

Documento sometido a Inf. Pública  
RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA  
8 FEBRERO 2023  
EL OFICIAL MAYOR

## **PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE- CH- 6 DEL PGOU DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)**

**Promotor:** Santa Lucía Promotora y Constructora SL.

**Redactores:** Alicia Martagón Barrero Arquitecta Colegiada COAS nº 4.719  
Ricardo Martínez Alfaro Abogado Colegiado ICAS nº 8.203

## **INDICE**

### **I. MEMORIA**

- I.1.** OBJETO DEL PROYECTO.
- I.2.** NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- I.3.** INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN.
- I.4.** ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.
- I.5.** DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO.
- I.6.** ANTECEDENTES: PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, UNIDAD DE EJECUCIÓN, SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CONVENIO DE GESTIÓN PARA LA MONETIZACIÓN DE LOS EXCESOS. EDIFICACIÓN INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO.
- I.7.** OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
- I.8.** REPARTO DE APROVECHAMIENTOS Y CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN. ADJUDICACIONES.
- I.9.** CORRESPONDENCIA ENTRE LAS FINCAS REGISTRALES APORTADAS Y LAS FINCAS RESULTANTES.
- I.10.** GASTOS DE URBANIZACIÓN. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
- I.11.** EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
- I.12.** REDACCIÓN DEL PRESENTE PROYECTO.

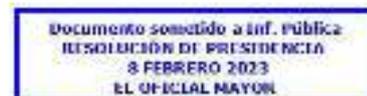
### **II. ANEXOS A LA MEMORIA**

- Anexo 1º.-** Fincas de origen aportadas.
- Anexo 2º.-** Fincas resultantes.
- Anexo 3º.-** Informe positivo de validación gráfica alternativa de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación frente al parcelario catastral.
- Anexo 4º.-** Notas simples de las fincas afectadas del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.
- Anexo 5º.-** Certificado catastral descriptivo y gráfico de las parcelas aportadas.
- Anexo 6º.-** Certificado de medición topográfica, de fecha 22 de febrero de 2021.
- Anexo 7º.-** Convenio Urbanístico de Gestión, aprobado por Resolución de la Presidenta de la GMU nº 589/2022, de 16 de mayo, suscrito con la mercantil "SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, para la sustitución del exceso de aprovechamiento de la UE-CH-6 por su valor en metálico.

### **III. PLANOS**

- P 1.** PLANO DE SITUACIÓN.
- P2.** PLANO DE INFORMACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.
- P 3.** PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL.
- P 4.** PLANO DE ADJUDICACIÓN.
- P 5.** PLANO SUPERPUESTO DE LOS DE INFORMACIÓN Y DE ADJUDICACIÓN.

## I. MEMORIA



### I.1. OBJETO DEL PROYECTO

Se redacta el presente proyecto con el objeto de conseguir la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística a desarrollar en la Unidad de Ejecución (UE) denominada **UE-CH-6 "Centro Histórico"**, en la calle San Miguel; recogida del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda (PGOU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido el 28 de mayo de 1997, publicándose el acuerdo junto a sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 154, de 5 de julio de 1997.

Igualmente se aprobó la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en cumplimiento de la disposición transitoria segunda de ésta y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelos urbanizados en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

### I.2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las determinaciones del presente Proyecto se ajustan en su totalidad a las disposiciones contenidas en el Título I y V de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA**).

La base jurídica del Proyecto de Reparcelación está fundamentada en los artículos 92 y siguientes, en relación con los artículos 101 y siguientes de la LISTA; así como el Art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto (**RGU**).

Igualmente es de aplicación la normativa contenida en las siguientes disposiciones:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbanística (**TRLSyRU**).
- Ley del Parlamento andaluz 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA**).
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto (**RGU**), en los artículos que sean compatibles con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (**LISTA**).
- El **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 sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística (**NCRHU**).

### I.3. INICIATIVA Y LEGITIMACIÓN

El presente proyecto de reparcelación se formula por iniciativa de la sociedad Santa Lucía Promotora y Constructora SL, con CIF B41372921 y domicilio en Plaza de Andalucía nº 7, Planta 3ª, Módulo 7 de Los Palacios y Villafranca (Sevilla), representada por D. Antonio J. Martagón Barrero, según el artículo 102.1a) LISTA; conforme a las obligaciones asumidas como propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en la UE-CH-6 del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, en virtud del convenio de gestión aprobado por Resolución nº 589/2022, de 16 de mayo, de la Presidenta de la GMU.

Se inserta a continuación las fincas que conforman la delimitación de la UE-CH-6: **cuadro 1\_ Propietario único y relación de fincas afectadas**

FINCAS INCLUIDAS EN LA UE-CH-6					
Propietario	nº finca aportada	ref. catastral	superf, Catastral	nº finca Registro	medición REAL
Sta. Lucía Promotora y Constructora SL.	1	6034203QA3763C000100	2.168	5.898	1.844,54
	2			9.020	325,51
				<b>UE =</b>	<b>2.170,05</b>

En el Anexo nº 4 de la presente Memoria se adjuntan las "Notas simples de las fincas afectadas del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda" y en el Anexo nº 5 "Certificado catastral descriptivo y gráfico de las parcelas aportadas".

En la descripción catastral se constata la existencia una superficie construida de 1.405 m<sup>2</sup>, de uso industrial (antigua bodega sin actividad), la cual resulta incompatible con la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente, fijada por el Estudio de Detalle que se ejecuta.

### I.4.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Ostenta la condición de Administración actuante en la ejecución del planeamiento objeto de este proyecto de reparcelación, el Excmo. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, con CIF P1103200J, sito en Cuesta de Belén nº 1 de Sanlúcar de Barrameda, CP. 11.540 (Cádiz).

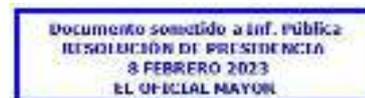
### I.5. DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PROYECTO

El presente proyecto de reparcelación tiene su contenido ajustado a las prescripciones de los artículos 92 y siguientes, en relación con los artículos 101 y siguientes de la LISTA; así como el Art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística. En concreto, está integrado por la presente Memoria, con sus documentos anexos y los planos de información y propuesta.

La **Memoria**, entre otros aspectos, integra en cumplimiento de los artículos 82, 83 y 84 del RGU, los antecedentes, las bases legales y la justificación de la actuación, la descripción de la unidad reparcelable, con la superficie y los linderos que la delimitan; la descripción de las fincas de origen, indicando su titular, las cargas y gravámenes de

cada finca si las tuviere; las determinaciones específicas del planeamiento a ejecutar; las adjudicación de las parcelas resultantes; la localización de los terrenos que son de cesión obligatoria al Ayuntamiento; la relación de cargas, servidumbres y otros derechos que deban extinguirse por ser incompatibles con la ordenación y ejecución del planeamiento; las operaciones jurídicas necesarias para la inscripción del presente Proyecto en el Registro de la Propiedad; la Cuenta de Liquidación Provisional y los efectos de la aprobación del proyecto.

Figuran como **Anexos a la Memoria** los siguientes documentos:



- Anexo 1º.-** Fincas de origen aportadas.
- Anexo 2º.-** Fincas resultantes.
- Anexo 3º.-** Informe positivo de validación gráfica alternativa de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación frente al parcelario catastral.
- Anexo 4º.-** Notas simples de las fincas afectadas del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.
- Anexo 5º.-** Certificado catastral descriptivo y gráfico de las parcelas aportadas.
- Anexo 6º.-** Certificado de medición topográfica, de fecha 22 de febrero de 2021.
- Anexo 7º.-** Convenio Urbanístico de Gestión, aprobado por Resolución de la Presidenta de la GMU nº 589/2022, de 16 de mayo, suscrito con la mercantil "SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, para la sustitución del exceso de aprovechamiento de la UE-CH-6 por su valor en metálico.

También forman parte del presente Proyecto los siguientes **Planos**:

- P 1.** PLANO DE SITUACIÓN
- P2.** PLANO DE INFORMACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE
- P 3.** PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL
- P 4.** PLANO DE ADJUDICACIÓN
- P 5.** PLANO SUPERPUESTO DE LOS DE INFORMACIÓN Y DE ADJUDICACIÓN

#### **I. 6.- ANTECEDENTES: PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, UNIDAD DE EJECUCIÓN, SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CONVENIO DE GESTIÓN PARA LA MONETIZACIÓN DE LOS EXCESOS. EDIFICACIÓN INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO.**

Planeamiento urbanístico que se ejecuta (PGOU)

La actuación urbanística de suelo urbano no consolidado "UE-CH-6", en la calle San Miguel, viene recogida en el **Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)** de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido el 28 de mayo de 1997, publicándose el acuerdo junto a sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 154, de 5 de julio de 1997. Igualmente se aprobó la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en cumplimiento de la disposición transitoria segunda de ésta y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelos urbanizados en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- Estudio de Detalle

El Programa de Actuación del PGOU preveía, como figura de planeamiento para dotar de ordenación pormenorizada esta Unidad de Ejecución, un **Estudio de Detalle**, que fue aprobado definitivamente con fecha 8 de abril de 1999 y publicado en el B.O.P. de fecha 22 de mayo de 1999.

En desarrollo de la ficha del PGOU, el Estudio de Detalle delimita la apertura de un nuevo viario, de uso y dominio público, que une la calle San Miguel con la calle Huerta de la Zorra; dejando el resto de la UE-CH-6, como una única manzana lucrativa de uso residencial.

Por dicha zonificación, la edificación existente de la antigua bodega (sin actividad), que no puede conservarse por resultar, en su integridad, radicalmente incompatible con la ordenación pormenorizada vigente y la ejecución de las obras de urbanización; y así debe ser formalmente declarada su incompatibilidad.

#### Certificado de medición topográfica

El ámbito de la UE-CH-6, ordenada por el vigente Estudio de Detalle aprobado, tiene una superficie real de **2.170,05 metros cuadrados**, según el reciente certificado de medición topográfica, de fecha 22 de febrero de 2021, que se adjunta como anexo a la presente Memoria.

#### Descripción de la unidad de ejecución

La delimitación del ámbito ordenado por el Estudio de Detalle vigente coincide con una única unidad de ejecución; ámbito para la gestión y ejecución urbanística de la UE-CH-6, que comprende una superficie -según reciente medición topográfica- de **2.170,05 metros cuadrados**.

La descripción de los siguientes linderos de la unidad reparcelable, delimitada en el Estudio de Detalle y representada en el plano anexo "**P2. Plano de información de las fincas afectadas y delimitación de la unidad reparcelable**", coincide con las fincas nº 5.898 (tomo 2723, libro 1716, folio 199, inscripción 33ª) y nº 9.020 (tomo 1364, libro 772, folio 149, inscripción 12ª) ambas inscritas en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), son:

- Al norte: con calle San Miguel.
- Al sur: con edificio residencial ubicado en calle Huerta de la Zorra nº 2 y parcela nº 4 propiedad de Maestre León Hermanos CB, de la misma calle.
- Al este: con parcela construida en la calle ganado nº 12 propiedad de Vicente Rabadán Gómez y edificio de viviendas plurifamiliares en calle Huerta de la Zorra nº 6A (antes bodega propiedad del señor Gutiérrez Agüera).
- Al oeste: con parcela del nº 6 de la calle San Miguel y con parcela del nº 6 de la Huerta la Zorra, ambas propiedad de Maestre León Hermanos CB (antes propiedad de Eduarda Manjón).

### Sistema de actuación

Documento sometido a inf. pública  
RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA  
8 FEBRERO 2023  
EL OFICIAL MAYOR

El PGOU determinó que el sistema previsto para su ejecución urbanística era mediante el sistema de actuación por compensación.

El presente Proyecto de Reparcelación, habida cuenta de que SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L. es propietaria única titular del pleno dominio las fincas registradas incluidas en la delimitación de la UE-CH-6, conforme a lo dispuesto en el artículo 173 RGU, "*...se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante*".

### Convenio urbanístico de gestión

Mediante Resolución de la Presidenta de la GMU nº 589/2022, de 16 de mayo, que se adjunta como anexo a la presente Memoria, se aprobó el convenio urbanístico de gestión a suscribir con la mercantil "SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, propietaria única de los terrenos afectados.

Dicho convenio tiene un triple objeto, con el fin de culminar la redacción del Proyecto de Reparcelación e iniciar el expediente de reparcelación:

- a) La monetización del exceso de aprovechamiento de la UE.

Para la sustitución de los excesos de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución UE-CH-6 "Centro Histórico", por el abono al municipio de su valor en metálico, se ha considerado el aprovechamiento medio (AM) del Área de Reparto de la UE-CH-6 (AM = 2,0975323) fijado por el PGOU y la superficie real del ámbito (2.170,05 m<sup>2</sup>s). Así pues, resulta un exceso de aprovechamiento de 1.564,425 uas que serán compensadas económicamente con el importe de 158.335,45 euros (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS, IVA no incluido), conforme a la valoración municipal. Dicho importe deberá hacerse efectivo antes de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación.

- b) La localización de la parcela donde se materializará el Ayto. el 10 % de cesión.

En el plano "**P 4. Plano de Adjudicación**" queda representada la localización, consensuada con la GMU, de la finca resultante que, en virtud del presente proyecto de Reparcelación, se adjudicará el Ayuntamiento para materializar el 10 % de cesión del aprovechamiento

- c) Fijar un plan de etapas para el desarrollo urbanístico de la UE.

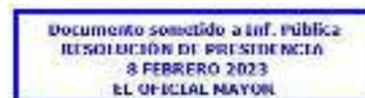
En virtud del referido Convenio de gestión, SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL. formalizará la iniciativa del sistema de actuación como propietaria única de la UE-CH-6 y se compromete a asumir los siguientes compromisos específicos y plazos de ejecución, conforme a lo previsto en los artículos 9 y 102.1ª) de la LISTA:

- Formalización de la INICIATIVA DEL SISTEMA de actuación por compensación y presentación del P. REPARCELACIÓN en la GMU, respetando la propuesta recogida

referida en el expositivo IV y en el plano de propuesta de parcelas de resultado adjunto ..... 1 MES desde la notificación de la Aprobación Definitiva del presente Convenio.

- Presentación del P. URBANIZACIÓN en la GMU..... **1 MES** desde la Aprobación Definitiva o ratificación del P. de Reparcelación.
- Inicio de las obras de urbanización..... **2 MESES** desde la Aprobación Definitiva del P. de Urbanización (siempre que se haya producido la inscripción del P. de Reparcelación en el Registro de la Propiedad).
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización..... **18 MESES** desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del P. de Reparcelación.
- Plazo de inicio de las obras de edificación de la parcela P-1 que resulte adjudicada a SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L, en virtud del P. de Reparcelación ..... **SIMULTÁNEO** a la ejecución de las obras de urbanización (debiendo cumplimentar los requisitos del art. 90.4 de la LISTA).

Los parámetros urbanísticos de la UE-CH-6 que resultan reconocidos en el referido convenio, en razón a la superficie real de la referida unidad de ejecución, son los que se recogen en el siguiente: **cuadro 2\_ Parámetros urbanísticos**



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA "UE_CH-6"	
"UE-CH-6" SUNC Sanlúcar Bda.	TOPOGRÁFICO 22 Feb 2021
Figura de Planeamiento	ED. aprobado Def. el 08.04.99 (BOP 22.05.99)
Sistema de Actuación	Compensación
coef. Edif. (m2t/m2s neto)	2,10
nº de viviendas	37
superficie U.E. (m2s)	2.170,05
viario-D.P. (m2s)	287,90
lucrativa- R (m2s)	1.882,15
coef. (ua/m2t)	1,70
A. Tipo (A.R. 21)	2,0975323
A. OBJETIVO de la UE (uas)	6.290,00
Edificabilidad Objetiva (m2t)	3.700,00
A. SUBJETIVO (uas)	4.096,57
Exceso (uas)	1.564,43
monetización (101,21 €/ua)	<b>158.335,45</b>
Cesión al Ayto. (10%_ UE)	629,00

La zonificación del Estudio de Detalle de la UE-CH-6, ajustada al levantamiento topográfico, se resume en los siguientes parámetros: **cuadro 3\_ Zonificación**

ZONIFICACIÓN UE-CH-6									
USO	SUPERFICIES (m2)			EDIF. (m2 techo)	APROV. (%)	COEF.	APROV. (uas)	Nº VIV.	ALTURAS
Residencial	1.882,15	P.1	1.716,70	3.330	90%	1,70	5.661	34	2P + ático
		P.2	165,45	370	10%		629	3	2P + ático
Viario (D.P.)		P.3	287,9						
			<b>2.170,05</b>	<b>3.700</b>	<b>100%</b>		<b>6.290</b>	<b>37</b>	

## I.7. OPERACIONES JURÍDICAS COMPLEMENTARIAS

Las operaciones jurídicas que se describen tienen como finalidad completar el Proyecto de Reparcelación para lograr la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de la reorganización dominical, respecto de las fincas incluidas en la referida UE-CH-6.

Con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución, se hace preciso realizar una serie de operaciones jurídicas registrales -complementarias al proyecto- en relación a las fincas aportadas conforme al Art. 68.5 del TRLSyRU, el cual establece

*“5. 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”.*

Es en los arts. 8 y ss. del R. Decreto 1093/1997 (NCRLH) se regula el desarrollo reglamentario. Las operaciones jurídicas necesarias para alcanzar la inscripción del presente proyecto en que se realizan son las siguientes:

### Rectificación superficial: DEFECTOS DE CABIDA **cuadro 4\_ Defectos de cabida**

Mediante el presente documento se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad que inscriba el correspondiente **defecto de cabida** de las fincas que se relacionan en el siguiente cuadro, con el objeto de que la información registral coincida perfectamente con la realidad física de los terrenos delimitados por la UE-CH-6:

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES EN LAS FINCAS REGISTRALES APORTADAS A LA UE-CH-6							
- defectos de cabida -							
Propietario	nº finca aportada	ref. catastral	superf, Catastral	nº finca Registro	medición REAL	superf. Registro	DEFECTO de cabida
Sta. Lucía Promotora y Constructora SL.	1	6034203QA3763C000100	2.168	5.898	1.844,54	2.159,90	-315,36
	2			9.020	325,51	388,00	-62,49
					2.170,05	2.547,90	-377,85

- **1ª.- Finca aportada nº 1 / registral nº 5.898** (del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, inscrita al tomo 2.723, Libro 1.716, Folio 199, Inscripción 33ª).

En relación a la finca registral **nº 5.898**, identificada como finca aportada nº 1, tiene un defecto o minoración de cabida de trescientos quince metros y treinta y seis decímetros cuadrados (-315,36 m<sup>2</sup>), según reciente medición; diferencia entre los metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, 2.159,90 m<sup>2</sup> y los 1.844,54 m<sup>2</sup> que tiene en realidad esta finca.

Mediante el presente documento se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad se rectifique su extensión superficial, inscribiendo el defecto de cabida, con objeto de que la información registral coincida perfectamente con la realidad física de los terrenos.

- **2ª.- Fincas aportadas nº 2 / registral nº 9.020** (del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, inscrita al tomo 1.364, Libro 772, Folio 149, Inscripción 12ª).

En relación a la finca registral **nº 9.020**, identificada con las fincas aportadas nº 2, tiene un defecto o minoración de cabida de sesenta y dos metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados (-62,49 m<sup>2</sup>), según reciente medición; diferencia entre los metros cuadrados que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, 388 m<sup>2</sup> y los 325,51 m<sup>2</sup> que tiene en realidad esta finca.

Mediante el presente documento se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad se rectifique su extensión superficial, inscribiendo el defecto de cabida, con objeto de que la información registral coincida perfectamente con la realidad física de los terrenos.

#### Descripción de las fincas de origen

Documento sometido a inf. pública  
RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA  
8 FEBRERO 2023  
EL OFICIAL MAYOR

Las fincas de origen aportadas, incluidas en la UE-CH-6 y la descripción de sus características, propietarios, título de adquisición, cargas, circunstancias y propietarios se relacionan en el "Anexo 1" y se representan gráficamente en el "Plano P2". Se ha incorporado una ficha de origen aportada para los excesos de aprovechamiento adquiridos mediante convenio al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

#### Propietaria Única

En cumplimiento del artículo 7.11 del RD. 1093/1997, se relaciona a continuación:

- Propietaria única de las fincas:
  - SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, con CIF B41372921 y domicilio en Plaza de Andalucía nº 7, Planta 3ª, Módulo 7 de Los Palacios y Villafranca (CP. 41.720-Sevilla).
- Propietaria de aprovechamiento (excesos):
  - SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, con CIF B41372921 y domicilio en Plaza de Andalucía nº 7, Planta 3ª, Módulo 7 de Los Palacios y Villafranca (CP. 41.720-Sevilla); en cuanto a los excesos de la UE-CH-6, (1.564.425 uas) adquiridas en virtud del Convenio suscrito el 9 de junio de 2022 (Anexo nº 7).

### **I.8. REPARTO DE APROVECHAMIENTOS Y CESIONES A LA ADMINISTRACIÓN. ADJUDICACIONES**

#### Reparto de los aprovechamientos urbanísticos

El aprovechamiento urbanístico de la UE-CH-6, se establece con edificabilidad por parcela neta de 2,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, pero con un máximo de edificabilidad total de 3.700 m<sup>2</sup> de techo, fijada para la totalidad de la unidad de ejecución por la ficha del TRPGOU.

La distribución de los aprovechamientos lucrativos queda definida por la zonificación establecida en el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 8 de abril de 1999, que delimitaba dos parcelas; una, dotacional y uso viario de dominio público (de nueva

formación) y la otra, lucrativa de uso residencial (ordenanza centro histórico, con un índice de edificabilidad por parcela neta de 2,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

La UE-CH-6 está en el área de reparto (AR) 21, con un aprovechamiento tipo (AT, hoy llamado medio) de 2,0975323 y un coeficiente de ponderación de 1,70 ua/m<sup>2</sup>t, lo que determina un aprovechamiento objetivo de la UE de 6.290 uas.

Conforme al Convenio Urbanístico de Gestión firmado, al que nos hemos referido en el apartado I.6 "Antecedentes..." de esta Memoria, se cuantificaron por los técnicos municipales los excesos de aprovechamiento reales de la UE-CH-6 en 1.564,425 uas (según la reciente medición) y su valoración; cuya sustitución de la obligación de su cesión, se realizará mediante el pago de 158.335,45 euros que SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, antes de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación.

En el siguiente cuadro se especifica de forma resumida y ajustado a la superficie real: el cálculo del reparto del aprovechamiento para SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL, (subjeto + excesos monetizados = 5.661 uas) y la cesión obligatoria del 10 % para el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda (= 629 uas, equivalente a 370 m<sup>2</sup> techo).

Documento sometido a inf. Pública  
RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA  
8 FEBRERO 2023  
EL OFICIAL MAYOR

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA "UE_CH-6"	
"UE-CH-6" SUNC Sanlúcar Bda.	TOPOGRÁFICO 22 Feb 2021
Figura de Planeamiento	ED. aprobado Def. el 08.04.99 (BOP 22.05.99)
Sistema de Actuación	Compensación
coef. Edif. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s neto)	2,10
nº de viviendas	37
superficie U.E. (m <sup>2</sup> s)	2.170,05
viario-D.P. (m <sup>2</sup> s)	287,90
lucrativa- R (m <sup>2</sup> s)	1.882,15
coef. (ua/m <sup>2</sup> t)	1,70
A. Tipo (A.R. 21)	2,0975323
A. OBJETIVO de la UE (uas)	6.290,00
Edificabilidad Objetiva (m <sup>2</sup> t)	3.700,00
A. SUBJETIVO (uas)	4.096,57
Exceso (uas)	1.564,43
monetización (101,21 €/ua)	158.335,45
Cesión al Ayto. (10 %_ UE)	629,00

Tras la referida compensación en metálico del exceso de aprovechamiento, a continuación, se pormenoriza el reparto de los aprovechamientos y cesiones al

Ayuntamiento en las siguientes parcelas resultantes, (recogidas en el Plano de adjudicación 04 y en cada una de sus respectivas fichas de parcelas resultantes del Anexo 2), conforme a lo previsto en el referido Convenio Urbanístico de Gestión: **cuadro 5\_ Reparto de aprovechamientos, Adjudicaciones**

REPARTO DE APROVECHAMIENTOS: ADJUDICACIONES									
ADJUDICATARIO	USO	SUPERFICIES (m2)		EDIF. (m2 techo)	APROV. (%)	COEF.	APROV. (uas)	Nº VIV.	ALTURAS
Sta. Lucía P. y C. SL.	Residencial	P.1	1.716,70	3.330	90%	1,70	5.661	34	2P + ático
Ayuntamiento de Sanlúcar Bda.		P.2	165,45	370	10%		629	3	2P + ático
		Viarío (D.P.)	P.3	287,9					
UE			2.170,05	3.700	100%		6.290	37	



Subrogación de las cargas y derechos que gravan las fincas de origen

Conforme a lo dispuesto en los artículos 11.3,11.4 y 11.16 del RD 1093/1997 (NCRHU), las cargas y afecciones fiscales que gravan las referidas fincas de origen, se subrogarán en las parcelas resultantes, adjudicándolas a su titular, sin que sea necesario efectuar en el presente Proyecto de Reparcelación la distribución entre éstas últimas.

Respecto a la servidumbre de luces que la finca de origen aportada como nº 1 tiene a su favor sobre la finca registral nº 35.591, que es predio sirviente, inscrita al Tomo 1.439, Libro 817 de Sanlúcar de Barrameda, Folio 31, Inscripción 6ª, tal y como consta en la certificación expedida por el Sr. Registrador el 30.09.2022; se solicita al Sr. Registrador que se traslade a la finca de resultado P1.

Además, se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad, el traslado de las cargas que recae sobre cada una de las fincas de origen, conforme a la cuota porcentual que corresponda a aquéllas en las fincas de resultado, correspondencia esta que aparece determinada en la descripción de las mismas.

Documento sometido a inf. Pública  
RESOLUCIÓN DE PRESIDENCIA  
8 FEBRERO 2023  
EL OFICIAL MAYOR



**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

Certificación Registral expedida por:

**DIEGO PALACIOS CRIADO**

Registrador de la Propiedad de SANLÚCAR DE BARRAMEDA

Avenida de la Libertad, nº 16  
11540 - SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CA)  
Teléfono: 952361505  
Fax: 952357267

Correo electrónico: sanlucardebarrameda@registradorespropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**SANTA LUCIA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA SL**

con DNI/CIF: B41372921

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F310T84TB

(Con este identificador se puede consultar  
relacionada con esta certificación)  
Si no interesa



[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 1 de 4



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

**DON DIEGO PALACIOS CRIADO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA Y SU PARTIDO, PROVINCIA DE CÁDIZ, Y TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA,**

**C E R T I F I C O:** Que en vista de lo que se interesa en la precedente instancia y acordándose a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de Archivo a mi cargo y de ellos resulta que la servidumbre de la que se solicita se expide certificación se encuentra inscrita en la finca número 35591 de Sanlúcar de Barrameda, CRU 11010000407323, al tomo 1.439, libro 017 de Sanlúcar de Barrameda, folio 31, inscripción 0ª, y su tenor literal es el siguiente: "El muro trasero de la finca de este número es lindero con el fondo del solar de la finca registral 5.898, donde dicho muro trasero tiene ocho ventanas, de las que siete dan a la finca de este número y una a un espacio libre, cuyas existencias, ubicación y legitimidad, reconoce expresamente la entidad propietaria de la finca de este número. Es propósito de la entidad "Promociones Catalina Sánchez, S.L." proceder a la promoción sobre la finca de este número de un conjunto de viviendas y locales comerciales. A fin de respetar la existencia de dichas ventanas de luces, a efectos de que continúen cumpliendo su cometido de iluminación y de ventilación de los vinos almacenados en la finca registral 5.898, en el Proyecto redactado por Arquitecto, se ha tratado de respetar al máximo la ubicación actual de las siete ventanas anteriormente descritas. No obstante y al no haberse podido respetar escrupulosamente dicha ubicación, la entidad "Promociones Catalina Sánchez SL" ABOREZZA a la entidad "Vinícola Hidalgo y Cía, SA", como propietaria actual de dicha nave-bodega, finca registral 5.898 o cualquier otro futuro propietario de la misma, la ampliación de los huecos existentes de las siete ventanas y/o la apertura de nuevos huecos, en medida y ubicación que dicho propietario decida, así como la elevación del aludido muro. La entidad "Promociones Catalina Sánchez, SL" conoce y acepta la existencia de las siete ventanas de luces ubicadas en el muro trasero de la bodega que linda con el solar de esta, su ubicación y medidas actuales, de las que seis continuaran en la misma ubicación y solo una ventana se desplazará hacia abajo del muro en una medida de un metro. SEGUNDO. Para la efectividad del reconocimiento que se realiza en la cláusula anterior, en el Proyecto Básico confeccionado por el citado Arquitecto, se contempla la futura existencia de un patio interior que se situará en la parte izquierda de la nueva construcción, según se mira desde el solar al muro trasero de la nave de bodega, registral 5.898, y en cuyo patio interior se respetaran las cuatro ventanas actualmente existentes en dicha zona del fondo de la nave de bodega. Por lo que respecta a las otras tres ventanas actualmente existentes en la zona derecha del muro, según se mira desde el solar, considerándolas de derecha a izquierda, su situación futura será la siguiente: La primera ventana, se bajará de su ubicación actual, situándose en la rampa de entrada al garaje del nuevo edificio a construirse. Por lo que respecta a la segunda y tercera ventana de la izquierda, quedaran igualmente respetadas en cuanto a su ubicación y ventilación. Lo anteriormente expuesto se especifica y determina en dos planos que, firmados por las partes, quedan incorporados al documento que se dirá. TERCERA. Independientemente de lo anterior, la sociedad propietaria de la finca de este número reconoce a favor de la entidad "Vinícola Hidalgo y Cía, SA" los siguientes derechos: 1.- Posibilidad de proceder a la apertura de nuevas ventanas de luces en el muro actual trasero de la bodega y que se ubicarán en el número que estimen oportuno y en el lugar de los parámetros libres que quedaren una vez realizada la construcción por la entidad Promociones; así como a la ampliación de los huecos actualmente existentes en el mencionado muro trasero. 2.- La facultad de proceder a elevar el actual muro trasero de la bodega sobre el ahora existente y en el que podían situar igualmente el número de ventanas de luces que estimasen oportunas, siempre que se mantenga el actual uso



C.S.V.: 21181427809C0C1F

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág 2 de 4



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

bodeguero de la finca propiedad de "Viniícola Hidalgo y Cia, SA". La decisión de elevar en alzada el actual muro del fondo de la bodega y de colocación de nuevas ventanas en tal alzada, es de la exclusiva facultad de "Viniícola Hidalgo y Cia, SA", con la única obligación de notificar previamente a la propiedad contigua tal decisión, CHARTA. Para la efectividad y garantía de cuanto queda expuesto, se constituye una servidumbre de luces sobre la finca de este número, que tendrá el carácter de predio sirviente y a favor de la nave bodega, registral 5.290, que será por tanto predio dominante. Dicha servidumbre será efectiva y subsistirá solo respecto de las ventanas de luces actualmente abiertas, y las que se hubieran abierto de acuerdo con lo dispuesto en los puntos 1 y 3 de la cláusula Tercera anterior, en el supuesto de que el actual propietario de la finca predio dominante, o cualquiera otro posterior, decida la realización de cualquier otra edificación que fuese compatible con el P.G.O.U de esta ciudad. Formalizada en escritura otorgada el día uno de febrero de dos mil uno ante el Notario de Sanlúcar de Barrameda don Ricardo Eulius Aranda, que ha causado la inscripción 6ª de la finca de este número."

NO hay documentos pendientes de despacho

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por sí o por su mandataria o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:

1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado:

a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles";

Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero";

Artículo 607 del Código Civil: "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos";

Artículo 221 de la Ley Hipotecaria: "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos".

b) "BASE PLURAL" (Base de datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargo del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que existe interés en el peticionario". (artículo 396.c.f del Reglamento Hipotecario).

3. De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGGN -Raj Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años".

3. De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información



C.S.V.: 21181027809C0C1F

[WWW.REGISTRADORES.DRG]

Pág 3 de 4



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

Y para que conste, y no existiendo otros asientos que modifiquen lo anteriormente relacionado, expido la presente certificación, antes de la apertura del Diario, en Sanlúcar de Barrameda.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ESTEBE PÉREZ DE CORTES registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE SANCALUCHA DE BARRAMEDA a día treinta de septiembre del dos mil veintidós.



C. S. V. : 211814278R-970C1F

Servicio Web de Verificación: <http://www.registradores.org/cv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor (Art. 21.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C. S. V. : 211814278R-970C1F

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 4 de 4