.246,28	VIAL 1 LOCAL	TIPO VII				
PARCELA 2	AYUNTAMIENTO	2.371,12	VIAL 2 LOCAL	TIPO VII				
PARCELA 3	AYUNTAMIENTO	2.367,40	VIAL 3 LOCAL	TIPO VII				
PARCELA 4	AYUNTAMIENTO	2.309,13	VIAL 4 LOCAL	TIPO VII				
PARCELA 5	AYUNTAMIENTO	3.153,51	VIAL 5 DE CONEXIÓN	TIPO IV				
TOTALES		23.861,22						
TOTAL TOTALES		51.857,17				38.687,04	37.100,87	338,00

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA - JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTO 9: CUADRO REPARCELACION

DOCUMENTO 9 : CUADRO DE REPARCELACION												al particular A.U.2
PARCELA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE EDIFICABLE	USO	TIPOLOGIA	COEF. HOMOG.	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	APROVECHAMIENTO	Nº MAX VIV	% PARTICIPACION EN CARGAS	CARGAS URBANISTICAS	VALOR SUELO	VALORACION SUELO URBANIZADO
PARCELA A1	GOFRAMA HOME SL	2.938,94	TERCIARIO / COMERCIAL	G2 / G4		2.000,00	3.260,00	--	9,76%	616.922,15 €	642.317,85 €	1.259.240,00
PARCELA A2	GOFRAMA HOME SL	8.346,38	RESIDENCIAL	F2/F3 PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LIBRE	1,09	17.685,26	19.258,65	167	57,68%	3.644.504,99 €	1.352.043,99 €	4.996.548,98
PARCELA A3.1 (10%)	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA	2.844,91	RESIDENCIAL	F2/F3 PLURIFAMILIAR EN BLOQUE - VPO	0,47	6.430,72	3.022,44	71	LIBRE	LIBRE	1.718.674,45 €	1.718.674,45
			TERCIARIO	LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA	1,63	421,87	687,65	--	LIBRE	LIBRE	67.649,61 €	67.649,61
PARCELA A3.2	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA	1.576,23	RESIDENCIAL	F2/F3 PLURIFAMILIAR EN BLOQUE - VPO	0,47	4.362,97	2.050,59	48	6,14%	388.054,32 €	1.166.047,17 €	1.554.101,49
			TERCIARIO	LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA	1,63	286,22	466,54	--	1,40%	88.288,21 €	45.897,37 €	134.185,58
PARCELA B2.1	GOFRAMA HOME SL	2.066,30	RESIDENCIAL	D1 UNIFAMILIAR HILERA	1,05	1.350	1.417,50	10	4,25%	268.247,59 €	99.514,90 €	367.762,49
PARCELA B2.2	GOFRAMA HOME SL	2.080,65	RESIDENCIAL	D1 UNIFAMILIAR HILERA	1,05	1.350	1.417,50	10	4,25%	268.247,59 €	99.514,90 €	367.762,49
PARCELA C1	GOFRAMA HOME SL	1.049,08	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4	2,07%	130.575,55 €	48.441,11 €	179.016,66
PARCELA C2	GOFRAMA HOME SL	1.002,76	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4	2,07%	130.575,55 €	48.441,11 €	179.016,66
PARCELA C3	GOFRAMA HOME SL	1.003,64	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4	2,07%	130.575,55 €	48.441,11 €	179.016,66
PARCELA C4	GOFRAMA HOME SL	1.040,01	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4	2,07%	130.575,55 €	48.441,11 €	179.016,66
PARCELA C5	GOFRAMA HOME SL	500,37	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	300	345	2	1,03%	65.287,77 €	24.220,56 €	89.508,33
PARCELA C6	GOFRAMA HOME SL	502,57	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	300	345	2	1,03%	65.287,77 €	24.220,56 €	89.508,33
PARCELA C7	GOFRAMA HOME SL	1.005,04	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4	2,07%	130.575,55 €	48.441,11 €	179.016,66
PARCELA C8	GOFRAMA HOME SL	1.005,50	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4	2,07%	130.575,55 €	48.441,11 €	179.016,66
PARCELA C9	GOFRAMA HOME SL	1.033,57	RESIDENCIAL	E1 / UNIF. PAREADA / AISLADA	1,15	600	690	4	2,07%	130.575,55 €	48.441,11 €	179.016,66
TOTALES		27.995,95				38.687,04	37.100,87	338	100,00%	6.318.869,23	5.579.189,15	11.898.058,38
PARCELA B1	AYUNTAMIENTO	1.314,15	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PUBLICO								
PARCELA D	AYUNTAMIENTO	6.991,63	ESPACIO LIBRE PUBLICO	ZONA VERDE PUBLICA								
PARCELA A4	GOFRAMA HOME S.L.	36,00	INFRASTRUCTURAS	CENTRO DE TRANSNSFORMACION		SEGUN PGOU	SEGUN PGOU					
PARCELA A5	GOFRAMA HOME S.L.	36,00	INFRASTRUCTURAS	CENTRO DE TRANSNSFORMACION		SEGUN PGOU	SEGUN PGOU					
PARCELA B3	GOFRAMA HOME S.L.	36,00	INFRASTRUCTURAS	CENTRO DE TRANSNSFORMACION		SEGUN PGOU	SEGUN PGOU					
PARCELA 1	AYUNTAMIENTO	5.246,28	VIAL 1 LOCAL	TIPO VII								
PARCELA 2	AYUNTAMIENTO	2.371,12	VIAL 2 LOCAL	TIPO VII								
PARCELA 3	AYUNTAMIENTO	2.367,40	VIAL 3 LOCAL	TIPO VII								
PARCELA 4	AYUNTAMIENTO	2.309,13	VIAL 4 LOCAL	TIPO VII								
PARCELA 5	AYUNTAMIENTO	3.153,51	VIAL 5 DE CONEXIÓN	TIPO IV								
TOTALES		23.861,22										
TOTAL TOTALES		51.857,17				38.687,04	37.100,87	338,00	100,00%	6.318.869,23 €		

TOTAL APROVECHAMIENTOS CON CARGAS	33.390,78
TOTAL CARGAS URBANISTICAS	6.318.869,23 €

CONTROL Y DIRECCION DE PROYECTOS S.L.

DIRECCION: AVDA. DUQUE DE ABRANTES 1 DUPLICADO ESCALERA 3 PLANTA 1 OFICINA - JEREZ DE LA FRA. CADIZ
EMAIL: tecnicos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33



DOCUMENTO 10: CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

DOCUMENTO 10 : CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL

TOTAL APROVECHAMIENTOS CON CARGAS	UA	33.390,78
TOTAL CARGAS URBANISTICAS		6.318.869,23 €
VALOR RESIDUAL SIN URBANIZAR UA	€/UA	136,96

PROYECTO DE REPARCELACION ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

JEREZ DE LA FRA. CADIZ

ARQUITECTOS: IÑIGO REAL CAMBAS

**ABOGADOS: FERNANDO ROMERO GONZALEZ y
OSCAR REAL CAMBAS**

**PROMOTOR: GOFRAMA HOME S.L..
CIF: B-16410631**

ENERO 2026

PROMOTOR :



EQUIPO TECNICO JURIDICO :

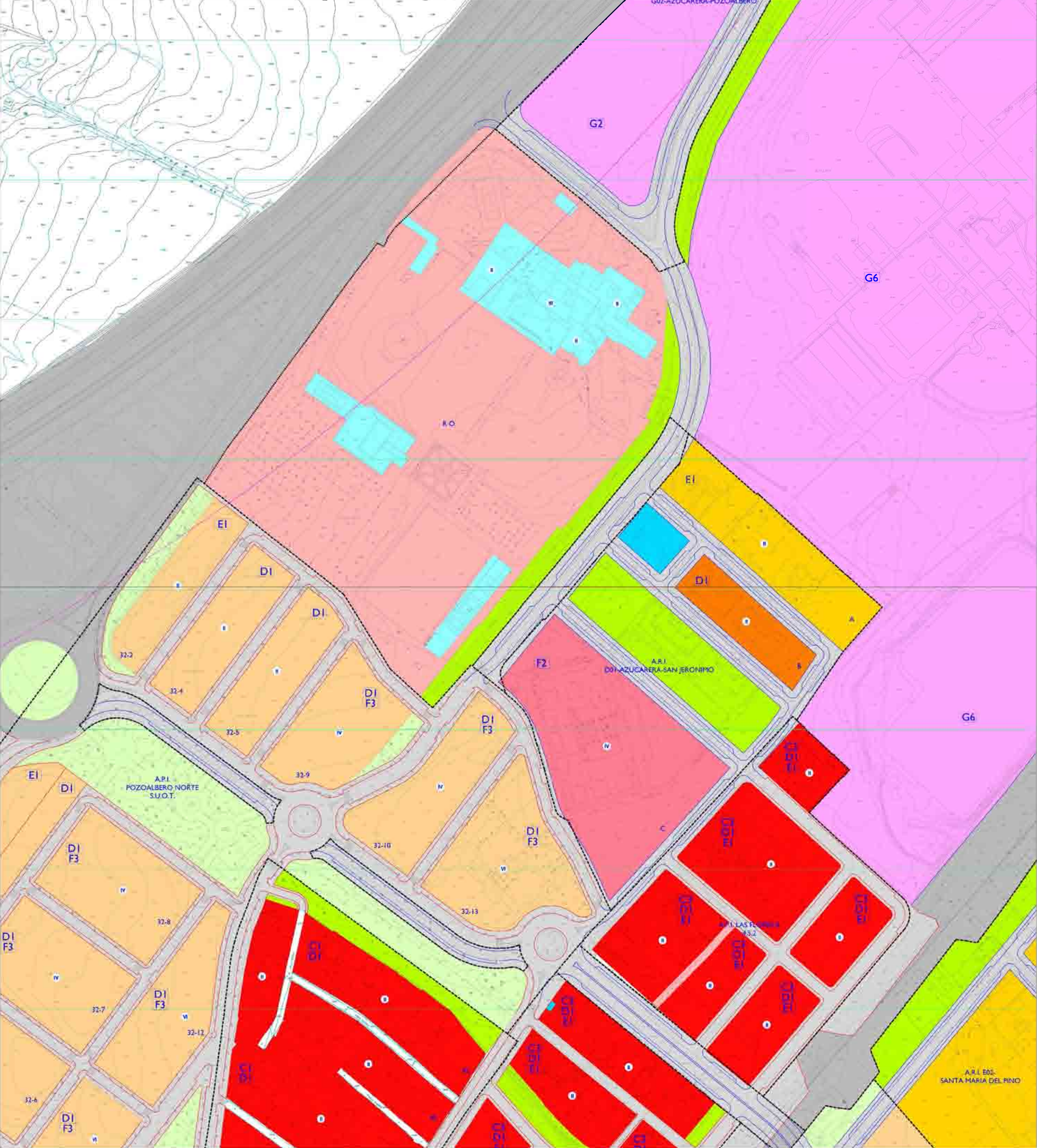


PARTE 3 PLANOS

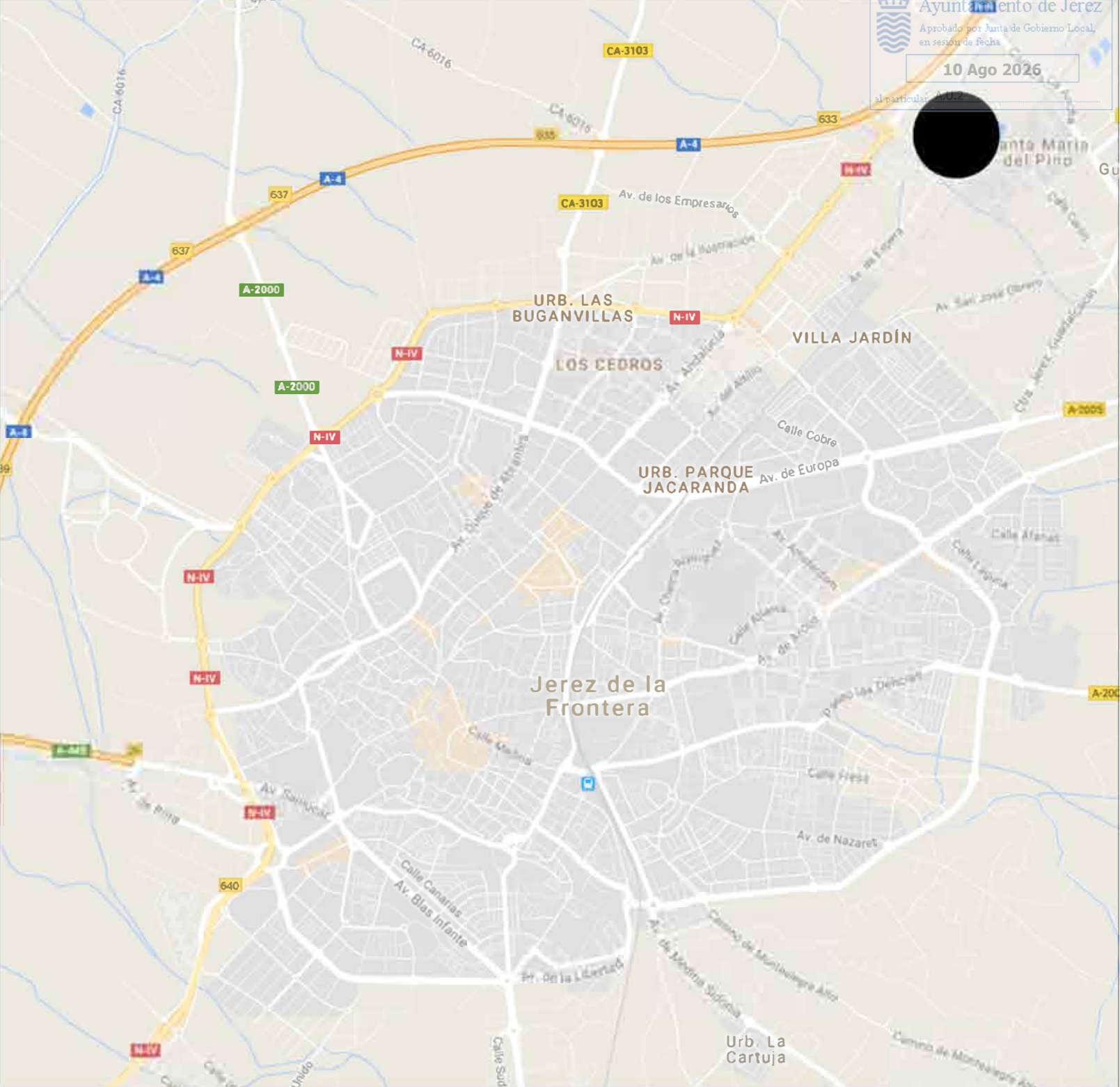
FIRMAS :

9. PLANOS

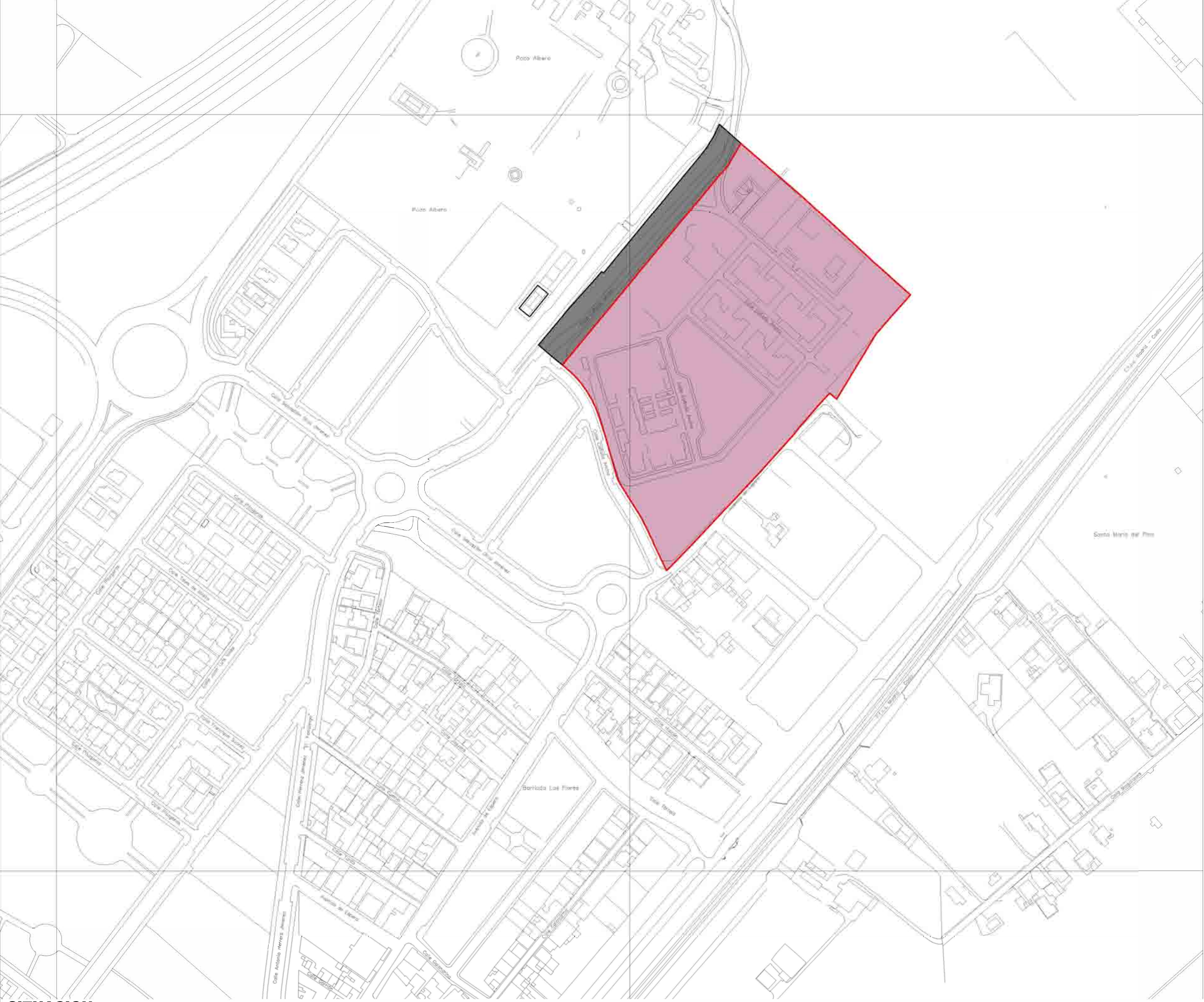
- R0 LOCALIZACION
- R1 TOPOGRAFICO. AMBITO DEL SECTOR. FINCAS APORTADAS
- R2 AGUPACION INSTRUMENTAL
- R3 PARCELAS RESULTANTES
- R4 PARCELAS RESULTANTES – SUPERPOSICION CON FINCAS APORTADAS



PGOU VIGENTE



LOCALIZACION EN LA CIUDAD



SITUACION

COORDENADAS UTM / HUSO 29 PARCELAS APORTADAS		



NUEVO POZOALBERO

R0

PROY. REPARCELACION

LOCALIZACION:

ARI D 01 AZUCARERA - SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
PARCELAS APORTADAS

FECHA:

FEB 2024

ESCALA:

1/500

PROMUEVE:

GOFRAMA S.L.

Gestiona:

NUEVO IMPULSO
INMOBILIARIO



GOFRAMA

ARQUITECTOS:

IÑIGO REAL CAMBAS

COLEGIADO:

491

FIRMA:

COLEGIADO:

FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
968 44 00 33



FEB 2026

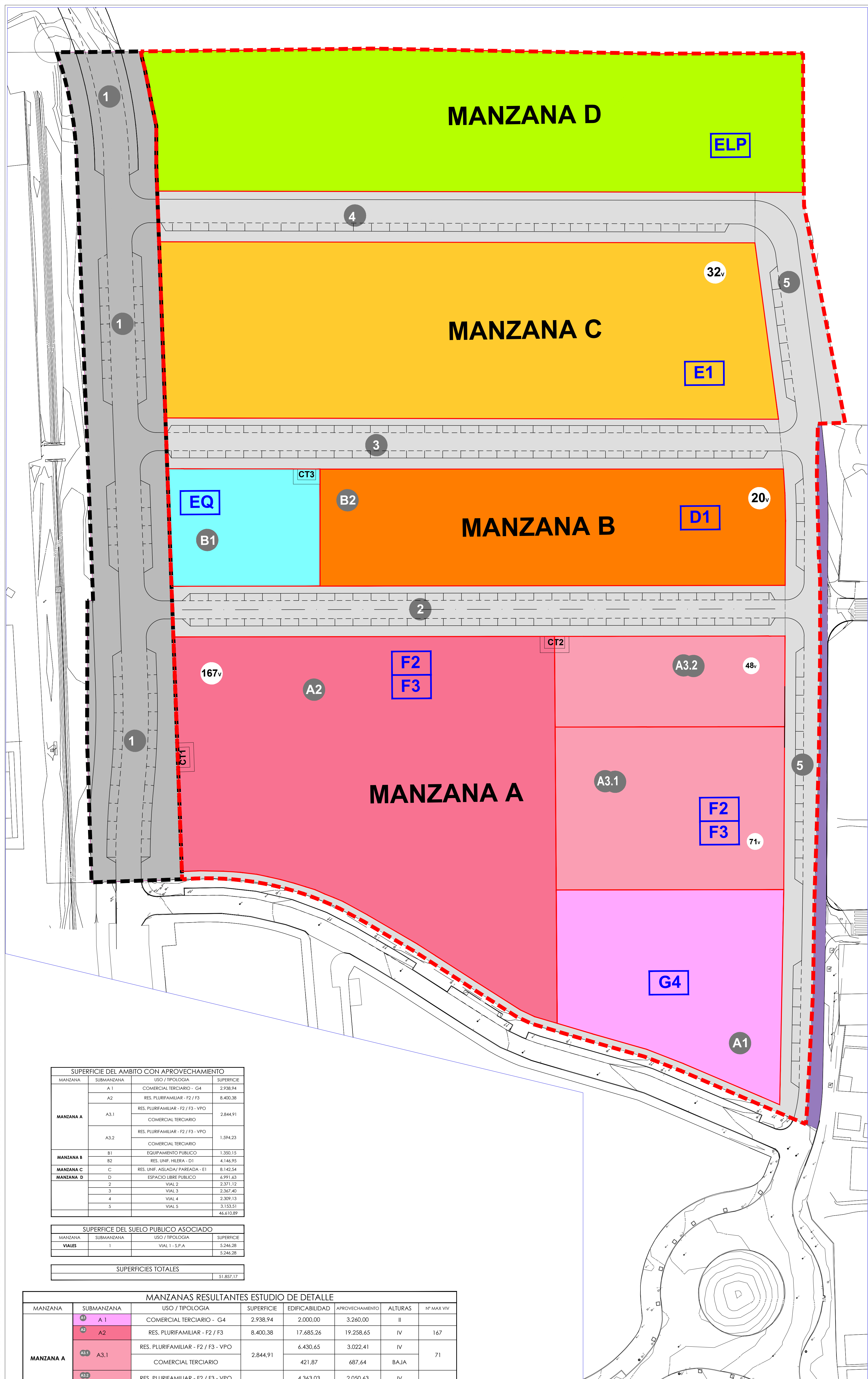


RealCambas & Ados
arquitectos de confianza, asesoramiento



PARCELAS REGISTRALES AFECTADAS				
PARCELAS DENTRO DEL ARI				
Nº	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	PROPIEDAD
1	15506	9378034QA5697G0000TT	2.814,96	GOFRAMA HOME SL
2	11244	9378033QA5697G0000LT	13.640,00	GOFRAMA HOME SL
3	11245	9378035QA5697G0000FT	10.598,96	GOFRAMA HOME SL
4	45705	9378032QA5697G0000PT	23.743,78	GOFRAMA HOME SL
5			1.059,47	CONFEDERACION
			51.857,17	





SUPERFICIE DEL AMBITO CON APROVECHAMIENTO			
MANZANA	SUBMANZANA	USO / TIPOLOGIA	SUPERFICIE
MANZANA A	A 1	COMERCIAL TERCIARIO - G4	2.938,94
	A2	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3	8.400,38
	A3.1	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3 - VPO	2.844,91
		COMERCIAL TERCIARIO	
	A3.2	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3 - VPO	1.594,23
MANZANA B	B1	COMERCIAL TERCIARIO	1.350,15
	B2	EQUIPAMIENTO PUBLICO	4.146,95
MANZANA C	C	RES. UNIF. HILERA - D1	8.142,54
MANZANA D	D	RES. UNIF. AISLADA/ PAREADA - E1	6.991,63
VIALES	1	ESPACIO LIBRE PUBLICO	2.371,12
	2	VIAL 2	2.367,40
	3	VIAL 3	2.309,13
	4	VIAL 4	3.153,51
	5	VIAL 5	46.610,89

SUPERFICIE DEL SUELO PUBLICO ASOCIADO			
MANZANA	SUBMANZANA	USO / TIPOLOGIA	SUPERFICIE
VIALES	1	VIAL 1 - S.P.A	5.246,28
			5.246,28

SUPERFICIES TOTALES	
	51.857,17

MANZANAS RESULTANTES ESTUDIO DE DETALLE							
MANZANA	SUBMANZANA	USO / TIPOLOGIA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	ALTURAS	Nº MAX VIV
MANZANA A	A1	COMERCIAL TERCIARIO - G4	2.938,94	2.000,00	3.260,00	II	167
	A2	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3	8.400,38	17.685,26	19.258,65	IV	
	A3.1	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3 - VPO	2.844,91	6.430,65	3.022,41	IV	71
		COMERCIAL TERCIARIO		421,87	687,64	BAJA	
	A3.2	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3 - VPO	1.594,23	4.363,03	2.050,63	IV	48
MANZANA B		COMERCIAL TERCIARIO		286,23	466,55	BAJA	
	B1	EQUIPAMIENTO PUBLICO	1.350,15	SG / PGOU		II	
MANZANA C	B2	RES. UNIF. HILERA - D1	4.146,95	2.700,00	2.835,00	II	20
	C	RES. UNIF. AISLADA/ PAREADA - E1	8.142,54	4.800,00	5.520,00	II	32
MANZANA D	D	ESPACIO LIBRE PUBLICO	6.991,63				
VIALES	1	VIAL 1 - S.P.A	5.246,28				
	2	VIAL 2	2.371,12				
	3	VIAL 3	2.367,40				
	4	VIAL 4	2.309,13				
	5	VIAL 5	3.153,51				
			51.857,17	38.687,04	37.100,87		338,00

- SUPERFICIE DE TERRENOS A URBANIZAR EXTERNOS AL ARI
- B2

NOMENCLATURA SUBMANZANA
- 20v

NUMERO DE VIVIENDAS EN SUBMANZANA
- CT2

PROPUESTA DE LOCALIZACION CENTRO DE TRANSFORMACION EN LA SUBMANZANA
- LIMITE DE LA SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO DEL ARI
- LIMITE DEL SUELO PUBLICO ASOCIADO

R.3

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:
ARI D 01 AZUCARERA , SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO: PLANOS DE ORDENACION

PROPUESTA DE ORDENACION Y USOS

FECHA: ENERO 2026
ESCALA: 1/500
PROMUEVE: GOFRAMA S.L.

GH
GOFRAMA

GESTIONA: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO
niiu
NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO

ARQUITECTOS: INIGO REAL CAMBAS
COLEGIADO: 691
FIRMA:

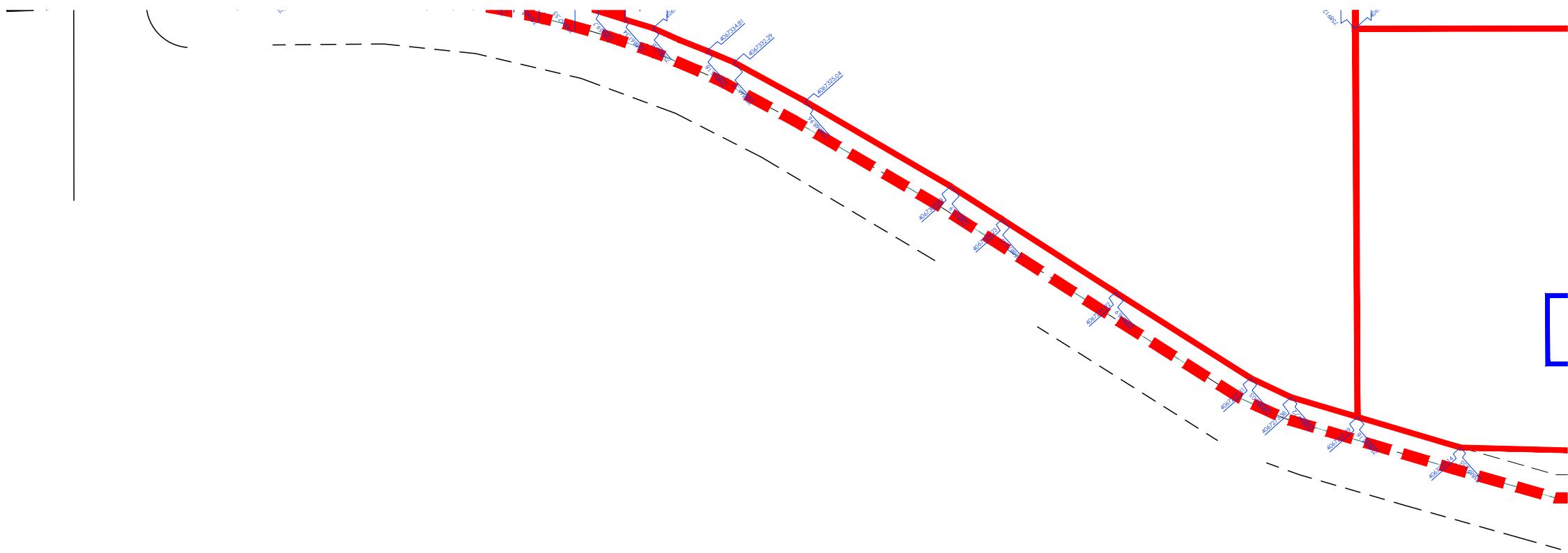
..

COLEGIADO: ..
FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
648 44 00 33
FEB 2026

m

R
C
RealCambas & Ados



JUSTIFICACION DE CONCORDANCIA ESTUDIO DE DETALLE - P. REPARCELACION				
ESTUDIO DE DETALLE		PROY. REPARCELACION		
A2	8.400,38	A2 + A4(CT1) + ½ DE A5 (CT2) = 8.400,38		
A3.2	1.594,23	A3.2 + ½ DE A5 (CT2) = 1.594,23		
B1	1.350,15	B1 + B3(CT3) = 1.350,15		

PARCELA B2					
Nº	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	ALTURAS	TIPOLOGIAS	Nº MAXIMO DE VIV
B2.1	2.080,65	1.350,00	II	D1	10
B2.2	2.066,30	1.350,00	II	D1	10
	4.146,95	2.700,00			

MANZANA C					
Nº	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	ALTURAS	TIPOLOGIAS	Nº MAXIMO DE VIV
C1	1.049,08	600	II	D1	4
C2	1.022,76	600	II	D1	4
C3	1.033,64	600	II	D1	4
C4	1.040,01	600	II	D1	4
C5	500,37	300	II	D1	2
C6	502,57	300	II	D1	2
C7	1.005,04	600	II	D1	4
C8	1.005,50	600	II	D1	4
C9	1.033,57	600	II	D1	4
	8.142,54	4800			32

MANZANAS RESULTA		
MANZANA	SUBMANZANA	USO / TIPOLOGIA
MANZANA A	A1	COMERCIAL TERCARIO -
	A2	RES. PLURIFAMILIAR - F2 /
	A3.1	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3
	A3.2	COMERCIAL TERCARIARIC
		RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3
MANZANA B	A4	CENTRO DE TRANSFORMAC
	A5	CENTRO DE TRANSFORMAC
	B1	EQUIPAMIENTO PUBLICO
	B2.1	RES. UNIF. HILERA - D1
	B2.2	RES. UNIF. HILERA - D1
MANZANA C	C	RES. UNIF. AISLADA/ PAREAC
MANZANA D	D	ESPACIO LIBRE PUBLICO
VIALES	1	VIAL 1 - S.P.A
	2	VIAL 2
	3	VIAL 3
	4	VIAL 4
	5	VIAL 5



R5