

Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC UE-6.2\_01 Polígono Trocadero 8.B 27 OCTUBRE 2022

E N T R A D A	Registro General del Ayuntamiento de Puerto Real	
	Registro Electrónico Común	
	28/10/2022	2022010983E
	Registro Electrónico Común	Hora 08:53

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC UE-6.2\_01 TROCADERO 8.B DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUERTO REAL (CÁDIZ)**

**INDICE:**

**DOCUMENTO I: MEMORIA:**

**I.A) OBJETO. ENTIDADES PROMOTORAS. EQUIPO REDACTOR**

**I.B) ANTECEDENTES**

**I.C) INNECESARIEDAD DE JUNTA DE COMPENSACIÓN. SISTEMA DE COMPENSACIÓN MEDIANTE PROPIETARIO ÚNICO (103.7.a) LISTA)**

**I.D) CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN.**

**I.E) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

**I.F) FINCAS RESULTANTES. REPARTO DE APROVECHAMIENTOS Y ADJUDICATARIOS**

**I.G) CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. REPARTO DE CARGAS**

**I.H) CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS APORTADAS Y FINCAS DE RESULTADO ADJUDICADAS.**

**I.I) OPERACIONES REGISTRALES SOLICITADAS.**

**I.J) FICHAS PARCELAS RESULTANTES**

**DOCUMENTO II: NOTAS SIMPLES PARCELAS APORTADAS**

**DOCUMENTO III: INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL.**

**DOCUMENTO IV: PLANOS.**

- IV.1) Situación en la ciudad y Foto Aérea.
- IV.2) Fincas Aportadas, sus propietarios y datos.
- IV.3) Fincas Resultantes y adjudicaciones.
- IV.4) Superpuesto de fincas aportadas y resultantes.

## **I.- MEMORIA.**

### **I.A) OBJETO. ENTIDADES PROMOTORAS. EQUIPO REDACTOR**

El objeto del presente Proyecto de Reparcelación consiste en la equitativa distribución, en el marco del sistema de compensación, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística de los terrenos incluidos en la “Unidad de Ejecución SUNC UE-6.2\_01 Polígono Trocadero 8.B” del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

El objeto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) consiste en:

- 1- La agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en la unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación de aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.
- 2- La justa distribución de beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- 3- Transmitir al Ayuntamiento de Puerto Real, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el Planeamiento.
- 4- Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística.
- 5- Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.
- 6- Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos.

La entidad promotora del Presente Proyecto de Reparcelación es:

STALDING, S.A., con CIF A-23.064.611, en su condición de propietario único del 100% de los terrenos que conforman Unidad de Ejecución SUNC UE-6.2\_01 Polígono Trocadero 8.B” del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real.

Los Técnicos redactores del presente Proyecto son el Licenciado en derecho, especialista en Urbanismo Don José María Jiménez Hernández y el Arquitecto D. Juan María López Espinar.

## I.B). ANTECEDENTES

El Planeamiento que se ejecuta es el Plan General de Ordenación Urbana de Puerto Real (Cádiz), aprobado definitivamente por Resolución de la CPOTU en sesión celebrada en fecha 22 de diciembre de 2009, que fue publicada en BOJA nº 70, de 13 de abril de 2010.

El Suelo que es objeto del presente Proyecto de Reparcelación está clasificado como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), constituyendo la Unidad de Ejecución UE-6.2\_01 denominada “Trocadero Polígono 8.B”.

Las determinaciones Urbanísticas de la Unidad de Ejecución son las siguientes:

SUNC UE 6.2_01		Trocadero Polígono 8.B							
Situación: calle Factoría de Matagorda									
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>									
Uso dominante:	TERCIARIO	Superficie total aproximada:	44.464,00 m <sup>2</sup>						
Máxima edificabilidad:	13.381,00 m <sup>2</sup>	Número máximo de viviendas:	0						
		Edificabilidad mínima de VPO:	0,00 m <sup>2</sup>						
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>									
Condiciones de la Edificación:									
ID	Tipología	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Altura máxima	Posición de la edificación			Edificabilidad máxima por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
					Fachada (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		
Características de la ordenación y otras determinaciones:									
Superficie de espacios libres públicos:		34.591,00 m <sup>2</sup>			Superficie de equipamientos públicos:			0,00 m <sup>2</sup>	
Viario interior:		Según ordenación							
Número mínimo de plazas en aparcamiento público:		67							

Para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución, se ha firmado Convenio Urbanístico de Gestión, con fecha 13 de julio de 2018.

Por Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Puerto Real de 16 de febrero de 2018, se aprobó Convenio Urbanístico de Gestión relativo a la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-UE-6.2.01, para el cambio del sistema de actuación, de expropiación a compensación por iniciativa privada de propietario único.

Con fecha 2 de julio de 2018, fue aprobado definitivamente, por Decreto nº 2448 de la Alcaldía Presidencia, el convenio urbanístico de gestión.

Con fecha 13 de julio de 2018 se procede a la firma del referido Convenio. Con fecha 11 de octubre de 2018 se publica B.O.P. DE CADIZ NUM. 196 Página 5 y se hace constar que se ha inscrito en el Registro Municipal de Planeamiento con el número 16.

En el citado Convenio se sustituye el sistema de actuación urbanística en esta Unidad de Ejecución, del sistema de expropiación al sistema de compensación, al tratarse de propietario único y haberse comprometido la propiedad a su desarrollo.

Actualmente se encuentra en tramitación Estudio de Detalle, aprobado inicialmente con fecha 21 de diciembre de 2021 cuyo objeto viene determinado por la propia Ficha Urbanística del PGOU como planeamiento de desarrollo de este SUNC, con el objetivo primordial de la ordenación, de servir de transición entre el núcleo urbano consolidado y el paisaje del parque natural Puerta Verde y el polígono industrial Trocadero, haciendo una importante cesión de superficie para Espacio libre público de 33.494 m<sup>2</sup>, identificada como actuación AUL 6-01.

En agosto de 2022 se presenta texto refundido de Estudio de Detalle adaptado a los requerimientos sectoriales, encontrándose actualmente en tramitación.

El Estudio de Detalle presentado, define topográficamente la superficie de la unidad de ejecución en 43.130,08 m<sup>2</sup>, cumpliendo los artículos 1.1.7.4. y 1.2.2.3.d del PGOU vigente, respecto a los 44.464 m<sup>2</sup> de superficie aproximada de la ficha de planeamiento del PGOU.

La ordenación plantea al oeste de la unidad una zona verde y vial interior con aparcamientos, de 32.756,51 m<sup>2</sup>, reducida por el expediente de expropiación de suelo de ADIF para mejora de la funcionalidad y puesta en servicio del ramal ferroviario de mercancías hacia la Cabezuela, de 2.254 m<sup>2</sup> de superficie y servidumbre de otros 960 m<sup>2</sup> que se integran en las futuras áreas libres.

Al este de la unidad se localiza una zona para manzana edificable, acerado y carril bici, de 10.373,72 m<sup>2</sup>. Establece un área de movimiento definida por alineaciones en los cuatro linderos de la manzana, resultando una superficie de suelo de 10.387,24 m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima prevista en la ficha de planeamiento es de 13.381 m<sup>2</sup> en cuatro plantas de altura (PB+3), con un aprovechamiento medio de 0,616927 en el Área de Reparto AR SUNC 6.2. De acuerdo a la superficie exacta de la Unidad de Ejecución de 41.130,08 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima es de 12.689,20 m<sup>2</sup>.

El planteamiento de la división en las tres parcelas indicadas, se corresponde con un faseado en un conjunto cuyo diseño final ha de ser unitario. El uso definido es Terciario con previsión de Gran Superficie Minorista en edificio o edificios exclusivos, con sala de ventas superior a los 2.500 m<sup>2</sup> útiles, todo ello según los artículos 31 y 32 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y el artículo 4.5.10 del PGOU, en la redacción vigente de la “Aprobación Definitiva de la Modificación puntual nº4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, relativa a las ordenanzas reguladoras del uso pormenorizado Comercio, dentro del uso global Terciario, para adaptarlas a la Ley de Comercio de Andalucía”, publicada

en el BOP de Cádiz nº244 de 26/12/2017. Asimismo, plantea la localización de monopostes publicitarios de altura máxima 21 metros.

**I.C.- INNECESARIEDAD DE JUNTA DE COMPENSACIÓN. SISTEMA DE COMPENSACIÓN MEDIANTE PROPIETARIO ÚNICO (103.7.a) LISTA)**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 101 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y por los artículos 157 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, la gestión y ejecución de Unidad de Ejecución ha de llevarse a cabo por los propietarios de los terrenos que conforman el referido ámbito con solidaridad de beneficios y cargas.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 103.7.a) de la LISTA no es preceptiva la constitución de Junta de Compensación al tratarse de propietario único. En este sentido la citada disposición indica

*“7. No será preceptiva la Constitución de la Junta de Compensación en los supuestos siguientes:*

- a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante Convenio Urbanístico. “*

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 101 la de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el sistema de actuación por compensación, las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de urbanístico aplicable.

Para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución, se ha firmado Convenio Urbanístico de Gestión, con fecha 13 de julio de 2018. En el citado Convenio se sustituye el sistema de actuación urbanística en esta Unidad de Ejecución, del sistema de expropiación al sistema de compensación, al tratarse de propietario único y haberse comprometido la propiedad a su desarrollo.

**I.D.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN.**

Tal como se ha indicado en el apartado anterior, el artículo 103.7. a) de la LISTA permite la posibilidad de presentar el Presente Proyecto de Reparcelación sin necesidad de aprobación previa de Estatutos y Bases de Actuación, ni de la posterior Constitución de la Junta de Compensación; ya que la ordenación del sistema se lleva a cabo mediante Propietario Único.

Por otro lado, en el presente proyecto se exponen varias circunstancias que por su importancia pasamos a detallar:

- Las fincas registrales 13.751 y 12.600 aparecen gravadas con una servidumbre de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías por lo que se extingue en virtud del presente Proyecto de Reparcelación al resultar innecesaria la servidumbre una vez reparcelados los terrenos, que se extingue en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, al ser incompatibles con el planeamiento urbanístico

### **I.E.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

La finca de origen que se integra en el ámbito de gestión es la siguiente:

CUADRO DE FINCAS APORTADAS					
Nº Finca	Propietario	Registral	Superficie registral	Sup. Real incluida UE	%
A	STALDING, S.A.,	13.751	38.982,56 (*)	41.236,56	95,61
B	STALDING, S.A.,	12.600	1.893,52	1.893,52	4,39
TOTAL			40.876,08	43.130,08	100

(\*) Detraída la superficie de 2.254 m<sup>2</sup> por expediente de expropiación por parte de ADIF, para mejora de la funcionalidad y puesta en servicio del ramal ferroviario, pendiente de inscripción.

La cuota de propiedad por propietario es la siguiente:

Propietario	Superf. Aportada	Porcentaje Total
STALDING, S.A.,	43.130,08	100
	43.130,08	100

De acuerdo a lo estipulado en el art. 7 del RD 1093/97, de 4 de julio sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, a continuación se describen las fincas incluidas o adscritas al ámbito de gestión.

#### **FINCA A:** Finca registral 13.751

Descripción registral: URBANA. PARCELA DE TERRENO en término de Puerto Real, integrante del POLIGONO 8-B de Ordenación Urbana de Puerto Real, con una superficie de cuatro hectáreas, doce áreas, treinta y seis



centiáreas y cincuenta y seis decímetros cuadrados, equivalentes a cuarenta y un mil doscientos treinta y seis metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados. Sus linderos actuales son los siguientes: al Norte, carretera autovía Madrid-Cádiz; Este, resto de finca matriz; Sur, antigua carretera de Matagorda; y Oeste, línea de ferrocarril Trocadero.

Referencia catastral. 0364901QA5406S0001XF. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Titular: STALDING SA, con CIF: A-23.064. 611 1277 276 180 1 100,00% del pleno dominio por título de segregación. Formalizada en escritura autorizada en CÁDIZ, por el Notario don FEDERICO LINARES CASTRILLÓN, con fecha 18 de Diciembre de 1990.

Cargas: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1543 de Puerto Real. SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado".

**FINCA B:** Finca registral 12.600 (1.893,52 m2 dentro de la UE)

**FINCA ORIGEN:** Descripción registral: URBANA: PARCELA DE TERRENO en término de Puerto Real, integrante del POLIGONO 8-B del Plan de Ordenación Urbana de Puerto Real, de ochenta y tres mil quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, que se destinan a viales, zonas verdes, zonas de aparcamiento, y zona de protección de ferrocarril. En concreto veinticuatro mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados se destinan a zonas verdes; cuarenta y ocho mil doscientos ochenta y nueve metros

cuadrados, se destinan a viales y aparcamientos; y ocho mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados se destinan a protección del ferrocarril.

Referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Titular: STALDING SA, con CIF: A-23.064. 611, 100,00% del pleno dominio por título de agrupación. Formalizada en escritura autorizada en JEREZ DE LA FRONTERA, por el Notario don RAFAEL GONZÁLEZ DE LARA Y ALFÉREZ, con fecha 23 de Mayo de 1988.

Cargas: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1543 de Puerto Real. SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado".

**PORCIÓN DE FINCA INCLUIDA EN UE:** Porción de terreno a segregar de la de mayor cabida, con una superficie de mil ochocientos noventa y tres metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda, al Norte con la que se segrega\_; al Sur con la que se segrega, al Este con la que se segrega y al Oeste con con la registral 13.751.

Titular: STALDING SA, con CIF: A-23.064. 611, 100,00% del pleno dominio por título de agrupación. Formalizada en escritura autorizada en JEREZ DE LA FRONTERA, por el Notario don RAFAEL GONZÁLEZ DE LARA Y ALFÉREZ, con fecha 23 de Mayo de 1988.

Cargas: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1543 de Puerto Real. SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado".

**RESTO DE FINCA MATRIZ:** Descripción registral: URBANA: PARCELA DE TERRENO en término de Puerto Real, integrante del POLIGONO 8-B del Plan de Ordenación Urbana de Puerto Real, de ochenta y un mil seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados, que se destinan a viales, zonas verdes, zonas de aparcamiento, y zona de protección de ferrocarril. En concreto veinticuatro mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados se destinan a zonas verdes; cuarenta seis mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados, se destinan a viales y aparcamientos; y ocho mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados se destinan a protección del ferrocarril.

Referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Cargas: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1543 de Puerto Real. SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es

parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado".

Titular: STALDING SA, con CIF: A-23.064. 611, 100,00% del pleno dominio por título de agrupación. Formalizada en escritura autorizada en JEREZ DE LA FRONTERA, por el Notario don RAFAEL GONZÁLEZ DE LARA Y ALFÉREZ, con fecha 23 de Mayo de 1988.

#### **I.F.- FINCAS RESULTANTES. REPARTO DE APROVECHAMIENTOS Y ADJUDICATARIOS**

- **Cálculo del Aprovechamiento Medio:** Se determina de acuerdo a lo establecido en el artículo 26.3 de la LISTA. Según la ficha de la Unidad de Ejecución del PGOU aprobado definitivamente, asciende a **0,616927 ua/m<sup>2</sup>s**, dentro de las áreas de reparto referenciadas como de Actividades Económicas.
- Aprovechamiento correspondiente al propietario de los terrenos con aprovechamiento lucrativo: El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se encuentre.
- **Superficie total** de la unidad de ejecución generadora de aprovechamiento **43.130,08 metros cuadrados.**
- Aprovechamiento objetivo: el artículo 26.4 de la LISTA indica que el aprovechamiento objetivo se determinará *ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor*

*diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.*

La edificabilidad asignada a este sector es de 12.689,20 m<sup>2</sup>, a materializar en la misma tipología, TERCIARIA, y dado que existe coeficiente de ponderación de 1,2 para este tipo de uso el aprovechamiento objetivo es de 15.227,04 u.as.

- Aprovechamiento subjetivo: Es el aprovechamiento apropiable tras la cesión al Ayuntamiento del 10% de cesión obligatoria.

Aprov. Subjetivo:  $90\% \times \text{Am} \text{ Área Reparto} \times \text{superficie generadora de aprovechamiento} = 0,90 \times 0,616927 \times 43.130,08 = 23.947,30 \text{ u.a.}$

Dado que el aprovechamiento objetivo es de 15.227,04 u.as, existe un importante defecto de aprovechamiento que asciende a 8.720,26 u.as.

- El aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante en concepto de cesión obligatoria, Ayuntamiento de Puerto Real, viene determinado por la aplicación de un porcentaje del 10% sobre el aprovechamiento objetivo asignado que es de 12.689,20 u.as.

$15.227,04 \text{ uas} \times 0,10 = 1.522,70 \text{ u.as.}$

El propietario único y el Ayuntamiento han decidido que el aprovechamiento asignado al Ayuntamiento no se materialice en parcela resultante del presente Proyecto de Reparcelación, sino que se monetice con un valor de la unidad de aprovechamiento de 170 euros, por lo que arroja un importe total de 258.859,68 euros.

Se trata de una Unidad de Ejecución deficitaria de aprovechamiento en cuanto sus propietarios no pueden materializar en ella todo el aprovechamiento subjetivo que les corresponde, por lo que el defecto de aprovechamiento existente de 8.720 u.as. habrá de ser compensado con el desarrollo urbanístico de los sectores no desarrollados todavía del área de reparto.

De acuerdo a todo ello, la totalidad del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución debe repartirse entre los propietarios en función de los terrenos aportados, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Propietario	Cuota de participación	Edificabilidad	Aprovechamiento
STALDING, S.A.	100,00	12.689,20	15.227,04
aprovechamiento objetivo	100	12.689,20	15.227,04

**PARCELAS DE RESULTADO TOTALES.**

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Aprovechamiento
Parcela B-1	1.429,38	714,69	857,628
Parcela B-2	4.616,05	4.616,05	5.539,26
Parcela B-3	4.328,29	7.358,46	8.830,152
VIARIO	5.362,98	0	0
ZONA VERDE	24.713,38	0	0
DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO	2.680,00		
<b>TOTAL</b>	<b>43.130,08</b>	<b>12.689,20</b>	<b>15.227,04</b>

**PARCELAS DE RESULTADO. ADJUDICACIONES LUCRATIVAS**

PARCELAS RESULTANTES LUCRATIVAS. ADJUDICATARIOS					
Manzana	SUPERFICIE M2S.	EDIFICABIL. M2T	APROVECH. UAS	USOS	Adjudicatarios
Parcela B-1	1.429,38	714,69	857,628	Terciario	STALDING, S.A.
Parcela B-2	4.616,05	4616,05	5.539,26	Terciario	STALDING, S.A.
Parcela B-3	4.328,29	7.358,46	8.830,152	Terciario	STALDING, S.A.
<b>TOTAL UE</b>	<b>10.373,72</b>	<b>12.689,20</b>	<b>15.227,04</b>		

La adjudicación de las parcelas lucrativas a los propietarios es la siguiente:

Propietario	Cuota de participación	Aprov. previo	Aprov. adjudicado	Diferencia
STALDING, S.A.	100	15.227,04	15.227,04	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>15.227,04</b>		<b>0,00</b>

## CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Es objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en concepto de cesiones no lucrativas, las siguientes superficies:

<b>CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS</b>				
<b>Manzana</b>	<b>SUPERFICIE M2S.</b>	<b>USOS</b>	<b>Carácter</b>	<b>Adjudicatarios</b>
CALLE	5.362,98	Viario	PUBLICO	AYUNTAMIENTO
ZONA VERDE	24.713,38	Jardines	PUBLICO	AYUNTAMIENTO
DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO	2.680,00	Ferrovial	PUBLICO	AYUNTAMIENTO
<b>TOTAL UE-2</b>	<b>32.756,36</b>	-----	-----	

La Zona de uso ferroviario con una superficie de 2.680 m<sup>2</sup> se encuentra afectada a zona de dominio público ferroviario, con el fin futuro de la oportuna cesión a ADIF.

### **I.G.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL. REPARTO DE CARGAS**

Como se ha indicado anteriormente, no existen edificios, instalaciones o derechos distintos al de propiedad, a tener en cuenta en el presente Proyecto de Reparcelación.

Las cargas y gastos a tener en cuenta son las reflejadas en el artículo 98 y concordantes del RGU y en el artículo 95 y ss de la LISTA.

Corresponde a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

i) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

k) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

Se elabora cuenta de liquidación provisional (de acuerdo al artículo 100 del RGU), lo cual supone la asignación a cada una de las fincas resultantes de una cantidad por la que quedan afectas las fincas, con carácter real al pago de dicho saldo como garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización (arts. 178,126 y concordantes del RGU).

Los saldos de la cuenta de liquidación se entienden provisionales y, la liquidación definitiva tendrá lugar cuando se concluyan las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución.

(\* Importes sin IVA

El reparto de cargas por cada una de las fincas de resultado es el siguiente:



**COSTES DE URBANIZACION SUNC UE 6.2**

	<b>COSTE TOTAL</b>
<b>GASTOS URBANIZACION PROVISIONALES</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>564.692,80 €</b>

<b>REPARTO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN POR PARCELAS DE RESULTADO</b>						
<b>Manzana</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>EDIFICABIL.</b>	<b>APROVECH.</b>	<b>Part. En gastos</b>	<b>Adjudicatarios</b>	<b>Carga Urb.</b>
	<b>M2S.</b>	<b>M2T.</b>	<b>UAS</b>			
Parcela B-1	1.429,38	714,69	857,628	5,632%	STALDING, S.A.	31.805,02 €
Parcela B-2	4.616,05	4616,05	5539,26	36,378%	STALDING, S.A.	205.422,74 €
Parcela B-3	4.328,29	7.358,46	8.830,15	57,990%	STALDING, S.A.	327.465,04 €
<b>TOTAL UE</b>	<b>10.373,72</b>	<b>12.689,20</b>	<b>15.227,04</b>	100,000%		564.692,80 €

## I.H) CORRESPONDENCIA ENTRE LA FINCA APORTADA Y FINCAS DE RESULTADO ADJUDICADAS

En este apartado aportamos la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7.4 del Real Decreto 1093/1997 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.

Además de dicha correspondencia y al objeto de efectuar el traslado de los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre las fincas de resultado en los términos exigidos en el artículo 11 del Real Decreto 1093/1997 se aporta también el porcentaje de correspondencia de la finca de resultado sobre las fincas de origen.

FINCA A	Manzana	Aprov. UAS	% corresp origen	% corresp rto	Adjudicatarios
13.751	Parcela B-1	189,12	1,299	22,052	STALDING, S.A.
	Parcela B-2	5.539,26	38,048	100,000	STALDING, S.A.
	Parcela B-3	8.830,15	60,653	100,000	STALDING, S.A.
		<b>14.558,53</b>	100,000		

FINCA B	Manzana	Aprov. UAS	% corresp	% corresp rto	Adjudicatarios
12.600	Parcela B-1	668,508	100,000	77,948	STALDING, S.A.
		<b>668,51</b>			

## I.I.- OPERACIONES REGISTRALES SOLICITADAS

Se solicita del Registro de la Propiedad proceda a efectuar las siguientes operaciones registrales:

- 1- Practicar la segregación propuesta de los terrenos de la registral 12.600 incluidos en la Unidad de Ejecución, teniendo en cuenta la siguiente descripción:

**A) FINCA ORIGEN:** Descripción registral: URBANA: PARCELA DE TERRENO en término de Puerto Real, integrante del POLIGONO 8-B del Plan de Ordenación Urbana de Puerto Real, de ochenta y tres mil quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, que se destinan a viales, zonas verdes, zonas de aparcamiento, y zona de protección de ferrocarril. En concreto veinticuatro mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados se destinan a zonas verdes; cuarenta y ocho mil doscientos

ochenta y nueve metros cuadrados, se destinan a viales y aparcamientos; y ocho mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados se destinan a protección del ferrocarril.

Referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Titular: STALDING SA, con CIF: A-23.064. 611, 100,00% del pleno dominio por título de agrupación. Formalizada en escritura autorizada en JEREZ DE LA FRONTERA, por el Notario don RAFAEL GONZÁLEZ DE LARA Y ALFÉREZ, con fecha 23 de Mayo de 1988.

Cargas: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1543 de Puerto Real. SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado".

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de El Puerto de Santa María al tomo 1261, libro 260, folio 142. Alta 1. Finca nº 12600.

**B)** Finca segregada: **PORCIÓN DE FINCA INCLUIDA EN UE:** Porción de terreno a segregar de la de mayor cabida, con una superficie de mil ochocientos noventa y tres metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda, al Norte con la que se segrega\_; al Sur con la que se segrega, al Este con la que se segrega y al Oeste con con la registral 13.751.

Titular: STALDING SA, con CIF: A-23.064. 611, 100,00% del pleno dominio por título de agrupación. Formalizada en escritura autorizada en JEREZ DE LA FRONTERA, por el Notario don RAFAEL GONZÁLEZ DE LARA Y ALFÉREZ, con fecha 23 de Mayo de 1988.

Cargas: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 1543 de Puerto Real. SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado".

A segregar de la de mayor cabida Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de El Puerto de Santa María al tomo 1261, libro 260, folio 142. Alta 1. Finca nº 12600.

**C)** Resto De finca matriz: Descripción registral: URBANA: PARCELA DE TERRENO en término de Puerto Real, integrante del POLIGONO 8-B del Plan de Ordenación Urbana de Puerto Real, de ochenta y un mil seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados, que se destinan a viales, zonas verdes, zonas de aparcamiento, y zona de protección de ferrocarril. En concreto veinticuatro mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados se destinan a zonas verdes; cuarenta seis mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados, se destinan a viales y aparcamientos; y ocho mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados se destinan a protección del ferrocarril.

Referencia catastral. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Cargas: POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1543 de Puerto Real. SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado".

Inscrita en el Registro de la Propiedad n° 2 de El Puerto de Santa María al tomo 1261, libro 260, folio 142. Alta 1. Finca n° 12600.

- 2- Cancelar la servidumbre, de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, que grava la finca registral 13.751 y la 12.600 al resultar innecesaria la servidumbre una vez reparcelados los terrenos, que se extingue en virtud del presente Proyecto de Reparcelación, al ser incompatibles con el planeamiento urbanístico.
- 3- Inscribir las parcelas resultantes a sus adjudicatarios conforme al Anexo de Fincas de Resultado, con traslado a las mismas de las afecciones fiscales vigentes por razón de su procedencia.

## I.J) FICHAS PARCELAS RESULTANTE

<b>Nº de orden: 01</b>	<b>Denominación: PARCELA B1</b>
<p><b>Descripción:</b> URBANA: Parcela en esta Ciudad, al sitio del Trocadero, con una superficie de Mil cuatrocientos veintinueve metros, con treinta y ocho decímetros cuadrados (1.429,38 m2).</p> <p>Linda:  Norte: Parcela B2 que se describe seguidamente  Sur: Calle Francia  Este: Parcela B2 que se describe seguidamente  Oeste: Parcela Viario que se describe seguidamente</p>	
<b>Calificación urbanística: Terciario</b>	<b>Edificabilidad:</b> 714,69 m <sup>2</sup> techo. <b>Aprovechamiento:</b> 857,628UAs.
<p><b>Cargas urbanísticas:</b> Afecta al pago de los gastos de urbanización como carga real, que conforme a la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto asciende a la cantidad de 31.805,02 €, correspondiéndole una cuota del 5,632% en la cuenta de liquidación definitiva.</p>	
<p><b>Coordenadas georreferenciadas vértices:</b> Según IVG con CSV: XE49JCHJ889DN245</p>	
<p><b>Edificaciones:</b> No tiene.</p>	
<p><b>Adjudicación:</b> En pleno dominio a favor de STALDING, S.A., con C.I.F. nº A-23.064.611</p>	
<p><b>Correspondencia:</b> El 22,05% de la finca de resultado se corresponde con el 1,299% de la finca aportada nº A (13.751) y el 77,948% de la finca de resultado se corresponde con el 100% de la finca aportada nº B (12.600)</p>	
<p><b>Naturaleza:</b> Urbana</p>	

<b>Nº de orden: 02</b>	<b>Denominación: PARCELA B2</b>
<p><b>Descripción:</b> URBANA: Parcela en esta Ciudad, al sitio de Trocadero, con una superficie de Cuatro mil seiscientos dieciséis metros cuadrados con cinco decímetros cuadrados (4.616,05 m<sup>2</sup>).</p> <p>Linda:  Norte: Parcela B3 que se describe seguidamente  Sur: Parcela B1 y Calle Francia  Este: Parcela Acerados Calle Temporal descrita seguidamente  Oeste: Parcela B1 y Parcela Viario que se describe seguidamente</p>	
<b>Calificación urbanística: Terciario</b>	<b>Edificabilidad:</b> 4.616,05 m <sup>2</sup> techo. <b>Aprovechamiento:</b> 5.539,26UAs.
<p><b>Cargas urbanísticas:</b> Afecta al pago de los gastos de urbanización como carga real, que conforme a la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto asciende a la cantidad de 205.422,74 €, correspondiéndole una cuota del 36,378 % en la cuenta de liquidación definitiva.</p>	
<p><b>Coordenadas georreferenciadas vértices:</b> Según IVG con CSV: XE49JCHJ889DN245</p>	
<p><b>Edificaciones:</b> No tiene.</p>	
<p><b>Adjudicación:</b> En pleno dominio a favor de STALDING, S.A., con C.I.F. nº A-23.064.611</p>	
<p><b>Correspondencia:</b> El 100% de la finca de resultado se corresponde con el 38,048% de la finca aportada nº A (13.751)</p>	
<p><b>Naturaleza:</b> Urbana</p>	

<b>Nº de orden: 03</b>	<b>Denominación: PARCELA B3</b>
<p><b>Descripción:</b> URBANA: Parcela en esta Ciudad, al sitio de Trocadero, con una superficie de Cuatro mil trescientos veintiocho metros cuadrados con veintinueve decímetros cuadrados (4.328,29m2).  Linda:  Norte: Parcela Viario que se describe seguidamente  Sur: Parcela B2  Este: Parcela Acerados Calle Temporal descrita seguidamente  Oeste: Parcela Viario que se describe seguidamente</p>	
<b>Calificación urbanística: Terciario</b>	<b>Edificabilidad:</b> 7.358,46 m <sup>2</sup> techo. <b>Aprovechamiento:</b> 8.830,15 UAs.
<p><b>Cargas urbanísticas:</b> Afecta al pago de los gastos de urbanización como carga real, que conforme a la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto asciende a la cantidad de 327.465,04 €, correspondiéndole una cuota del 57,99 % en la cuenta de liquidación definitiva.</p>	
<p><b>Coordenadas georreferenciadas vértices:</b> Según IVG con CSV:  XE49JCHJ889DN245</p>	
<p><b>Edificaciones:</b> No tiene.</p>	
<p><b>Adjudicación:</b> En pleno dominio a favor de STALDING, S.A., con C.I.F. nº A-23.064.611</p>	
<p><b>Correspondencia:</b> El 100% de la finca de resultado se corresponde con el 57,990% de la finca aportada nº A (13.751)</p>	
<p><b>Naturaleza:</b> Urbana</p>	



<b>Nº de orden: 4</b>	<b>Denominación: VIARIO.</b>
<p><b>Descripción:</b> URBANA: Parcela en esta Ciudad, al sitio de Trocadero, con una superficie de Cinco mil trescientos sesenta y dos metros cuadrados con noventa y ocho decímetros cuadrados (5.362,98 m2).</p> <p>Linda:  Norte: Terrenos de Renfe  Sur: Calle Francia y Parcela B3  Este: Parcela B1, B2 y B3  Oeste: Zona Verde que se describe seguidamente</p>	
<b>Calificación urbanística:</b> <b>Equipamiento público Viarios.</b>	<b>Edificabilidad:</b> ---- m <sup>2</sup> techo. <b>Aprovechamiento:</b> ---- UAs.
<p><b>Cargas urbanísticas:</b> Afecta al pago de los gastos de urbanización como carga real, que conforme a la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto asciende a la cantidad de 0,00 €, correspondiéndole una cuota del 0,00%.</p>	
<p><b>Coordenadas georreferenciadas vértices:</b> Según IVG con CSV:  XE49JCHJ889DN245</p>	
<p><b>Edificaciones:</b> No tiene.</p>	
<p><b>Adjudicación:</b> En pleno dominio a favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL, con C.I.F. nº P-11.028.00-H</p>	
<p><b>Correspondencia:</b> Cesión obligatoria y gratuita</p>	
<p><b>Naturaleza:</b> Urbana. Dominio y uso público</p>	

<b>Nº de orden: 5</b>	<b>Denominación: ZONA VERDE</b>
<p><b>Descripción:</b> URBANA: Parcela en esta Ciudad, al sitio de Trocadero, con una superficie de Veinticuatro mil setecientos trece cuadrados con treinta y ocho decímetros cuadrados (24.713,38 m2).</p> <p>Linda:  Norte: Finca nº 6 del presente Proyecto de Reparcelación  Sur: Calle Francia  Este: Parcela Viario  Oeste: Terrenos de Renfe</p>	
<p><b>Calificación urbanística:</b>  <b>Equipamiento público Zonas verdes.</b></p>	<p><b>Edificabilidad:</b> ----- m<sup>2</sup> techo.  <b>Aprovechamiento:</b> ----- UAs.</p>
<p><b>Cargas urbanísticas:</b> Afecta al pago de los gastos de urbanización como carga real, que conforme a la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto asciende a la cantidad de 0,00 €, correspondiéndole una cuota del 0,00%.</p>	
<p><b>Coordenadas georreferenciadas vértices:</b> Según IVG con CSV:  XE49JCHJ889DN245</p>	
<p><b>Edificaciones:</b> No tiene.</p>	
<p><b>Adjudicación:</b> En pleno dominio a favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL, con C.I.F. nº P-11.028.00-H</p>	
<p><b>Correspondencia:</b> Cesión obligatoria y gratuita</p>	
<p><b>Naturaleza:</b> Urbana. Dominio y uso público</p>	

<b>Nº de orden: 6</b>	<b>Denominación: DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO</b>
<b>Descripción: URBANA: Parcela en esta Ciudad, al sitio de Trocadero, con una superficie de Dos mil seiscientos ochenta metros cuadrados (2.680,00 m2).</b> Linda: Norte: Terrenos de Renfe Sur: Finca Zona Verde del presente Proyecto de Reparcelación Este: Parcela Viario Oeste: Terrenos de Renfe	
<b>Calificación urbanística: Equipamiento público Zonas verdes.</b>	<b>Edificabilidad: ----- m² techo. Aprovechamiento: ----- UAs.</b>
<b>Cargas urbanísticas:</b> Afecta al pago de los gastos de urbanización como carga real, que conforme a la cuenta de liquidación provisional de este Proyecto asciende a la cantidad de 0,00 €, correspondiéndole una cuota del 0,00%.	
<b>Coordenadas georreferenciadas vértices:</b> Según IVG con CSV: XE49JCHJ889DN245	
<b>Edificaciones:</b> No tiene.	
<b>Adjudicación:</b> En pleno dominio a favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL, con C.I.F. nº P-11.028.00-H	
<b>Correspondencia:</b> Cesión obligatoria y gratuita	
<b>Naturaleza:</b> Urbana. Dominio y uso público	

**DOCUMENTO II: NOTAS SIMPLES PARCELAS APORTADAS**



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

SOLICITUD: 3189

SOLICITANTE: la entidad SEYGE GESTION SIGLO XXI SL con C.I.F. B91721787

-- DATOS DE LA FINCA --

FINCA DE PUERTO REAL N°: 13751  
Referencia Catastral: NO CONSTA  
Estado Coordinación: No consta

CRU:11022000132051

Naturaleza de la finca: URBANA: PARCELA DE TERRENO

-----DESCRIPCIÓN FINCA: -----

URBANA: PARCELA DE TERRENO en término de Puerto Real, integrante del POLIGONO 8-B de Ordenación Urbana de Puerto Real, con una superficie de cuatro hectáreas, doce áreas, treinta y seis centiáreas y cincuenta y seis decímetros cuadrados, equivalentes a cuarenta y un mil doscientos treinta y seis metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados. Sus linderos actuales son los siguientes: al Norte, carretera autovía Madrid-Cádiz; Este, resto de finca matriz; Sur, antigua carretera de Matagorda; y Oeste, línea de ferrocarril Trocadero.

-- TITULARES DE LA FINCA --

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
STALDING SA	A23064611	1277	276	180	1

100,000000% del pleno dominio por título de segregación. Formalizada en escritura autorizada en CÁDIZ, por el Notario don FEDERICO LINARES CASTRILLÓN, con fecha 18 de Diciembre de 1990.

---- CARGAS ----

**POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1543 de Puerto Real.**SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado"..

**ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho

Honorarios: 3,64 Euros.

El Puerto de Santa María a 16 de Diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

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



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

SOLICITUD: 2301

SOLICITANTE: la entidad SEYGE GESTION SIGLO XXI SL con C.I.F. B91721787

-- DATOS DE LA FINCA --

FINCA DE PUERTO REAL N°: 12600

CRU:11022000120553

Referencia Catastral: NO CONSTA

Estado Coordinación: No consta

Naturaleza de la finca: URBANA: PARCELA DE TERRENO

-----DESCRIPCIÓN FINCA: -----

URBANA: PARCELA DE TERRENO en término de Puerto Real, integrante del POLIGONO 8-B del Plan de Ordenación Urbana de Puerto Real, de ochenta y tres mil quinientos cincuenta y dos metros cuadrados, que se destinan a viales, zonas verdes, zonas de aparcamiento, y zona de protección del ferrocarril. En concreto veinticuatro mil trescientos cincuenta y nueve metros cuadrados se destinan a zonas verdes; cuarenta y ocho mil doscientos ochenta y nueve metros cuadrados, se destinan a viales y aparcamientos; y ocho mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados se destinan a protección del ferrocarril.

-- TITULARES DE LA FINCA --

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
STALDING SA	A23064611	1261	260	142	1

100,000000% del pleno dominio por título de agrupación. Formalizada en escritura autorizada en JEREZ DE LA FRONTERA, por el Notario don RAFAEL GONZÁLEZ DE LARA Y ALFÉREZ, con fecha 23 de Mayo de 1988.

---- CARGAS ----

**POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 1543 de Puerto Real.**SERVIDUMBRE de paso a nivel y de conducción de agua por tuberías, constituida en escritura otorgada en Cádiz el día once de febrero de mil novecientos uno, ante el Notario don Francisco Hernández y Fernández, que causó, al folio 58 vuelto del libro 47, la inscripción 18ª de la finca registral 69, con fecha dieciséis de abril de mil novecientos uno, en la que consta lo siguiente: "Sobre la faja de terreno ocupada por la finca Decanville, que es parte de la fábrica de gas, se establecen dos pasos a nivel para dar comunicación por ellos a los terrenos que constituyen la finca de este número, quedando pues gravada esa faja de terreno con la indicada servidumbre, y por último, por los terrenos cedidos a don José Pérez Cuadrado, que constituyen los dos inmuebles antes indicados, -es decir, uno, en el que existe edificada la fábrica de gas de Puerto Real, y otro, un Callejón contiguo, que constituyen los inmuebles números 1.543 y 1.544-, pasan tuberías que conducen el agua a las albercas que posee en la huerta que constituye la finca de este número, don Manuel Díez y Carrera, quien tendrá derecho a esa servidumbre que queda constituida, siendo de su cuenta cuando necesite descubrir las tuberías, dejar los terrenos en el estado en que los encontrare al proceder a dicha operación, inscribiéndose en su consecuencia los derechos de servidumbre sobre la finca de este número en favor de don Manuel Díez y Carrera y don José Pérez Cuadrado"..

**ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho

Honorarios: 3,64 Euros.

El Puerto de Santa María a 13 de Agosto de 2021  
*Antes de la apertura del diario.*

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

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

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

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

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

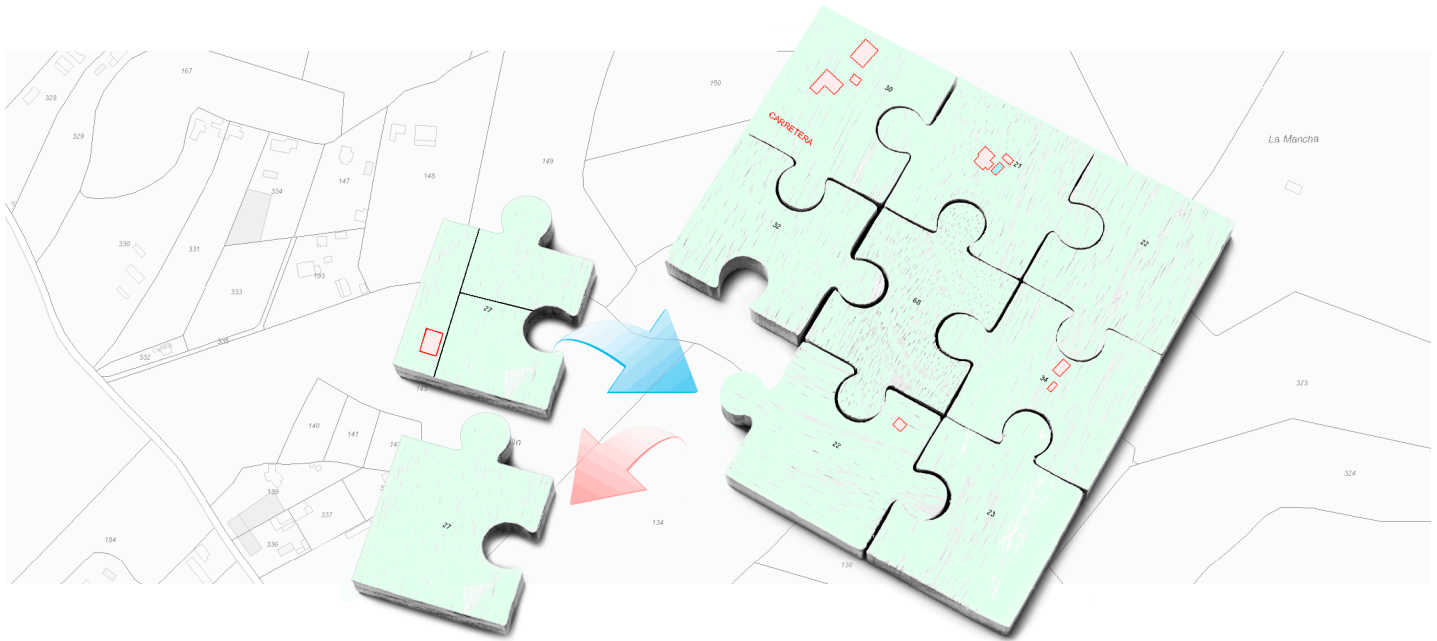
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso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

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

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



**DOCUMENTO III: INFORMES DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL**



## Resultado de la validación

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

  
**NEGATIVO**



# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XE49JCHJ889DN245

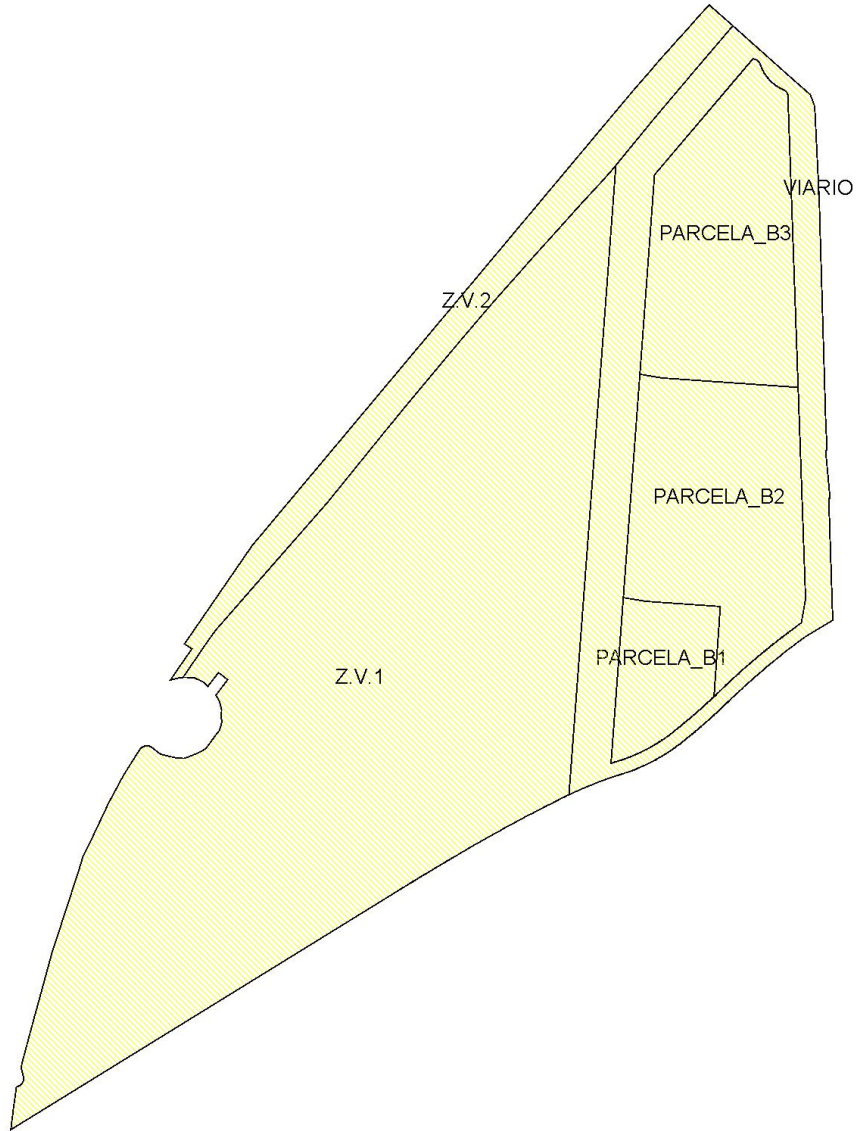
## Nueva parcelación

Provincia: CÁDIZ

Municipio: PUERTO REAL

(750110 ; 4046669)

(750577 ; 4046669)



(750110 ; 4046250)

(750577 ; 4046250)

ESCALA 1:2500

50m 0 50 100m



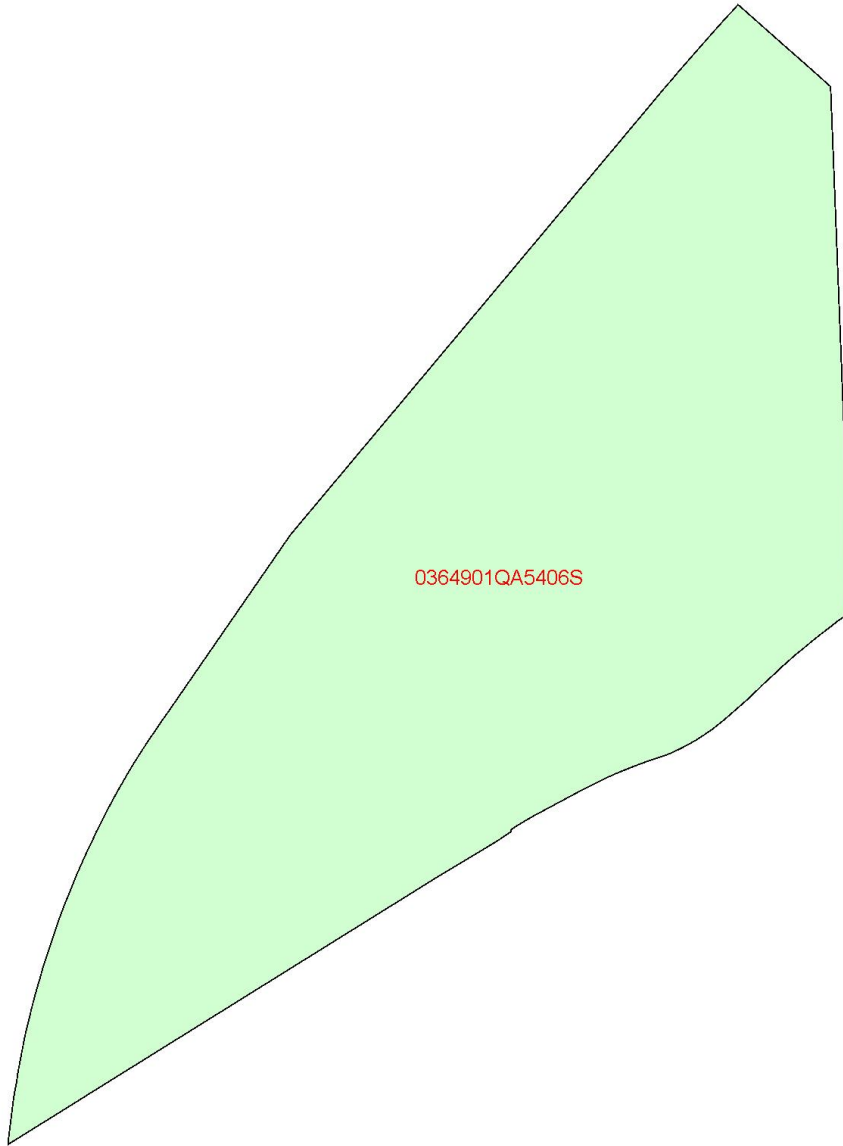
## Parcelación catastral

Provincia: CÁDIZ

Municipio: PUERTO REAL

(750101 ; 4046664)

(750568 ; 4046664)



(750101 ; 4046245)

(750568 ; 4046245)

ESCALA 1:2500



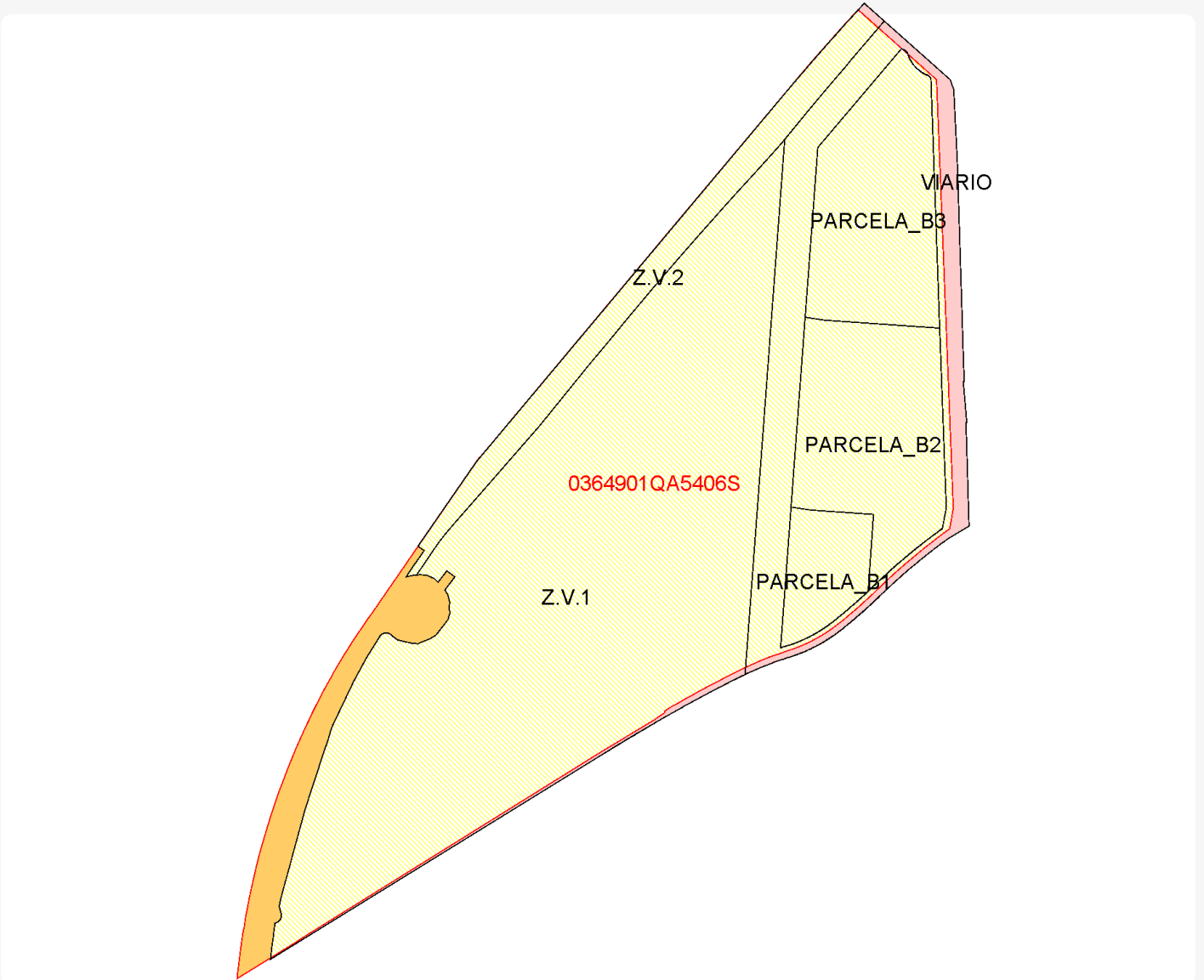
## Superposición con cartografía catastral

Provincia: CÁDIZ

Municipio: PUERTO REAL

(750104 ; 4046665)

(750571 ; 4046665)






(750104 ; 4046246)

(750571 ; 4046246)

ESCALA 1:2500

50m 0 50 100m

### Leyenda

-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente

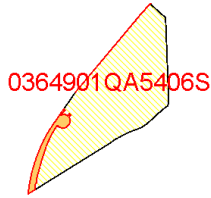




# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: XE49JCHJ889DN245

## Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 0364901QA5406S

Dirección CL FRANCIA [TROCADERO]  
PUERTO REAL [CÁDIZ]

**AFECTADA PARCIALMENTE**

Superficie afectada: 41370 m<sup>2</sup>

Superficie restante: 2217 m<sup>2</sup>



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado  
a la cartografía catastral.  
PUERTO REAL [CÁDIZ]

Superficie afectada: 1759 m<sup>2</sup>

