

# TEC BUREAU



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



PLAN  
PARCIAL  
DEL SUELO  
URBANIZABLE  
SECTORIZADO  
"SECTOR GERALDINO"  
P.G.O.U  
JEREZ DE LA FRONTERA



PROMOCION, GESTION Y  
MARKETING INMOBILIARIO S.L.



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



Plan parcial del  
Suelo Urbanizable  
Sectorizado  
Sector Geraldino  
P.G.O.U. de  
Jerez de la Frontera

**Índice documentos**



Promoción y Gestión  
Inmobiliaria S.L.



## ANTECEDENTES

Se redacta este Plan Parcial por encargo de PROMOCIÓN GESTIÓN Y MARKETING INMOBILIARIO S.L.U como propietario mayoritario del Sector.

La documentación que forma este Plan Parcial está compuesta por los siguientes documentos:

1. MEMORIA
2. ORDENAZAS
3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
4. PLAN DE ETAPAS
5. PLANOS
6. ANEXOS A LA MEMORIA
  1. Cartas a las compañías suministradoras e informes
  2. Datos catastrales
  3. Justificación decreto 293/2009
  4. Inicio tramitación de la iniciativa privada
  5. Escrituras de propiedad. Notas simples
  6. Justificación cumplimiento informe ambiental estratégico
  7. Acuerdo de junta de gobierno local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión ordinaria donde se adopta el acuerdo de aprobación inicial del documento de plan parcial del suelo urbanizable sectorizado “sector Geraldino” del PGOU de jerez de la frontera
7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
8. RESUMEN EJECUTIVO

Jerez de la Frontera, noviembre de 2024



EL INGENIERO INDUSTRIAL  
Rafael Márquez Rodríguez



EL ARQUITECTO  
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



Plan parcial del  
Suelo Urbanizable  
Sectorizado  
Sector Geraldino  
P.G.O.U. de  
Jerez de la Frontera

**1. Memoria**



Promoción y Gestión  
Inmobiliaria S.L.



## ANTECEDENTES

Se redacta este Plan Parcial por encargo de PROMOCIÓN GESTIÓN Y MARKETING INMOBILIARIO S.L.U como propietario mayoritario del Sector.

Tras el levantamiento topográfico, las indagaciones jurídicas y catastrales de que se han llevado sobre los terrenos y las diferentes fincas que conforman los límites del Sector, se ha constatado una superficie del ámbito de 359.523 m<sup>2</sup> y cuyos antecedentes son los siguientes:

Con fecha **noviembre de 2014** se empiezan a realizar los trabajos para la redacción del Plan Parcial de Ordenación del sector referido. Tras consensuar las distintas posibilidades con los servicios técnicos municipales y las compañías suministradoras se realizó un documento completo con fecha **noviembre de 2015**. Tras su análisis y estudio, fue requerido y previo a su presentación, el sometimiento del trámite a la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica.

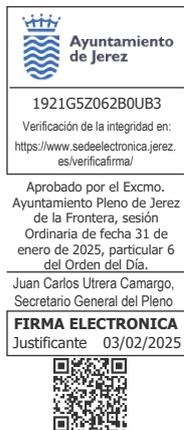
Para ello con fecha **febrero de 2016** fue contratado dicho trabajo a profesional y estudio cualificado tras las consultas realizadas y así con fecha **19 de mayo de 2016** fue presentado ante el Ayuntamiento de Jerez oficio con la documentación de DAE junto con el borrador del Plan Parcial.

En fecha **2 de junio de 2016**, se admitió a trámite la petición formulada por la entidad mercantil TecBureau, S.L., en representación de Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.U., relativa a la tramitación y aprobación del documento denominado Pan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S "Geraldino" mediante Resolución dictada por el Segundo Teniente de Alcaldesa Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Dinamización Cultural, Patrimonio y Seguridad, y se acordó solicitar formalmente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal (en adelante Ley GICA), admitiera la solicitud presentada y formulara el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (en adelante IAE).

Con fecha **14 de julio de 2016** con entrada de registro en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha **19 de julio de 2016** fue remitido oficio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio devolviendo el expediente por considerar que dicho instrumento de planeamiento no se encontraba sometido al trámite de evaluación ambiental estratégica (se adjunta oficio).

Tras dicha resolución se realiza por parte de Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.U documento de Pan Parcial para su aprobación inicial con fecha **marzo de 2017**.

Sin embargo en el transcurso del expediente, fue emitido Oficio por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, tras informe MOPI00250/16 de su Gabinete Jurídico, en referencia a la consulta planteada por la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, respecto a la aplicación del artículo 40.4.b) de la Ley GICA, por dicho motivo, el día **4 de mayo de 2017** se requirió desde esta Administración a la entidad mercantil TecBureau S.L., al objeto de que presentara Documento Ambiental Estratégico así como borrador de Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S "Geraldino", para su nueva



remisión a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 39 de la Ley GICA.

El **17 de mayo de 2017**, Registro General de Entrada nº 5.826, fue presentado el Documento Ambiental Estratégico, e indicándose por esa entidad, que el borrador del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S. "Geraldino", ya constaba en el expediente conforme al Registro General de Entrada número 5.389, de fecha 19 de mayo de 2016.

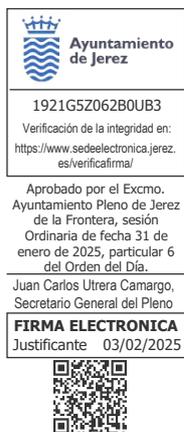
En fecha **26 de mayo de 2017**, el Segundo Teniente de Alcaldesa Delegado de Urbanismo, Dinamización Cultural, Patrimonio y Seguridad emitió nueva Resolución mediante la que, tras la admisión a trámite de la petición formulada por la entidad mercantil TecBureau S.L., en representación de Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.U., relativa a la tramitación y aprobación del documento denominado Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S. "Geraldino", se acordaba solicitar formalmente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 39 de la Ley GICA, el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y la formulación del correspondiente IAE.

Así el **30 de mayo de 2017**, tuvo entrada en el registro de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz, escrito mediante el que se adjuntaba Documento Ambiental Estratégico y Borrador del Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S. "Geraldino", con la correspondiente Resolución emitida en fecha 26 de mayo de 2017, solicitando, formalmente, a dicho Organismo que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 39 de la Ley GICA, admitiera la solicitud presentada y formulara el correspondiente IAE.

Con fecha **6 de septiembre de 2017**, se emite Informe Ambiental Estratégico por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley GICA, a los solos efectos ambientales, relativo al PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.U.S. "GERALDINO", en el término municipal de Jerez de la Frontera, N° de expediente EAE-S/17/2017 del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En dicho IAE, se determina que el PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.U.S. "GERALDINO", no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el informe, entre las que se encuentran las consideraciones en materia de vías pecuarias. Dichas consideraciones concluyen que la propuesta de ordenación del documento afecta a los terrenos de la CAÑADA DEL PINO SOLETE en el viario de acceso al sector y, en concreto, se señala que "la ampliación de la calzada existente, con inclusión de rotondas y elementos asociados, unidas al aumento del tráfico rodado, se considera que es un uso no acorde con la condición de vía pecuaria ni con los usos compatibles y complementarios de la misma, establecidos por Decreto 15/1998, lo cual deberá ser tenido en cuenta a la hora de redactar el Plan Parcial definitivo".

Establece el IAE que, en cumplimiento del art. 11.2.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez, los desarrollos de suelos urbanizables de cualquier clase que contengan o afecten a Vías Pecuarias, deberán solicitar su deslinde, proponiendo la modificación del trazado de la misma o manteniendo el trazado, integrándolo como Sistema General de



Espacios Libres, sin que su superficie signifique una merma respecto a la que se establezca como mínima de espacios libres públicos en el sector. A este respecto, se considera viable la utilización de la delimitación de la vía pecuaria realizada en la propuesta de deslinde de marzo del 2.000, ya que el archivo del expediente se realizó por caducidad del procedimiento, considerándose válidos los trabajos materiales realizados.

Los días **4 y 12 de septiembre de 2018**, Registro General de Entrada números 110.087 y 113.687, respectivamente, fueron presentados dos escritos por la entidad mercantil Tecbureau, S.L., en calidad de representante de la entidad Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.U., en los que se solicitaba el deslinde del tramo de la vía pecuaria “Cañada del Pino Solete” que afecta al “Sector Geraldino”, aportando, a los mismos, el documento de “Memoria de Deslinde del tramo de la vía pecuaria “Cañada del Pino Solete” que afecta al Sector “Geraldino” del PGOU de Jerez de la Frontera.

En fecha **20 de septiembre de 2018**, se remitió por el Segundo Teniente de Alcaldesa, Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Dinamización Cultural, Patrimonio y Seguridad, al departamento de Planeamiento, la documentación presentada, a fin de que se procediera a la tramitación del correspondiente expediente administrativo encaminado a la ejecución del deslinde del tramo de la vía pecuaria “Cañada del Pino Solete” que afecta al “Sector Geraldino” del PGOU de Jerez de la Frontera, solicitada por la parte interesada.

Se remite requerimiento a la entidad interesada mediante escrito con fecha de salida **8 de noviembre de 2018 y 14 de febrero de 2019** aportara la documentación complementaria a la aportada.

En fecha **5 de abril de 2019**, Registro General de Entrada número 45144, se presentó por la entidad Tecbureau, S.L., en representación de Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.U., documento de “Memoria deslinde del tramo de la vía pecuaria “Cañada del Pino Solete” que afecta al Suelo Urbanizable Sectorizado “Sector Geraldino” del PGOU de Jerez de la Frontera, visado con fecha 4 de abril de 2019, así como plano en formato dwg.

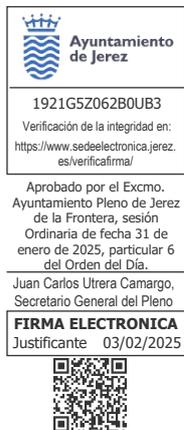
En fecha **30 de septiembre de 2019** se abona el presupuesto estimado de coste de las actuaciones por la administración de ciento veintiuno euros con cincuenta y cinco céntimos (121,55 €).

En fecha **15 de noviembre de 2019**, mediante Resolución adoptada por la Excma. Sra Alcaldesa del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, se acordó el inicio del correspondiente expediente de deslinde del tramo de la vía pecuaria “Cañada del Pino Solete” que afecta al Suelo Urbanizable Sectorizado “Sector Geraldino” en desarrollo del Plan Parcial de Ordenación del Sector Geraldino del PGOU de Jerez de la Frontera y se informa: "Se han solventado favorablemente las afecciones que se mencionaban en informes precedentes, cumpliéndose asimismo lo estipulado en la Declaración de Impacto Ambiental".

**29 de noviembre de 2019** se publica el acuerdo adoptado relativo al inicio de expediente de deslinde en el Boletín Oficial de la Provincia número 229, realizadas las notificaciones a los afectados. Expediente: ADM-URB-DESLIN-2018/ 1.

El día **28 de enero de 2020**, a las 9,30 horas, como fecha se realizan los trabajos de deslinde indicándose como lugar de la cita el inicio del tramo de la vía pecuaria “Cañada del Pino Solete” a deslindar.

Con Fecha **20 de abril de 2020** se resuelve acordar la apertura de un periodo de información pública y se designa a [REDACTED]



██████████ en representación del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, y en calidad de Director Facultativo, para participar en las operaciones de deslinde.

**Junio de 2020** se facilitan escrituras para la inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.6 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en el artículo 8.5. de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia.

El **16 de junio de 2020** se publica el acuerdo de inicio del expediente administrativo de deslinde en el Boletín Oficial de la Provincia, B.O.P. DE CADIZ NUM. 112, Expediente: 2018/1. De conformidad con lo previsto en el artículo 20.1 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se anunció un Diario de los de mayor difusión provincial (Viva Jerez) y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

El día **30 de septiembre de 2020**, el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada, adoptó acuerdo relativo a la aprobación del deslinde parcial de la vía pecuaria denominada Vía Pecuaria "Cañada del Pino Solete" en el tramo que afecta al Suelo Urbanizable Sectorizado "Sector Geraldino" del PGOU de Jerez de la Frontera, provincia de Cádiz.

El **19 de octubre de 2020** se notifica acuerdo relativo a la aprobación del deslinde parcial de la vía pecuaria fue remitido a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial en Cádiz, mediante escrito de salida 14 de octubre de 2020.

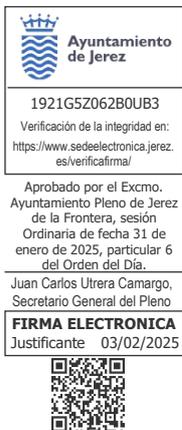
El **24 de diciembre de 2020**, se publica en el BOJA número 247, el acuerdo municipal del 30 de septiembre de 2020.

El **29 de noviembre de 2021**, se solicita al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que, tras los trámites oportunos, se acuerde instar por esa Administración y a la Administración titular de dichos terrenos de dominio público, la desafectación del tramo de la Cañada Pino Solete, a su paso por Geraldino.

El **14 de enero de 2022**, el Ayuntamiento ha solicitado la cesión del tramo de carretera entre los p.k. 3,15 y p.k.4,18, que cuenta con el informe favorable de este Servicio y está en trámite.

El **8 de febrero de 2022** la junta de Gobierno local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión ordinaria adopta el acuerdo de aprobación inicial del documento de Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado "Sector Geraldino" del PGOU de Jerez de la Frontera.

Con fecha de **07 marzo de 2022** tiene entrada un escrito remitido a de Delegación Territorial de desarrollo sostenible de Cádiz de la Consejería de agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible, por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el cual se solicita la evacuación del informe sectorial relativo al Plan Parcial del Suelo Urbanizable del "Sector Geraldino" del PGOU de Jerez de la Frontera, en el seno de la tramitación urbanística del citado documento.



El **29 de Marzo de 2022**, se solicita al Ayuntamiento que de traslado a la Delegación Territorial de desarrollo sostenible de Cádiz de la Consejería de agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible, para que tras los trámites oportunos, acuerde la suspensión del plazo máximo de cuatro años establecido el artículo 39.3 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para la aprobación del instrumento de planeamiento, 2 de junio de 2016, se admitió a trámite la petición relativa a la tramitación y aprobación del documento denominado Plan Parcial de Ordenación del Sector S.U.S "Geraldino", y se acordó solicitar formalmente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz admitiera la solicitud presentada y formulara el correspondiente Informe Ambiental Estratégico (en adelante IAE).

El **16 de agosto de 2023**, el Ayuntamiento recibió escrito de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, trasladando rectificación de errores de afección al dominio público pecuario, en respuesta a la solicitud de desafectación, de 3 de marzo de 2022, del tramo de Vía Pecuaría "Cañada de Pinosolete" deslindado, que afectaba al Sector Geraldino del PGOU de Jerez de la Frontera.

Con fecha **18 de agosto de 2023**, y RGS\_AYT-50726 se dio respuesta a dicho requerimiento mediante oficio de rectificación requerida.

El **13 de diciembre de 2023** se traslada informe sectorial de vías pecuarias **informando favorablemente** el Plan Parcial del suelo urbanizable sectorizado del "Sector Geraldino" del PGOU de Jerez de la Frontera, en relación con la afectación a la vía pecuaría 11020043.-cañada del Pino Solete. Tras presentación de resumen de subsanaciones en materia de telecomunicaciones, el 31 de julio de 2024 se solicita nuevo informe en materia de telecomunicaciones al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y el 27 de septiembre de 2024 se emite Informe de Telecomunicaciones con carácter Favorable.

Una vez superado todos estos trámites procede la presentación de este documento para su sometimiento al trámite de aprobación definitiva.

Jerez de la Frontera, Noviembre de 2024



EL INGENIERO INDUSTRIAL  
Rafael Márquez Rodríguez

EL ARQUITECTO  
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

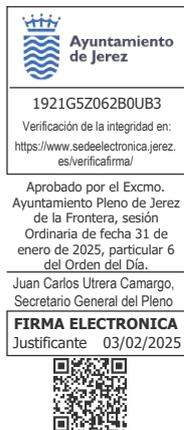
- 1.1. Justificación de la procedencia de su formulación
- 1.2. Justificación del cumplimiento del plan general y de la modificación tramitada
- 1.3. Disposiciones generales sobre las determinaciones del sector
- 1.4. Determinaciones del plan parcial en el PGOU
- 1.5. Aspectos derivados de la iniciativa privada
- 1.6. Estructura de la propiedad

### 2. INFORMACION URBANÍSTICA

- 2.1. Situación y superficie
- 2.2. Características naturales del territorio. Aspectos ambientales
  - 2.2.1. Topografía
  - 2.2.2. Hidrografía
  - 2.2.3. Climatología
  - 2.2.4. Vegetación
  - 2.2.5. Riesgos
  - 2.2.6. Elementos singulares
  - 2.2.7. Servidumbres y afecciones
- 2.3. Edificaciones y usos existentes
- 2.4. Estado actual de la urbanización
  - 2.4.1. Descripción general
  - 2.4.2. Estado actual redes de infraestructuras
    - 2.4.2.1. Red de saneamiento
    - 2.4.2.2. Red de abastecimiento de agua
    - 2.4.2.3. Viario
    - 2.4.2.4. Red de energía eléctrica
    - 2.4.2.5. Alumbrado público
- 2.5. Conclusiones de la información urbanística
- 2.6. Aspecto urbanístico

### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1. Objetivos y criterios de la ordenación
- 3.2. Examen y análisis de alternativas de ordenación
- 3.3. Ordenación propuesta
  - 3.3.1. Descripción de la ordenación
  - 3.3.2. Zonificación y estructura urbana
  - 3.3.3. Red viaria
  - 3.3.4. Infraestructuras



- 3.3.4.1. Red de alcantarillado
- 3.3.4.2. Red de abastecimiento de aguas
- 3.3.4.3. Red eléctrica
- 3.3.4.4. Red de Telecomunicaciones
- 3.3.4.5. Gas natural
- 3.3.5. Red ciclista
- 3.3.6. Ordenación, zonas verdes y arbolado

3.4. Resultado de la ordenación

3.5. Aprovechamientos y densidades

## 4. CÁLCULOS



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

Se presenta este Plan Parcial donde se recogen de manera pormenorizada el desarrollo urbanístico de dicho Sector de acuerdo a las determinaciones recogidas en el PGOU de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente en 2009 por Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 17 de abril de 2009 y publicada en BOJA de 2 de julio de 2009, número 127, tras la elaboración del documento inicial estratégico que ha planteado entre las alternativas propuestas escoger la ordenación que se presenta como la más adecuada y la resolución al procedimiento mediante el informe Ambiental Estratégico IAE nº de expediente EAE-S/17/2017 del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

### 1.2 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU

El Plan Parcial que se redacta cumple las condiciones establecidas en la ficha del PGOU de acuerdo a las siguientes determinaciones:

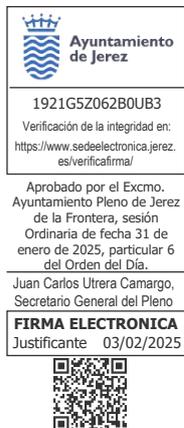
#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO  
Superficie bruta: 358.975m<sup>2</sup>  
Coeficiente de edificabilidad: 0,45m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Máxima edificabilidad: 161.539m<sup>2</sup>  
Máxima edificabilidad residencial: 142.154m<sup>2</sup>  
Área de Reparto: SUS – 1.1  
Coeficiente Subzonal: 0,9356  
Coeficiente Tipológico: 0,9831  
Uso dominante: Residencial  
Superficie de suelo con aprovechamiento: 358.975m<sup>2</sup>  
Superficie de suelo público asociado: 0m<sup>2</sup>  
Edificabilidad mínima de VPO (30% s/res): 42.646m<sup>2</sup>  
Densidad máxima (viviendas/ha): 36  
Nº máx. Total de viviendas / Nº min VPO: 1.272/773  
Aprovechamiento medio: 0,33  
Aprovechamiento objetivo en subzona: 158.809 UA  
Derecho de los propietarios en subzona: 113.954 UA

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

##### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

-La ordenación pretende integrar este vacío en la trama urbana, facilitando los accesos al Parque de Santa Teresa y dando continuidad a los viarios planteados en Montealegre.



-El sector integrará en su ordenación las viviendas existentes en Geraldino y en la U.E.4L1 “Pino Solete”. Así mismo, se recogerá la catalogación de la Casa de Geraldino y la arboleda circundante, protegiéndose convenientemente.



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



## CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:

Colectivas (máx.): (55%) 88.846m<sup>2</sup>

Unifamiliares (máx.): (33%) 53.308m<sup>2</sup>

Comercial y terciario (mín.): (12%) 19.385m<sup>2</sup>

Actividades económicas 0m<sup>2</sup>

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:

Mín. cesión de espacio libre público: (10%) 35.898m<sup>2</sup>

Mín. cesión de equipamiento público: (29m<sup>2</sup>/viv) 36.888m<sup>2</sup>

Mín. cesión total dotaciones: (m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> edif. Res.) 51

-Las Tipologías admisibles serán: CT.F2/F3; UF: E1/D1; Terciario: G4

-Varios: Hija de Geraldino tipo IV (22m), transversal principal: tipo IV (22m), transversal y longitudinal secundarios: tipo V (18m). El entronque norte de Geraldino con carretera de Cartuja se resolverá con cuatro carriles.

-Número mínimo de plazas de aparcamiento en viales públicos: 1.803

-La cesión mínima de dotaciones públicas responderá a los estándares del reglamento de planeamiento, con lo que las cesiones totales estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.

-Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.

-La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva e el Plan Parcial.

## SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN

Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

**PROGRAMACIÓN:** 1<sup>er</sup> CUATRIENIO **INICIATIVA:** PRIVADA-PÚBLICA

- Se adjunta ficha del PGOU

### 1.3 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

Como cuestión previa para la implantación y elaboración del Plan Parcial el articulado del PGOU como garante de la función pública del urbanismo, permite a la hora de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y dado que en la ficha se han fijado una serie de parámetros que pueden parecer algo rígidos, ciertos elementos que de forma acertada pueden flexibilizar el desarrollo del Sector en el conocimiento del mercado futuro o la estrategia del promotor y los diferentes agentes que intervienen. De esta forma los parámetros que el equipo redactor fijó para el Sector pueden ser modificados-flexibilizados atendiendo a la realidad del mercado y sus expectativas o bien a las consideraciones del promotor del suelo.

**Número de viviendas\_** Este parámetro de acuerdo al artículo 2.2.7. Apartado 8, puede incrementarse hasta un 5% del total siempre que dicho aumento se destine exclusivamente a VPO. Para este caso y tras analizar el ratio se considera un aumento en 63 viviendas (4,95%).

**Edificabilidad comercial\_** artículo 2.2.7.e, en sectores de uso dominante Residencial la edificabilidad terciaria podrá reducirse hasta un mínimo del 8% de la edificabilidad total del Sector. Este parámetro se ha fijado para el Sector en el 12% y tras analizar el ratio se considera que debe rebajarse hasta el 10,19% del total de la edificabilidad del sector en una bajada del 14,99% sobre dicha tipología.

**Porcentajes de edificabilidad por usos y tipologías \_** artículo 2.2.7.d, se permite una variación tipológica en un 15% de la tipología asignada sin suponer un máximo de desviación de 5 puntos asignado en la ficha a dicho uso en relación a la edificabilidad del Sector. Para este caso y tras analizar el ratio se considera que debe ser ajustado este parámetro con una variación de colectiva del 3,23% y 1,71 puntos y para la unifamiliar de 0,42% y 0,1 puntos.

**Ajuste de los límites del Sector\_** de acuerdo con el artículo 2.2.7.11 es posible el ajuste de los límites del Sector en un 1% de la superficie total del Sector para ajustar a la realidad física, registral, catastral etc.

Tras el levantamiento topográfico, las indagaciones jurídicas y catastrales que se han llevado sobre los terrenos y las diferentes fincas que conforman los límites del Sector, se ha constatado una superficie del ámbito de 359.405,79m<sup>2</sup> por lo que la variación es de 430,79m<sup>2</sup> un 0,12%.

**Gastos extraordinarios\_** de acuerdo a los artículos 4.2.12.3 y 11.1.8, en el que se establecen las cargas y costes imputables de sistemas generales calculados a 52,65€/ua el Sector deberá en sus determinaciones ajustar al aprovechamiento lucrativo esta carga.

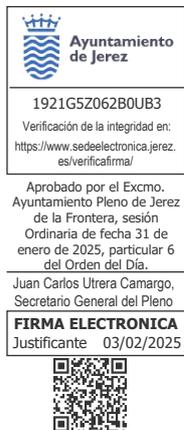
Las obras a ejecutar que se consideran Sistemas Generales y recogidos cómo tal en el PGOU y que deban ser asumidas como costo por el Sector serán detraídas del importe anterior siempre y cuando se ejecuten por los agentes del Sector.

#### 1.4 DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

---

El desarrollo de este Plan Parcial y la puesta en carga de este Sector, en el que se consideran todos los parámetros establecidos en el PGOU garantiza la adecuación de la propuesta que se plantea a continuación, en la trama de la ciudad diseñada en el PGOU proponiendo la urbanización de unos terrenos que consolidan los vacíos existentes entre las distintas actuaciones y los barrios consolidados.

A continuación de se describen los parámetros del Plan Parcial, ajustados a la realidad topográfica y jurídica de la estructura de la propiedad, realizando una tabla comparativa con la ficha del PGOU donde se comprueba el cumplimiento de todos los parámetros exigidos:





1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



## SECTOR GERALDINO

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	FICHA	PLAN PARCIAL	AJUSTES	% AJUSTES	COMP.
Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO					
Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	358.975,00	359.405,79	430,79	0,12	
Coefficiente de edificabilidad(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,45	0,45			
Máxima edificabilidad(m <sup>2</sup> ):	161.539,00	161.732,61	193,61	0,12	
Máxima edificabilidad residencial(m <sup>2</sup> ):	142.154,00	145.254,61	3.100,61	2,18	
Área de reparto	SUS-1,1	SUS-1,1			
Coefficiente subzonal:	0,9356	0,9356			
Coefficiente tipológico	0,9831	0,9831			
Uso dominante: RESIDENCIAL					
Superficie de suelo con aprovechamiento(m <sup>2</sup> ):	358.975,00	359.405,79			
Superficie de suelo público asociado(m <sup>2</sup> ):	0	0			
Edificabilidad mínima de VPO (30%res) (m <sup>2</sup> ):	42.646,20	43.576,38	930,18	2,18	30,00
Densidad máxima (viviendas/ha):	36	37,14	1,14	3,18	
Nº máx. total viv	1.272	1.335	63	4,95	
Nº min VPO:	473	536	63	13,32	
Aprovechamiento medio:	0,33	0,33			
Aprovechamiento objetivo en zona (UA):	158.809	158.999,58	190,15	0,12	
Derechos de la prop. En subzona (UA):	113.954	114.090,98	137	0,12	

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología						
Colectivas (máx)(m <sup>2</sup> ):	55%	88.846,45	91.724,61	2.878,16	3,24	56,71
Unifamiliares (máx) (m <sup>2</sup> ):	33%	53.307,87	53.530,00	222,13	0,42	33,10
Comercial y terciario(min)(m <sup>2</sup> ):	12%	19.384,68	16.478,00	-2.906,90	-14,99	10,19
Actividades económicas (máx)(m <sup>2</sup> ):	0%	0				

Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres						
Min.cesión de espacios libres públicos (m <sup>2</sup> ):	10%	35.898,00	36.462,00	564,00		>10%
Min. Cesión de equipamientos públicos (m <sup>2</sup> ):	29m <sup>2</sup> /viv	36.888,00	38.815,00	1.927,00	5,22	29,07
Min. Cesión total de dotaciones (m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif.res):		51	51,82			

		EDIF	RATIO
Nº VIVIENDAS VPO	536	43.576,38	81,30
Nº DE VIVIENDAS COLECTIVAS:	418	48.148,23	115,19
	954	91.724,61	96,15
Nº DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES:	381	53.530,00	140,50
	381	53.530,00	140,50
	1.335	145.254,61	108,80



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



## 1.5 ASPECTOS DERIVADOS DE LA INICIATIVA PRIVADA.

El Plan General vigente establece en sus artículos 2.2.2 y 2.2.3 las determinaciones para la elaboración de los instrumentos de planeamiento por parte de la iniciativa privada. El Sector con un 53,6199% de la totalidad cuya propiedad la ostenta PROMOCIÓN GESTIÓN Y MARKETING INMOBILIARIO S.L.U se encuentra legitimado para presentar este documento presentado ya el sistema de actuación por compensación.

### Determinaciones a considerar en el Plan Parcial

En relación a las características generales de los planes parciales recoge las siguientes determinaciones en el artículo 2.2.7 del PGOU:

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.
3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.
4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.
6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, puede ser:

- a) Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiendo que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.
- b) Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
- c) Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

8. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos y tipologías pormenorizadas que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo de las Normas Urbanística. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizadas:

- a) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
- b) No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
- c) La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha.



- d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso y tipología pormenorizado no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector.
- e) En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector.

9. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante, lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

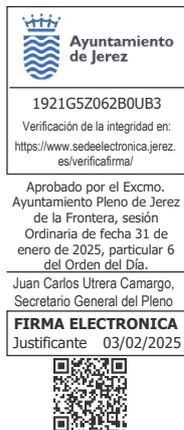
10. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente, así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

11. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del Sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación de la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo de su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

12. El Plan Parcial deberá asegurar la conexión de los carriles de bicicletas de su ámbito con el trazado de los bici-carriles estructurantes delimitados en el Plan General y con aquellos previstos en los Sectores y áreas colindantes, acompañando al respecto la documentación planimétrica justificativa.

### Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. Condiciones de Diseño del viario. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria de sistema general y la red viaria local estructurante, representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando



éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado así como en los sectores del urbanizable sectorizado, el resto de los viales secundarios señalados en los Planos de Ordenación y en las Fichas son indicativos pudiendo modificarse por el planeamiento de desarrollo el trazado concreto diseñado siempre que no se altere su contenido básico (en lo concerniente a su función, origen y destino) y se justifique la mejora de la solución propuesta.

2. Secciones Mínimas y distribución del Viario. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso:

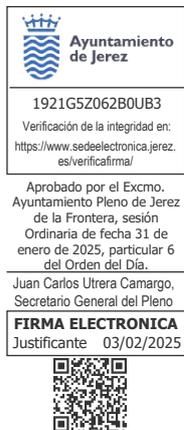
- a) En lo que respecta a la red viaria de sistema general y a la red viaria local estructurante, que cuentan con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según las Normas de Urbanización y los Planos de Ordenación Pormenorizada: el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.
- b) En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local que debe ser fijada por el Plan Parcial:

1º. Viales locales estructuradores del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre 18 y 31 metros, y además con los siguientes requerimientos:

- Aceras y áreas estanciales en viales, 3 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.
- Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con 2, 20 m. de anchura libre.

2º. Distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

- Viales privados sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: 10 metros de anchura total mínima.
- Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: 12 metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 14 metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: 17 metros de anchura total mínima.



- Las aceras y áreas estanciales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 2,5 metros.
- Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.
- En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.

3. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

4. En los instrumentos de planeamiento de desarrollo para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del 30 % de la longitud total de los viales a implantar.

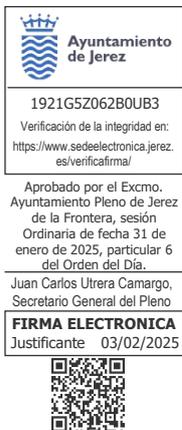
Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

5. Criterios de compatibilidad medioambiental:

- a) Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
- b) Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
- c) En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

6. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

Este conjunto de exigencias se justifican en el documento que se presenta.



## 1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### A) Propietario mayoritario.

PROMOCIÓN GESTIÓN Y MARKETING INMOBILIARIO S.L.U, con C.I.F. B10017192 y domicilio Avenida Hernán Cortés, nº 5 bajo, Cáceres (Cáceres) como promotor del Plan Parcial.

Se adjunta cuadro de estructura de la propiedad y fichas catastrales de las fincas que se ubican dentro de los límites del sector.

### B) Justificación del porcentaje de suelo aportado por los promotores.

Los promotores del Plan Parcial poseen una superficie de 192.713,05m<sup>2</sup>, lo que representa el 53,6199% del sector.

### C) Relación de fincas y propietarios afectados.

PROPIETARIO P.	PROMOCIÓN GESTIÓN Y MARKETING INMOBILIARIO S.L.U
FINCA REGISTRAL N°	Se adjuntan notas simples
SUPERFICIE	192.713,05 m <sup>2</sup> (53,6199%)
DIRECCIÓN	C.I.F. B 10017192 Avenida Hernán Cortés, nº 5 bajo 11405 – Cáceres (Cáceres)

Se adjunta cuadro de estructura de la propiedad y fichas catastrales de las fincas que se ubican dentro de los límites del Sector, entre las que se incluyen las del propietario mayoritario.

### D) Certificación registral de dominio y cargas.

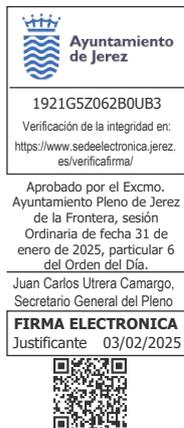
Se adjunta certificaciones registrales obtenidas en el Anexo de la Memoria.

### E) Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la Ley para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores.

Este documento se presentará a su requerimiento.

### F) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

Grupo Progemisa se crea a partir de PROMOCIÓN, GESTIÓN Y MARKETING INMOBILIARIO. S.A. (PROGEMISA), fundada en 1985. Actualmente el Grupo está compuesto por una serie de Empresas que abarcan todo el espectro del sector inmobiliario: la creación de suelo urbano, realización de infraestructuras y obras de urbanización y la promoción y construcción de viviendas, en total suman siete empresas.



Con unos fondos propios de más de 18.000.000€ y un equipo de 300 trabajadores, Progemisa, integrada por profesionales del sector del urbanismo y la vivienda.

Posee un excelente prestigio técnico, financiero y humano que nos permite abordar proyectos con la seguridad y solvencia que da la norma calidad AENOR. (Se adjunta certificado de solvencia económica emitido por el banco de Santander)

La propuesta desarrolla en varias etapas que permite una intervención ajustada en el tiempo a las características económicas de los promotores y la situación actual, los cuales, tienen experiencia sobrada en el campo urbanístico y acometen la actuación dentro de sus posibilidades económicas y de inversión en el plazo y las etapas previstas. Se adjunta anexo al respecto en cumplimiento del artículo 2.2.3.1.5º del PGOU en el Informe de Sostenibilidad Económica.

#### **G) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.**

El sistema de actuación será por iniciativa privada y a través de la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el P.G.O.U. y por entender que responden adecuadamente a las necesidades y modo de desarrollo elegido dado que el Ayuntamiento no ha ejercido las opciones de compra que sobre una importante superficie de dicho ámbito poseía.

#### **H) compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios, en orden a:**

1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios, en su caso.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se especifican detalladamente en el Plan de Etapas.

2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

No existen edificios de esta índole en el Plan Parcial que se redacta.

3. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

La urbanización se entregará al Ayuntamiento en el instante en que se terminen las obras de las diferentes etapas, con objeto de no obligar a urbanizar superficies no construibles inmediatamente y evitar así el deterioro de la misma.

#### **I) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe según normativa municipal del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.**

J) El equipo autor del Presente Plan Parcial está compuesto por: Rafael Márquez Rodríguez, Colegiado nº 3.102, del Colegio oficial de Ingenieros Industriales de Andalucía Occidental en el apartado de instalaciones y Fernando Romero González, abogado, en el apartado jurídico y Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas, Colegiado nº 368, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.



### K) Obras fuera del ámbito del Sector.

En la documentación gráfica se recogerán las obras fuera del Sector de acuerdo a las determinaciones del PGOU y la información que se deriva del resultado de las reuniones e información solicitadas a las compañías suministradoras y que irán con cargo al desarrollo del Sector según el estudio económico financiero que se aporta y que de forma estimada a falta de su cuantificación y medición definitiva en el proyecto de urbanización.



Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE

El Sector Geraldino se encuentra situado en la zona sureste de la ciudad y en la actualidad está ocupado por explotaciones agrícolas, ganaderas y algunas edificaciones de tipo residencial vinculadas a este tipo de suelos y asistenciales. También se ubican de manera dispersa algunas instalaciones industriales de venta de productos fitosanitarios.

Dichos terrenos se encuentran entre la franja delimitada por el trazado de la carretera de la Cartuja y la Hijuela de Geraldino, limitando y envolviendo el suelo urbano consolidado de barridas dispersas y entre dos desarrollos recientes residenciales al Norte el PERI Montealegre Alto y al Este con el PERI de Pagosolete.

El Sector se encuentra prácticamente sin ningún tipo de urbanización consolidada salvo en los bordes y en vías de acceso pavimentadas de la UE 4L1 Pino Solete.

Este Plan Parcial posee una superficie de 359.405,79m<sup>2</sup> de forma poligonal quebrada de forma triangular según levantamiento topográfico en coordenadas U.T.M. y sus linderos a grandes rasgos como se aportan en la documentación gráfica son los siguientes:

- N.- En línea quebrada y uniendo los puntos más alejados de 1.191ml con borde carretera de Cartuja y borde urbano consolidado de la urbanización la marquesa e instalaciones bodegueras.
- S.- En línea quebrada y uniendo los puntos más alejados de 1.373ml con la Hijuela de Geraldino.
- E.- En línea quebrada y uniendo los puntos más alejados de 341ml con límite del PERI de Pago Solete

### 2.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. ASPECTOS AMBIENTALES.

#### 2.2.1. Geología

La finca al no estar urbanizada presenta en su gran mayoría un relleno de tierras vegetales para el sobre el terreno natural formado por albarizas, calcarenitas y limos con cierto grado de expansividad y gran dureza típica de las zonas de campiña adyacente.

#### 2.2.2. Topografía y relieve

La topografía y el relieve al pertenecer esta zona a la denominada como campiña y con gran actividad pasada agrícola es bastante plana y suave y no presenta importantes desniveles.

#### 2.2.3. Hidrografía

Las propiedades hidrogeológicas de la zona de estudio se describen a continuación:



Albarizas y moronitas, que son materiales impermeables y constituyen el sustrato del Acuífero de Jerez.

Calcarenitas, arenas y areniscas, que disponen de una potencia variable, llegando a los 60 metros en la zona de las marismas del Guadalquivir.

Limos, cantos, arenas, gravas y arcillas, que conforman las terrazas fluviales de escasa permeabilidad. Se distinguen tres niveles a diferentes cotas.

En los planos estructurales del PGOU no se considera la necesidad para el Sector de establecer un sistema separativo de fecales y pluviales.

#### 2.2.4. Climatología

El clima en el conjunto de la zona se puede conceptuar como semi-húmedo de invierno templado.

Las lluvias tienen en esta zona una media anual entre 600 y 800 mm, midiéndose concretamente en el Observatorio de San Fernando, en el último periodo de diez años una media de 679,09 mm siendo la distribución de las precipitaciones bastante irregular.

Las temperaturas medias son suaves en invierno y las máximas en verano pueden llegar a los 40°.

Como factor más importante en la determinación de la climatología podríamos considerar el viento, la especial situación de esta finca hace que esté sometida a la influencia de los vientos de Atlántico por una parte y de los de África por otra, lo que hace que la influencia de unos y otros incida en las condiciones climatológicas de la finca.

Los vientos del Atlántico que viene del oeste son vientos húmedos y frescos. Y los procedentes del levante son secos y abrasadores, lo que hace que influya en el grado medio de humedad de la zona evitando que éstas sean demasiado altas.

#### 2.2.5. Vegetación

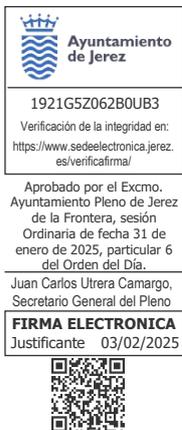
Esta finca no tiene ningún tipo de vegetación autóctona ni de valor, encontrándose muy modificada por las explotaciones agrícolas y ganaderas a excepción de la casa de Geraldino donde se levanta vegetación objeto de conservación.

#### 2.2.6. Riesgos

El Plan General ha establecido un plano de riegos sobre la inundabilidad del territorio donde el Sector Geraldino no se encuentra en situación de riesgo. Se adjunta ficha en la documentación gráfica.

#### 2.2.7. Elementos singulares

El Plan General ha establecido elementos singulares en relación a los aspectos ambientales como es la vegetación junto a la vivienda Geraldino y a la propia edificación. Se acompaña ficha del inmueble catalogado y sus anexos.



### 2.2.8. Servidumbres y afecciones

El entorno del ámbito de este Plan Parcial está sujeto a diversas afecciones y servidumbres limitantes algunas de las cuales se encuentran recogidas en el Informe Ambiental Estratégico.

En cumplimiento del artículo 22.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización deberá recabar los siguientes informes:

- a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

Deberá recabarse el oportuno informe del organismo competente.

Sin perjuicio de ello, se adjunta informe sobre la viabilidad del ciclo integral del agua y condiciones técnicas a seguir por las infraestructuras a ejecutar en el ámbito emitido por Aquajerez.

- b) El de la administración de Costas sobre el deslinde y protección del dominio público y terrestre, en su caso.

No es necesaria la emisión del informe referido al no estar el ámbito afectado territorialmente.

- c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras:

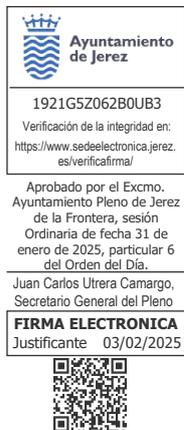
#### 1. En relación a las infraestructuras de carreteras.

El ámbito cuenta con borde a la carretera de Cartuja (carreta A-2004) entre la barriada de los Albarizones y Jerez. En el IAE se encuentra el informe del servicio de carreteras de la consejería competente de la Junta de Andalucía.

La zona de afección de dicha carretera viene delimitada por la zona de no edificación de la misma, de acuerdo a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y sus modificaciones, consistente en la franja de terreno hacia el interior del sector delimitada por una línea paralela a la arista exterior de la calzada más próxima al sector a una distancia de veinticinco metros de ésta, medida en horizontal y perpendicularmente desde la citada arista.

Esta zona de servidumbre, donde no se permitirá edificación alguna, está recogida en los planos de información y de ordenación correspondientes.

La ejecución de la urbanización del frente a la actual Ctra. de Cartuja estará condicionada a la cesión como tramo urbano al Ayuntamiento de ese tramo.



## 2. En relación a las infraestructuras aéreas y servidumbres aeronáuticas.

### 2.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia.

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. n° 216, de 8 de septiembre).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. n° 190, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

### 2.2- Afecciones sobre el Territorio.

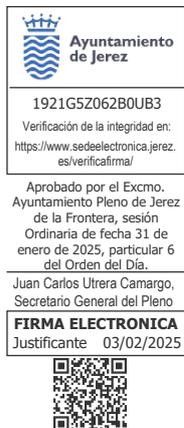
La totalidad del ámbito "Sector Geraldino" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Por una parte, se regulará dentro de las directrices de ordenación "la necesidad de consideración para su desarrollo de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (Real Decreto 762/2017 o texto legal que lo sustituya)"

Y por otra parte dentro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa se incluirá en normativa (en ordenanzas) los siguientes párrafos:

"La totalidad del ámbito del "Sector Geraldino" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31



del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento."

Este Plan Parcial incorpora entre sus planos, el plano I.6- SERVIDUMBRES Y AFECCIONES que recoge correctamente las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a su ámbito de ordenación.

En particular, el ámbito "Sector Geraldino" se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Subida en el Despegue, la Superficie de Aproximación, por la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY 02 y por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 02, entre otras.

Plano de servidumbres de la operación de aeronaves:

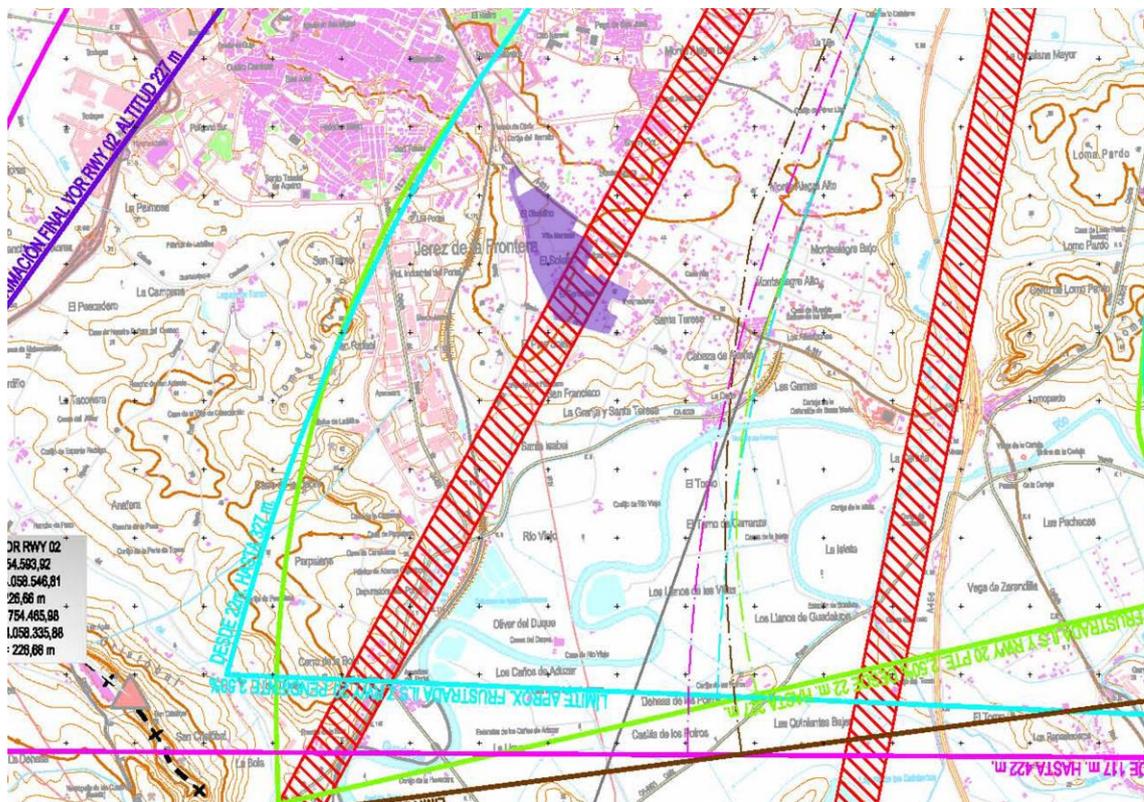
**Ayuntamiento de Jerez**

1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025

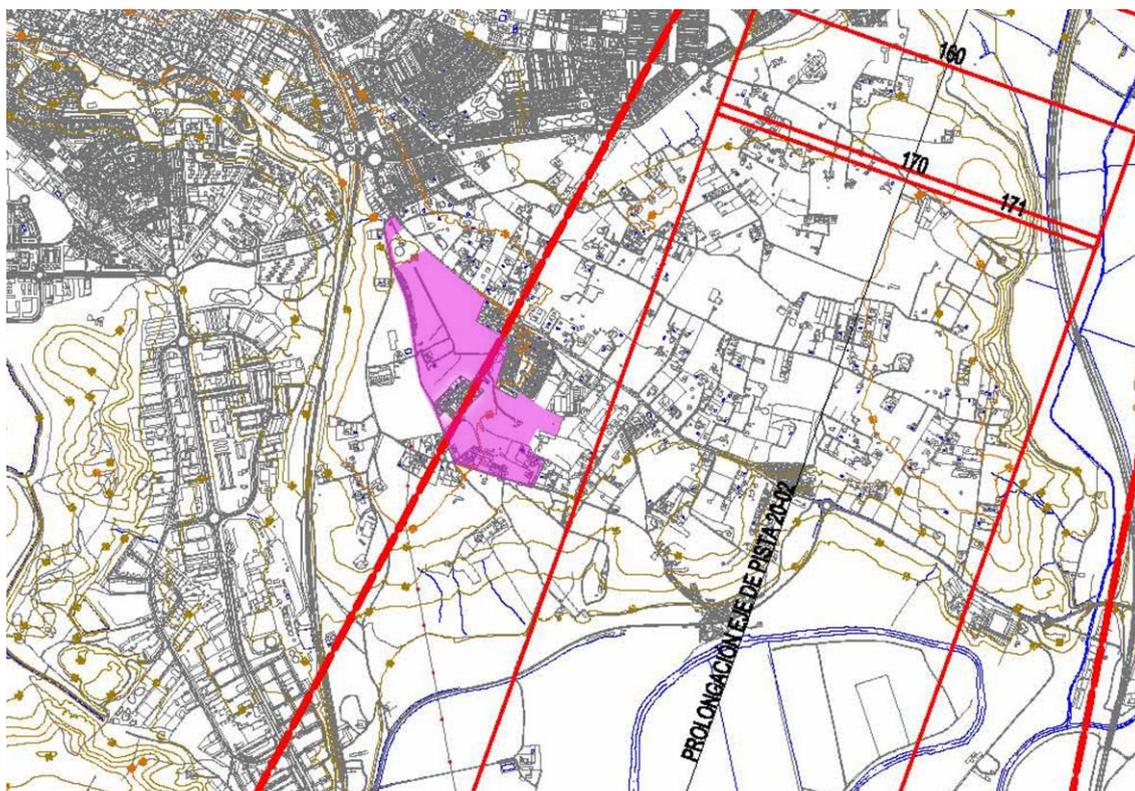


**LEYENDA**

-  Fijo de la Aproximación intermedia
-  Obstáculos detectados mediante levantamiento topográfico.
-  Envolve Servidumbres de Operación de Aeronaves.
-  Envolve Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas.
-  Obstáculo más alto situado dentro de cada área de aproximación.
-  Vulneraciones del terreno y elementos sobre el mismo sobre las superficies de aproximación final del ILS y aproximaciones frustradas.
-  SSAA Maniobra ILS Y 20. Trayectoria Frustrada
-  SSAA Maniobra ILS Z 20. Trayectoria Frustrada
-  SSAA Maniobra NDB 20. Trayectoria Frustrada
-  SSAA Maniobra VOR 02. Trayectoria Frustrada
-  SSAA Maniobra VOR 20. Trayectoria Frustrada

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran la más alta de 60,73 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 171 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 12 plantas (102,73m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Plano afecciones radioeléctricas:



- ++++ LÍMITE PROVINCIAL
- +-- LÍMITE MUNICIPAL
- — — ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
- — — SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
- — — ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- — — SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- ⊗ ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIONES DEL TERRENO
- ▲ OBSTÁCULO MÁS ALTO QUE DETERMINA LA ALTITUD MÍNIMA DE LA SUPERFICIE DE APROXIMACIÓN

2.3- Otras consideraciones

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA)



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticos o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

### 3. En relación a las infraestructuras de suministro eléctrico.

Al objeto de garantizar el suministro eléctrico en el ámbito será necesaria la emisión de informe por parte de la Compañía suministradora.

#### Estudio de inundabilidad:

El estudio de avenidas de inundaciones del PGOU no establece ningún tipo de actuación o mejora para este Sector al no estar clasificado con este riesgo tal y como se recoge en la ficha correspondiente y se acompaña en el plano I.6.

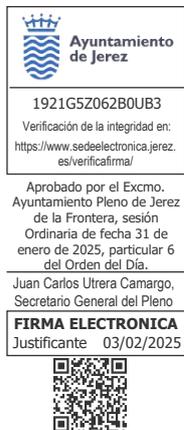
#### Afecciones comerciales:

Al permitirse la implantación de más de 5.000m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria y comercial en la parcela M.1.1 de 8.079m<sup>2</sup> de suelo y una edificabilidad de 6.463,20m<sup>2</sup> de acuerdo al artículo 34 DL 1/2012 por el que se aprueba el texto refundido de la ley de comercio de Andalucía, este Plan Parcial no admite la implantación de grandes superficies minoristas.

De esta manera se da respuesta al apartado de 5.4 “En materia de comercio” de las consideraciones a la documentación urbanística ambiental del Informe Ambiental Estratégico.

#### Afecciones de deslinde cañada a su paso por el Sector Geraldino:

El 06/09/2017 se emite INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.U.S. “GERALDINO”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ), mediante procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada donde determina que el Plan Parcial de ordenación del sector SUS “Geraldino”, en el término municipal de Jerez de la Frontera, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones



ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

#### I.- DESLINDE DE LA CAÑADA DE PINOSOLETE A SU PASO POR EL SECTOR GERALDINO.

De acuerdo al informe del departamento de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz de fecha 8 de agosto de 2017, contenido en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO AL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S.U.S. "GERALDINO", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ), se ha solicitado al Excmo. Ayuntamiento, tramitado y concluido el deslinde de dicha cañada Pinosolete a su paso por el sector de acuerdo a las reuniones mantenidas tanto a nivel municipal como a nivel autonómico estando ya terminado dicho expediente.

La Cañada de PINOSOLETE a su paso por el sector Geraldino y una vez ajustado los bordes del Sector a la trama urbana prevista, arroja un levantamiento de 8.771,98m<sup>2</sup> dentro de los límites del sector establecido en el PGOU y tras la realización de las oportunas verificaciones topográficas.

De esta forma se ha considerado en los planos de estructura de la propiedad plano I.3, la existencia de dicha superficie incorporándose como un propietario más al desarrollo del sector y que conllevará en el instrumento de gestión procedente el abono de las unidades de aprovechamiento correspondiente tras su desafectación. En el plano I.6 de afecciones también se ha recogido la información cartográfica correspondiente.

#### II.-INCIDENCIA DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA SOBRE LA VIA PECUARIA CAÑADA DE PINO SOLETE.

El Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera, es aprobado por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de fecha de 17 de abril de 2009.

**Según la leyenda del plano de vías pecuarias en núcleo principal grafiado anteriormente, al tramo de vía pecuaria de Pino Solete que lo atraviesa lo califica como Vía Pecuaria en Suelo Urbano anterior a 1998.**

**No señalándose por el PGOU ninguna Determinación para la Ordenación Pormenorizada alguna, ni como objetivo, ni como criterio o directriz, relativos a la Vía Pecuaria Cañada de Pino Solete.**

#### III.- OPERACIONES NECESARIAS TRAS EL DESLINDE EFECTUADO EN CAÑADA DE PINOSOLETE A SU PASO POR EL SECTOR GERALDINO.

Por lo expuesto y como insta el propio Exmo. Ayuntamiento de Jerez en la Resolución que aprueba por acuerdo del pleno de 30 de septiembre de 2020 el Procedimiento administrativo de deslinde del tramo de vía pecuaria "cañada de pino solete" que afecta al suelo urbanizable sectorizado "Sector Geraldino" del PGOU de Jerez de la Frontera: "Tras la tramitación del expediente administrativo en virtud del cual se realice el deslinde del tramo de vía pecuaria referenciado, se habrá de llevar a efecto por la Administración titular de dichos terrenos de dominio público, las correspondientes operaciones de mutación demanial o desafectación."



En tal sentido, la LOUA, en su artículo 112, relativo a los bienes de dominio público, establece que cuando en la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. La Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

A dicho fin hay que destacar que en el tramo de la cañada Pinosolete, a su paso por Geraldino, aparte de las intrusiones existentes en la cañada, gran parte del resto de tramo cuenta con vial aglomerado con alumbrado público, redes eléctricas, abastecimiento, saneamientos, instalación eléctrica, telefonía y acerado, es decir urbanizado. Viario que estaba clasificado como urbano no consolidado en el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de 1995 y que da accesos a actuales suelos urbanos consolidados. Viario que ha pasado a ser Viario estructurante en el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de 2009.

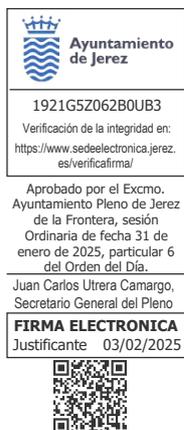
Para el Sector SUS GERALDINO no es de aplicación el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Ya que procede la desafectación sin cambio de trazado en aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999 de 28 de Diciembre por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas y que expresamente dispone:

*“Segunda. Desafectación de vías pecuarias sujetas a Planeamiento urbanístico.*

*1. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.”.*

En su virtud se solicitó a la Administración Actuante, inste de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz la desafectación del tramo de la cañada Pinosolete, a su paso por Geraldino por ser vía pecuarias sujetas a Planeamiento urbanístico y que conllevará en el instrumento de gestión procedente el abono de las unidades de aprovechamiento correspondiente.

En este sentido, tal y como establece el informe sectorial de vías pecuarias de 12 de diciembre de 2023, "La ejecución material de las previsiones contenidas en el plan requerirá la desafectación previa de los terrenos adscritos al dominio público pecuario, que pasarán a ser patrimoniales y cuya titularidad ostenta la comunidad Autónoma de Andalucía."



## 2.3 EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

---

El Sector se encuentra con 13 viviendas existentes o anexos además de ciertas infraestructuras urbanas a compatibilizar con el diseño de este Plan Parcial.

También se ubican actividades de tipo industrial y ganadero.

El Plan General ha establecido elementos singulares en relación a los aspectos ambientales como es la vegetación junto a la vivienda Geraldino y a la propia edificación. Se acompaña ficha del inmueble catalogado y sus anexos.

Previo a la redacción de este Plan Parcial se ha realizado un estudio pormenorizado de las viviendas, construcciones y arbolado más significativo existentes, que han sido vinculantes a la hora del diseño de este Plan Parcial y que se recogen en la documentación gráfica.

A su vez existen otra serie de construcciones y anexos que se consideran incompatibles con el desarrollo de este plan Parcial y que serán objeto de demolición previo a su indemnización.

## 2.4 ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.

---

### 2.4.1. Descripción general

Actualmente los terrenos se encuentran sin urbanizar salvo en los bordes y aunque de carácter deficiente y que dan servicios a las viviendas existentes.

### 2.4.2. Estado actual de las redes de infraestructura

#### 2.4.2.1. Red de saneamiento

En el Plano adjunto del informe facilitado por la compañía suministradora, se pueden comprobar los diferentes puntos de conexión que actualmente para este suelo, se encuentran disponibles, destacando el denominado “Colector Sur” que discurre a lo largo de los límites Oeste y Sur del Sector. Asimismo, se encuentra otro punto de conexión en el límite de la Calle Topacio.

Por otro lado, para las conexiones de viales cuya pendiente vaya hacia la carretera de Cartuja, será necesario que el colector proyectado en la citada carretera se encuentre instalado, de manera que dichos viales puedan verter hacia dicho colector.

Ante la inexistencia de la Infraestructura en la Carretera de Cartuja las pendientes de los viales a proyectar en el Sector Geraldino, deberán permitir la evacuación de aguas pluviales y fecales hacia la Hija de Geraldino y colector general hasta la EDAR. De otro modo, será necesaria la ejecución de un sistema general de fecales por dicha Carretera de Cartuja.

Posteriormente, en el Proyecto de urbanización, una vez definidos los diferentes viales, se elaborará Informe sobre el trazado de las redes.

La mayoría de las conducciones están constituidas por alcantarillado de hormigón que siguen el mismo trazado que la red viaria. Existen atarjeas construidas a base de piedra.

Se solicitó a la empresa AQUALIA informe perceptivo de redes existentes y puntos de enganches y cuya copia sellada se acompaña.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



El municipio de Jerez de la Frontera realiza, en la mayor parte de su territorio, la evacuación de las aguas fecales y pluviales de forma unitaria.

Existen tres grandes cuencas en el municipio, que vierten todas ellas sobre el río Guadalete, previa depuración en la EDAR del mismo nombre. Estas son:

Cuenca Centro, que vierte sobre el arroyo Canaleja.

Cuenca Norte, sobre el arroyo Salado.

Cuenca Oeste, sobre el arroyo Morales.

El sector Geraldino pertenece a la cuenca Centro conectando con la EDAR Guadalete por emisario Norte.

Todos los colectores a los que va a acometer dicho sector, garantizan que las aguas residuales que se generen, lleguen a la EDAR Guadalete para su adecuada depuración.

### 2.4.2.2. Red de abastecimiento de agua.

Se solicitó a la empresa AQUALIA informe perceptivo de las redes existentes y sus puntos de enganches y cuya copia sellada se acompaña.

Por el Sector discurren actualmente alguna tuberías para el abastecimiento de las viviendas dispersas en la zona, dichas tuberías se podrán aprovechar y conectar a las mismas siempre y cuando el material y el trazado (debe quedar bajo aceras) lo permitan, en caso contrario, deberán ser renovadas.

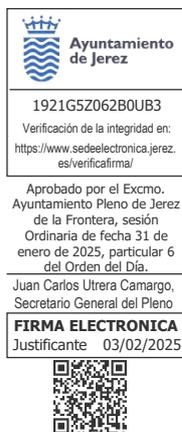
Con las principales redes cercanas al Sector se puede garantizar el abastecimiento de los caudales que el mismo va a demandar. Los principales puntos de conexión a este Sector se encuentran reflejados en el plano adjunto, siendo el punto A un ramal de FD de 300 mm y el punto B (situado en la Calle Topacio) un ramal de FD de 200 mm. Asimismo deberán conectar las redes al ramal de 300 mm que discurrirá por la futura Carretera de Cartuja y que aún no se encuentra ejecutado.

Todas las redes de abastecimiento se informarán durante la fase previa al proyecto de urbanización, una vez definidos los viales y usos de las diferentes parcelas que componen el Sector, tras el pertinente Plan Parcial.

Con la ejecución del Sector se va a ver afectada una parcela propiedad Municipal donde se encuentra ubicado el Depósito de Geraldino, dicha parcela tiene en la parte trasera de la misma, vista desde su entrada, una previsión en reserva de suelo para equipamiento para futura ampliación de los depósitos, la cual deberá respetarse. Por otro lado, los cerramientos que como consecuencia de la ejecución de viales se pudieran ver afectados deberán ser repuestos con la tipología que se les indique durante la redacción del proyecto de urbanización.

Dentro de la parcela del Sector y cruzado por un vial, según el planeamiento, se encuentran las tuberías de subida y de bajada del depósito de Geraldino, las cuales deberán ser repuestas en caso de verse afectadas por la rasante de dicho vial.

El suministro de agua de Jerez de la Frontera procede de dos sistemas: el sistema de abastecimiento de la Zona Gaditana con aguas reguladas desde los embalses de Hurones y Guadalcaçin, y el Sistema Manantial de Tempul. El Sistema de la Zona Gaditana aporta en la actualidad aproximadamente el 91% de la demanda de abastecimiento de agua potable del término de Jerez, y el Manantial de Tempul el 9% restante.



Las infraestructuras propuestas en el Plan Parcial para dotar de suministro de agua potable a los usos contemplados se ejecutarán como extensión de las existentes y de acuerdo a los puntos de los informes solicitados.

El Sector se encuentra atravesado de Norte a sur en su zona central por la Arteria I del sistema general de servicios Técnicos de infraestructuras generales y arterias principales de abastecimiento, del expediente de expropiación de las servidumbres 19-CA de la C.H.G de la arteria de abastecimiento. Esta existencia ha de considerarse en el Planeamiento a efectos de los bienes y derechos.

### 2.4.2.3. Viario

La parcela, tal como se recoge en el plano correspondiente, tiene acceso rodado por la carretera de Cartuja que recorre parte del borde norte del Sector y cuenta con un viario secundario en el borde Sur que constituye la Higuera de Geraldino

Parte del territorio se articula a través de caminos de tierra y actuaciones asfaltadas sin acerados que unen la carretera de Cartuja con la barriada de Pino Solete.

### 2.4.2.4. Red de energía eléctrica

En la actualidad la ciudad es suministrada por la Compañía Sevillana de Electricidad. La red de alta tensión llega a través de tendido aéreo a Centrales situadas en el casco urbano desde donde se suele repartir mediante canalización subterránea.

El estado general de la red, al menos en sus rangos intermedios es aceptable y su capacidad suficiente y el Sector se encuentra inmerso dentro del estudio que ha elaborado el PGOU de demanda eléctrica con una previsión de 8,78Mw.

En el borde norte del sector y en la zona de conexión sobre la antigua cañada deslindada se encuentra parte de la línea de alta tensión denominada Cartuja I / II considerada como línea de 2ª categoría, con una tensión nominal ( $U_n$ ) de 66 kV y tensión más elevada para el material ( $U_m$ ) 72,5 kV en doble circuito LA 455 y cuya información cartográfica se recoge en los planos de información.

### 2.4.2.5. Alumbrado público

Solamente existe alumbrado en la zona sur, en el viario secundario de acceso a las viviendas existentes.

## 2.5 CONCLUSIONES DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Del análisis de la información urbanística se extraen conclusiones de diversa índole en función de los aspectos tratados. Enumeramos los que consideramos de interés:

- ❖ El Sector ocupa un espacio de manifiesta vocación urbana con carácter residencial en colmatación de los vacíos existentes en la ciudad.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



- ❖ Las vías que se proyectan se encuentran diseñadas de acuerdo con lo previsto en el P.G.O.U. de Jerez, para dotar a la zona de los suficientes enlaces con las vías de comunicación primarias de la ciudad.
- ❖ Las edificaciones catalogadas se han considerado en el diseño del Plan Parcial siendo compatibles con el diseño planteado y con clara vocación de permanencia.
- ❖ El territorio y su vegetación no constituye condicionante alguno especial que no se haya tratado que pueda incidir en la ordenación, por lo que se tenderá a una ordenación que responda a criterios de racionalidad y que trate de resolver otros problemas derivados de los accesos y la comunicación con el resto de las Unidades colindantes y enlace con la trama urbana existente, salvo en los jardines de la Casa Geraldino donde el diseño del Plan Parcial considera su conservación.
- ❖ El esquema de ordenación recoge las condiciones de ordenación, tipología y división en manzanas, resultados de los estudios previos y condicionantes del mercado actual inmobiliario por lo que si se varían algunos parámetros como consecuencia de un estudio más detenido y una mayor aproximación a los requerimientos urbanísticos que se puedan generar podrán realizarse los estudios de detalle correspondientes para el ajuste de los parámetros que con mayor o menor acierto se introducen en este documento y que responden al mercado actual inmobiliario de gran incertidumbre y en el convencimiento de que si bien se han tratado estos aspectos los estudios de detalle podrán ajustar las determinaciones al momento en que los proyectos edificatorios sean una realidad.

Este mismo procedimiento será aplicable a la manzana donde se concentran la mayor parte de superficie de los equipamientos y parte de la zona verde y que dada su dimensión, podrá ser objeto de un estudio de detalle que posibilite la mejor implantación de los usos futuros que puedan ejecutarse por parte de la administración municipal como beneficiario de dicho suelo de cesión, siempre y cuando no se modifiquen las superficies destinadas a los usos globales de equipamiento y zona verde, de manera que no se coarte el uso futuro a implantar y mejor aprovechamiento de la manzana resultante.

## 2.6 ASPECTO URBANÍSTICO

---

El presente Plan Parcial se encuentra redactado, de acuerdo a la Normativa establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente en 2009 siéndole de aplicación los siguientes parámetros:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



**SECTOR GERALDINO**

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

	FICHA	PLAN PARCIAL	AJUSTES	% AJUSTES	COMP.
Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO					
Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	358.975,00	359.405,79	430,79	0,12	
Coeficiente de edificabilidad(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,45	0,45			
Máxima edificabilidad(m <sup>2</sup> ):	161.539,00	161.732,61	193,61	0,12	
Máxima edificabilidad residencial(m <sup>2</sup> ):	142.154,00	145.254,61	3.100,61	2,18	
Área de reparto	SUS-1,1	SUS-1,1			
Coeficiente subzonal:	0,9356	0,9356			
Coeficiente tipológico	0,9831	0,9831			
Uso dominante: RESIDENCIAL					
Superficie de suelo con aprovechamiento(m <sup>2</sup> ):	358.975,00	359.405,79			
Superficie de suelo público asociado(m <sup>2</sup> ):	0	0			
Edificabilidad mínima de VPO (30%res) (m <sup>2</sup> ):	42.646,20	43.576,38	930,18	2,18	30,00
Densidad máxima (viviendas/ha):	36	37,14	1,14	3,18	
Nº máx. total viv	1.272	1.335	63	4,95	
Nº min VPO:	473	536	63	13,32	
Aprovechamiento medio:	0,33	0,33			
Aprovechamiento objetivo en zona (UA):	158.809	158.999,58	190,15	0,12	
Derechos de la prop. En subzona (UA):	113.954	114.090,98	137	0,12	

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología						
Colectivas (máx)(m <sup>2</sup> ):	55%	88.846,45	91.724,61	2.878,16	3,24	56,71
Unifamiliares (máx) (m <sup>2</sup> ):	33%	53.307,87	53.530,00	222,13	0,42	33,10
Comercial y terciario(min)(m <sup>2</sup> ):	12%	19.384,68	16.478,00	-2.906,90	-14,99	10,19
Actividades económicas (máx)(m <sup>2</sup> ):	0%	0				
Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres						
Min.cesion de espacios libres públicos (m <sup>2</sup> ):	10%	35.898,00	36.462,00	564,00		>10%
Min. Cesión de equipamientos públicos (m <sup>2</sup> ):	29m <sup>2</sup> /viv	36.888,00	38.815,00	1.927,00	5,22	29,07
Min. Cesión total de dotaciones (m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif.res):		51	51,82			
		EDIF	RATIO			
Nº VIVIENDAS VPO	536	43.576,38	81,30			
Nº DE VIVIENDAS COLECTIVAS:	418	48.148,23	115,19			
	954	91.724,61	96,15			
Nº DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES:	381	53.530,00				
	381	53.530,00	140,50			
	1.335	145.254,61	108,80			



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de esta ordenación es el de establecer las condiciones del trazado urbano de forma que este desarrollo del Sector y de sus conexiones con la ciudad existente se convierta en el enlace de los espacios vacíos del territorio que la ciudad ha ido creando en su expansión urbanística.

Al tratarse de un suelo urbanizable sectorizado donde el PGOU de forma muy precisa y acertada ha distribuido y dimensionado los viarios estructurantes, la ubicación de las zonas verdes y la de los equipamientos públicos como articulación de la trama urbana y una vez analizado esta propuesta que por parte del PGOU se ha establecido y en la que el equipo redactor ha trabajado de manera exhaustiva se han asumido todas y cada una de las premisas realizando una distribución de las tipologías y viario secundario que garantiza la organización del territorio y de la tipologías a implantar así como unos ajustes de superficie que garanticen el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

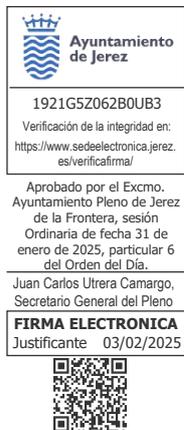
La ordenación estructural varía prevista en el PGOU y asumida en este plan parcial ha sido posible tras dar cumplimiento al Informe Ambiental Estratégico en materia de vías pecuarias el apartado de deslinde de la vía pecuaria que en la zona norte discurría por el viario estructurante planteado por el propio PGOU y así el se ha concluido el expediente administrativo de deslinde de dicha vía pecuaria de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, resultando una superficie de 8.761,63m<sup>2</sup> dentro de los límites ajustados del sector.

Se garantiza la ubicación estratégica de los suelos destinados a equipamientos que se distribuyen en dos grandes manzanas distribuidas equilibradamente en el Sector y en una tercera porción de espacio como aumento del equipamiento existente por ajuste en el borde sur de la hijuela de Geraldino.

Se propone un trazado de la zona verde de forma que constituya un eje vertebrador entre el Sector y los crecimientos contiguos donde se garantice una continuidad de estos espacios libres y las infraestructuras existentes sobre todo la Arteria I, discurriendo por ella el carril bici que garantiza la continuidad con el propuesto en la carretera de Cartuja. Para el equilibrio del Sector se propone la creación de una gran zona verde central y de equipamiento adyacente en la zona Sur del Sector con el objetivo de evitar zonas alejadas de estos espacios y crear una ciudad más homogénea.

Del análisis del lugar y de su situación respecto del núcleo, y de los requerimientos surgidos del análisis de los factores inmobiliarios realizados por quienes detentan la iniciativa de desarrollo del Sector, se pueden enumerar las siguientes premisas tenidas en cuenta en la redacción del documento:

- Conseguir una actuación integrada en el medio sin coartar las posibilidades de crecimiento futuro y estableciendo un reparto de las tipologías con los requerimientos de sostenibilidad y movilidad marcados en el PGOU con la premisa de hacer viviendas sostenibles en barrios sostenibles que configuren la ciudad sostenible.

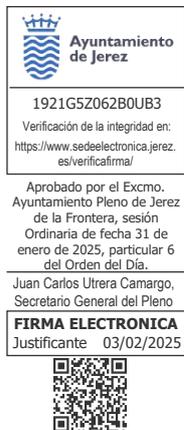


- Compatibilizar un sistema de accesos al Sector y viario de distribución con esa división poligonal garantizando un acceso rodado equilibrado a cada una de las manzanas.
- Agotar el aprovechamiento tipo adjudicado para el Sector con las tipologías, número de viviendas y edificabilidades que para cada una de las tipologías ha definido el PGOU, acudiendo a fórmulas que aproximen las determinaciones cuantitativas a la realidad inmobiliaria del momento con objeto de asegurar el desarrollo de la actuación pero sin coartar las posibilidades del futuro en un marco actual de gran incertidumbre sobre el sector inmobiliario, creando para ello desde el marco normativo un producto flexible, con capacidad de adaptación al futuro y entendiendo la sostenibilidad como la facultad que poseemos la generación actual de satisfacer nuestras necesidades sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias, ecourbanismo y sostenibilidad, integración de la propuesta con el entorno más próximo, arquitectura bioclimática, etc, que permitan a la propuesta convertirse en un ecosistema o barrio sostenible.
- Estructurar el Sector de modo que sirva como una zona de expansión urbana de primera vivienda con calidad residencial, creando un equilibrio entre espacios libres y privados de carácter mancomunado, tanto en su superficie como en su ubicación.
- Obtener un parcelario resultante de tamaño medio y forma regular que facilite su posterior edificación con tipologías regulares, donde predomine el uso racional del suelo y la parcela destinada a zonas verdes privadas, donde fórmulas de productos que unen la vivienda colectiva en altura con la vivienda unifamiliar puedan crear espacios de convivencia y relación en estos espacios que hacen subir la calidad residencial, evitando las fórmulas de monocultivos residenciales que sin identidad y generosidad se han desarrollado en el urbanismo reciente de sectores fuera del núcleo principal de la ciudad.
- En cuanto a las tipologías edificatorias se ha establecido una ordenación pormenorizada que permite la división de las manzanas resultantes en parcelas más pequeñas que cumplen todos los parámetros que el PGOU ha previsto de manera que puedan dividirse en unidades inmobiliarias asequibles a su puesta en el mercado de la demanda actual.
- Estas divisiones a su vez configuran unidades residenciales donde desde el planeamiento se ha previsto su implantación con alineaciones y rasantes evitando la aparición de medianeras.
- Creación de un trazado viario acorde con las tipologías implantadas y con una reserva de plazas de aparcamiento en cumplimiento de la normativa vigente con cierta generosidad para la ubicación sin detrimento de estas de los depósitos de RSU.
- Integración del carril bici buscando las uniones con los existentes o proyectados y pensando en continuidad con los siguientes desarrollos de la ciudad.

### 3.2 EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Durante el desarrollo algunas reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos Municipales, elaboración del DIE, se han planteado y estudiado las posibilidades de ordenación, todas ellas sobre la base de lo que se establece el PGOU habiéndose considerado la que desarrolla el presente documento como la que mejor enlaza con los desarrollos contiguos y en cumplimiento de todas las consideraciones que emanan del PGOU como normativa de rango superior.

La creación de un eje vertebrador como viario que atraviesa el Sector de Este a Oeste, el transversal como zona verde sobre la Artería I a considerar las servidumbres y la existencia



de viviendas y edificios-jardines catalogados y la obligación de la ubicación de una gran reserva de equipamiento público junto a los depósitos existentes condicionan en gran medida el diseño de este Sector.

Acudiendo a las sugerencias del equipo redactor del PGOU, se ha diseñado con la premisa de crear un eje de ciudad estableciendo la vivienda colectiva con bajos comerciales entorno y alineada al eje viario, configurando un carácter más de ciudad más compacta y estableciendo la vivienda unifamiliar como una transición hacia los extremos del Sector, creando un borde de unifamiliares junto a los crecimientos contiguos donde prima esta tipología y creando un degradado de alturas que realizan estas transiciones.

Las tipologías a implantar responden a la realidad física del territorio, a la conservación de las viviendas existentes y la conservación del patrimonio arbolado, el uso racional del territorio para concentrar la vivienda protegida a la que se dotan de espacios libres asociados a la tipología, con la premisa de poner en el mercado promociones asequibles en cuanto a su gestión, comercialización y desarrollo.

### 3.3 ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 3.3.1. Descripción de la ordenación

Se ha diseñado una ordenación por un viario estructurante que coincide con lo marcado en el PGOU longitudinalmente y transversalmente con un borde perimetral y tres viarios transversales que dividen el Sector en un total de 15 manzanas diferenciadas de las cuales los usos se van maclando de forma equilibrada.

La existencia de un borde potente en la zona norte de la Carretera de la Cartuja (previsto su desdoble) y la urbanización de la actual hijuela de Geraldino hacen envolver al Sector de forma coherente con la ciudad adyacente.

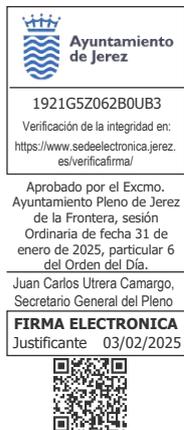
Los trazados y secciones del viario adaptan a las determinaciones del PGOU y se aportan en la documentación gráfica anexa.

El sistema planteado garantiza la viabilidad del desarrollo de las manzanas de forma equilibrada tanto por su tamaño como por la edificabilidad planteada y las tipologías a desarrollar en cada una de ellas.

En cuanto al reparto de las tipologías edificatorias estas se han tenido en cuenta según la distribución de los espacios destinados a equipamientos y zonas verdes, estableciendo la tipología colectiva en manzanas únicas pero que puedan interrelacionarse con las tipologías de unifamiliares aunque también puedan funcionar de manera autónoma.

Las parcelas de equipamientos se han optado por integrarla en dos grandes manzanas y aunque en la ficha se exponga su carácter orientativo, la más próxima a los depósitos tiene carácter obligatorio. La agrupación de las parcelas de equipamiento permite su uso y transformación con un plus de flexibilidad evitando la fragmentación del mismo cuyos resultados finales y la experiencia de casos similares nunca han sido los óptimos si se opta por fragmentarla.

La implantación de tipologías permite que el viario estructurante pueda ser utilizado como tal sin la existencia de numerosos vados futuros que plantean innumerables problemas de movilidad urbana, solo utilizándose para casos de unifamiliares aisladas o frentes superiores o iguales a 9 m y que garantiza la no pérdida consiguiente de plazas de aparcamiento público tan necesarias en nuestros planteamientos y desarrollos urbanísticos.



### 3.3.2. Zonificación y estructura urbana.

La estructura urbana podría sintetizarse en el siguiente esquema:

- Creación de un viario estructurante de acuerdo a las determinaciones del PGOU que divide el Sector en 15 grandes manzanas, con un eje longitudinal, tres transversales principales y una envolvente general más la prevista del desdoble de la Carretera de Cartuja.
- Las manzanas que equilibran la propuesta se destinan a equipamientos públicos y la zona verde se agrupan en varias porciones siguiendo las determinaciones del PGOU y dando respuesta a los condicionantes de servidumbres y articulación de la propuesta de acuerdo a la estructura de la propiedad.
- El uso de las manzanas restantes es residencial y comercial donde se distribuyen las tipologías permitidas y donde los frentes de vivienda colectiva que configuran las avenidas más importantes son dotadas de edificabilidad comercial en planta baja de los edificios que garantiza el desarrollo de la actividad comercial en la vida de los barrios sostenibles.

### 3.3.3. Red viaria

La red viaria se estructura en torno a un eje longitudinal y tres ejes transversales que garantizan la continuidad del desarrollo urbano propuesto e intentando resolver las siguientes cuestiones:

- Acceso al Sector compatible con la división poligonal.
- Acceso a las viviendas.
- Red adecuada al tipo de ordenación diseñado.
- Ubicación de aparcamientos en el viario de forma que sea suficiente para la dotación del Sector.

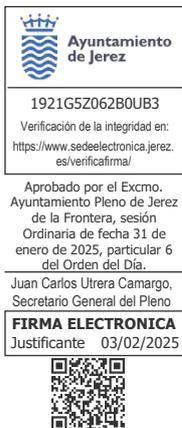
El resultado es un viario fuertemente condicionado por el viario general existente en tres vértices fundamentales:

- Eje longitudinal que divide y articula el Sector uniendo la ciudad existente y el PERI de Pago Solete.
- Dos ejes transversales que unen la Carretera de Cartuja, atraviesan el Sector y una con el resto de Sectores propuestos en el PGOU. A su vez estos ejes se van transformando en viarios secundarios que garantizan la conexión y acceso al Parque de Santa Teresa y a las viviendas existentes en la UE 4L1.
- El perimetral que garantiza el desarrollo del Sector sin condicionar el desarrollo de sectores posteriores que comparten el trazado de este nuevo eje viario de la ciudad.

La reserva mínima de aparcamiento público que establece el Art. 45.1.f RD 2159/1978 RP es 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de edificación. Si la máxima edificabilidad es de 161.539m<sup>2</sup>, el número mínimo de plazas de aparcamiento será de 1.616 unidades. A continuación, el artículo 7 d) del Anexo del Reglamento de Planeamiento regula que sólo se admitirá en situación al aire

libre, anexa a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50% se refiere al número de plazas correspondientes a viviendas. Dado que el número máximo de viviendas es de 1.335, las plazas de aparcamiento anexas a la red viaria serían de 668.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 17 regula que, en sectores de uso característico residencial, deberán destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Ello implica que el total de plazas de aparcamiento público a prever en el Plan Parcial oscilan, como mínimo, entre 668 y 1.335 plazas. La LOUA propone ampliar el número de plazas de aparcamientos públicos en situación anexa a la red viaria.



La ficha urbanística del Sector Geraldino establece como determinación un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en viales públicos, es decir 1.335. Los aparcamientos previstos en la red viaria en línea y batería, resultan 1.335 plazas anexas a la red de las cuales 34 se encuentran adaptadas al Decreto 293/2009 (1 cada 40 o fracción). Sin computar las existentes dentro de cada manzana por lo que quedan cumplimentados todos los requisitos. Este requerimiento es superior al 2% del artículo 8.5.1 del P.G.O.U.

### 3.3.4. Infraestructuras

#### 3.3.4.1. Red de alcantarillado

La característica principal de la red de saneamiento prevista en la urbanización es la adopción del sistema separativo con vehiculación por gravedad, según lo establecido por los servicios técnicos de la empresa municipal Aguas de Jerez (AQUALIA).

Las pluviales y fecales verterán a la red municipal existente en los puntos del informe facilitado por AQUALIA que se adjunta al presente documento.

La tipología de la urbanización que nos ocupa está compuesta por manzanas de distinta morfología, con edificaciones aisladas con parcelas limitadas por retranqueos en la edificación, bloque vertical y viales de distinta amplitud.

La definición de la urbanización, permite plantear la solución de los problemas de acometidas de los servicios en general y del alcantarillado en particular para las parcelas resultantes de la parcelación, si bien su ubicación exacta y replanteo se realizará tratando que las edificaciones existentes tengan la mínima interferencia.

Dentro de los límites de la actuación existen redes de saneamiento a conservar y a ampliar y interconexión, si bien existe una red de colectores bajos los actuales viales que no se prevé su conservación. En los límites del Sector a su vez nos encontramos diversos colectores pertenecientes a la red municipal y en los cuales conectará la nueva red proyectada.

#### Red de fecales y pluviales

La red de residuales responderá a tipología ramificada, con desarrollo por gravedad al igual que la red de pluviales y en conducción subterránea.

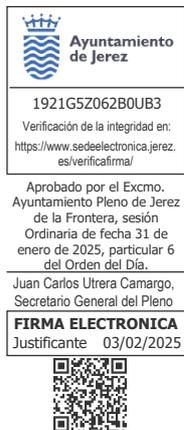
La red de residuales, se diseña bajo el concepto de acercar la red general a las viviendas, minimizando las longitudes de las múltiples acometidas que una urbanización de estas características (unifamiliares, aisladas y bloque vertical) presenta.

El desarrollo de la red presenta una traza bajo la calzada a la que conectan las distintas acometidas de las parcelas. Se procurará que la profundidad de la red de residuales en ningún momento sea inferior (bajo calzada) a 1,80 m. y a cota inferior a la de pluviales.

De esta forma conseguimos que los cruzamientos entre los diferentes servicios se efectúen sin interferencias y además la red más contaminante se sitúe a mayor profundidad, sin grandes sobrecostes.

Cada una de las acometidas o ramales de las viviendas se conectan a la red general bajo calzada mediante pozos de registros.

La conducción que compone la red es del tipo PVC de 15-20 cms de diámetro para los ramales de las viviendas, y de 30 cms de diámetro (PVC reforzado) para la red propiamente diseñada.



## Plan Parcial del Sector Geraldino – Memoria

El punto de vertido de la red propia de la urbanización será el colector de aguas negras previsto por el Plan General para el desarrollo de los sectores adyacentes.

Para el cálculo de redes, la dotación establecida se fija en 250 litros/persona/día, con una ocupación de 4 habitantes por vivienda, 1000 litros/vivienda/día. El caudal punta, se considera para una dotación concentrada en 10 horas diarias, y se incluye asimismo un coeficiente de punta para el caudal del período de verano de 1,1. La velocidad mínima del agua en la red de tuberías se ha considerado en 0,6 metros por segundo, para garantizar que no se forman sedimentos en la red, y una velocidad máxima de 3 metros por segundo.

$$Qp = \frac{5 * N}{\sqrt{(3 * N) - 1}}$$

El proyecto de urbanización incluirá los cálculos, especificaciones, dimensionados de los componentes y a su vez incluirá acometidas al interior de cada parcela, de forma que el promotor pueda realizar las conexiones sin tener que romper ni invadir las aceras, o modificar los servicios urbanos de la urbanización. Para ello se construyen las acometidas desde los pozos de registro más próximos, finalizando en el interior de la parcela con una arqueta de registro, para su mejor localización y para evitar riesgos de injerencias del terreno natural. Las acometidas estarán separadas cada 9, 15 ó 20 metros según sea la tipología de unifamiliar y 30 metros en tipología colectiva, comercial, tal como recogen las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Jerez, publicadas en noviembre de 2.000. Las acometidas se realizarán preferentemente con tubería de PVC de diámetro mínimo de 200 mm. El trazado en alzado de una acometida de saneamiento, deberá ser siempre descendente hacia la red de alcantarillado y con una pendiente mínima del 1%.

Para el dimensionado de la red de residuales y por sistema se partirá de los datos establecidos para el desarrollo de la red de abastecimiento, ya que en lo que respecta a la red de residuales, el suelo objeto de urbanizar representa una cabecera de cuenca de recogida de este tipo de aguas, no existiendo por tanto aportaciones desde el exterior.

### 3.3.4.2. Red de abastecimiento de aguas

En relación a la disponibilidad de recursos hídricos y de acuerdo al informe ratificado de fecha 23 de noviembre de 2008 de la agencia Andaluza del Agua, el Plan Parcial, no modifica parámetro que pueda afectar a los recursos hídricos previstos para la ciudad de Jerez.

Cuadro del punto 3 del informe del Servicio de DPH y Calidad de Aguas, conforme a las dotaciones establecidas en el Plan Hidrológico Guadalete Barbate.

	m <sup>2</sup>	Nº Viv	Tipo (1º o 2º resid)	Hab /viv	Poblac	Ocupación	Pob. Eq	l/ hab y día	l/ha y día	m <sup>3</sup> /día	m <sup>3</sup> /año
Uso Residencial	176.364,0	1.335									
1º Residencia			1.123	2,4	2695	365	2695	240		646,70	236.043,81
2º Residencia			212	2,4	509	90	126	240		30,15	11.003,82
Comercial	11.098							(*)			
Docente	16.020							(*)			
Deportivo	10.680							(*)			
Comercial	4.203,0							(*)			
SIPS	8.072,0							(*)			

Demanda Sector

247.047,62



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/02/2025



1ª y 2ª residencia: Las 1335 viviendas se distinguen entre 1ª y 2ª residencia en un porcentaje de 84,1/15,9. Dato extraído del Censo de Población y viviendas 2011 del INE para la población de Jerez de la Frontera.

Total viviendas Jerez	92.037	
Viviendas primera residencia	77.400	84,10%
Viviendas secundarias Jerez	14.637	15,90%

El consumo para las 1.335 viviendas posibles es concordante con la densidad establecida en el PGOU de 1.272 viviendas máximas siendo en este caso y como se ha justificado en la memoria de acuerdo al artículo 2.2.7. Apartado 8 del PGOU.

Se ha pasado de 473 viviendas de protección a 536, todo ello sin aumentar superficie construida total ya que lo que se ha tratado con este aumento, es la posibilidad de viviendas de menor tamaño siendo por lo tanto la población equivalente para ambas situaciones idénticas a la establecida en el PGOU y que fue objeto del trámite de justificación de recursos hídricos. Para la demanda hídrica del sector se ha considerado la establecida en el PGOU.

Dentro de este documento Se adjunta certificado de los servicios municipales sobre recursos hídricos en el apartado de informes de compañías suministradoras.

El Sector de nueva ejecución se conectará a la red municipal existente y como recoge el informe facilitado por AQUALIA que se adjunta al presente documento.

Todo el conjunto de la red estará supeditado a las Normas Técnicas de AQUALIA así como a los criterios y prescripciones dictadas por la Dirección Técnica de Aguas de Jerez.

Dentro de los límites de la actuación existen algunas conducciones a respetar y coordinar junto con el nuevo diseño.

Las tuberías a emplear junto con sus accesorios serán de fundición dúctil, de diámetros normalizados de 100,150 y 200 mm.

La junta o unión a emplear en el montaje será automática flexible y par las piezas especiales del tipo exprés.

Siguiendo las directrices de la Normas Técnicas se han proyectado los siguientes elementos complementarios a las conducciones y necesarios para una buena explotación. Su ubicación se refleja de forma esquemática en los planos correspondientes.

Válvulas: de mariposa serán de cuerpo de fundición, eje y mariposa de acero inoxidable, y estanqueidad del cierre mediante revestimiento anular del cuerpo con EPDM. El eje será centrado y el montaje será entre bridas PN-16 y o tipo wafer, se alojaran en pozos o arquetas. Se proyectan cada 500 ml. para diámetros iguales o superiores a 200 mm. y para el resto en derivaciones o cada 500 ml.

Acometida: Se derivarán desde la red general y se prevén acometidas a todas las parcelas mediante tuberías de Polietileno de Alta/Baja densidad de 63 mm., y fundición para diámetros mayores, conectadas a la red mediante collarín de toma en carga de fundición. En cada suministro de parcela se instalará una válvula en escuadra y con cierre de bola, registrable mediante arqueta de dimensiones 30 x 30 cm.

Desagües: Se realizarán en los puntos bajos conectados a la red de saneamiento, y serán de diámetro 100 mm con válvulas de compuerta. Serán del tipo horizontal hasta diámetro 200 mm. y del tipo 45° para diámetros superiores hasta 400 mm. Para diámetros de 200



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



mm. hasta 300 mm. se ubicará uno por cada tramo entre válvulas y para diámetros inferiores en los puntos bajos o cada 500 ml. de red.

Ventosas: Se colocarán en los puntos altos y serán de triple función. Para diámetros de red de 300 mm. serán de  $\varnothing$  80 mm., para diámetros de 200 y 250 mm. serán de  $\varnothing$  65 mm. y para diámetros de 150 y inferiores serán de  $\varnothing$  50 mm. Para diámetros de 200 mm. hasta 300 mm. se ubicará una por cada tramo entre válvulas y para diámetros inferiores en los puntos altos o cada 500 ml. de red.

Estación de Toma de Muestras: Se ha previsto la colocación de una por hectárea. Su ubicación será preferiblemente en acerado o zona verde y su replanteo exacto se realizará según indicaciones de AQUALIA.

Hidrantes: Se estará a lo dispuesto en la normativa y repartidos cada menos de 200 m. Serán del tipo enterrado y de 100 mm de diámetro, compuesto por los siguientes elementos: carrete de doble curva con bridas orientables, pasamuro, válvulas de accionamiento del hidrante, curva doble brida y racor con brida con salida en rosca redonda.

En el cuadro de demandas o dotaciones se ha reflejado la dotación prevista en cada uno de los puntos de la red, resultando los consumos totales en cada uno de los puntos. A partir de estos resultados utilizamos para el cálculo el método de Darcy-Weisbach, que mediante la aplicación de software informático se obtienen los resultados que a continuación se muestran. Como cálculo más desfavorable se considerará la acción de simultánea de dos hidrantes más próximos (caudal punta en dos horas de 16,67 lit/seg por cada hidrante) con una presión mínima en los puntos superior a 10 m.c.a. Así mismo se reflejan los cálculos para consumo medio y punta (factor 2,4).

La distancia a otras redes de servicios urbanos tanto en proyección horizontal como vertical será de 20 cm en cruces y de 40 cm en disposiciones paralelas, instalándose siempre por encima de la red de alcantarillado.

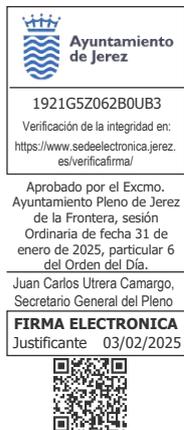
La red se ha de dimensionar de manera que garantice una dotación suficiente para las necesidades previstas que será de 250 l/hab.día para el uso residencial considerando 4 habitantes por vivienda. A falta de datos más específicos, la dotación media mínima a considerar en los cálculos hidráulicos será de 1 litro/segundo/hectárea (1l/s/Ha), con un coeficiente punta de 2,4.

Se tendrán en cuenta:

- Diámetro mínimo de las tuberías 100 mm.
- Presión mínima de servicio de la red de abastecimiento: 3 atmósferas.
- Presión máxima 5 atmósferas.
- Velocidad máxima de 1,5 m/s

### 3.3.4.3. Red eléctrica

Debido a la previsión de potencia fijada en el PGOU de 8,78 Mw los terrenos a urbanizar se conectarán al punto que se prevé en la Carretera de Cartuja y con las indicaciones de la Compañía Suministradora. El PGOU para este Sector y 5 más prevé el enganche y el suministro desde la subestación n°4.



Se aporta solicitud de enganche e informe de compañía suministradora solicitado, del que se está en espera de recibir contestación. Salvo que el suministrador determine otra cosa, se considera que el punto de conexión será una red subterránea de media tensión que transcurrirá por el extremo norte de la actuación (Carretera de Cartuja, como punto más desfavorable).

Uno de los extremos del anillo de M.T. del sector se conectará en un punto inicial de la Avenida y el otro en el final, ya que la instalación a ejecutar será un anillo cerrado. El suministro será trifásico a la tensión nominal de 15/20 KV - 50 Hz.

Las instalaciones eléctricas proyectadas son:

- Redes de media tensión.
- Centros de transformación MT/BT.
- Redes de distribución en baja tensión.
- Instalaciones de enlace, (acometidas y CPM).
- Redes de alumbrado exterior.

### Potencia instalada

Como se detalla en el anejo de cálculos la potencia total instalada será:

- 381 viviendas unifamiliares de electrificación elevada.
- 536 viviendas VPO de electrificación básica.
- 418 viviendas colectivas libres de electrificación elevada.
- Usos generales y alumbrado público de la urbanización pública. Viarios y zona verde.

Usos dotacionales, 38.815m<sup>2</sup> de suelo y edificabilidad según cuadros explicativos. 16.478m<sup>2</sup> de edificabilidad comercial privada, distribuidos en cuatro parcelas independientes y en los bajos de los edificios de colectivas libres.

La potencia instalada para toda la urbanización es de 15.267,78 Kw y la potencia total en transformadores una vez ajustados los coeficientes de simultaneidad de 10.126,37 Kw, suficiente para el suministro previsto. Se adjunta cuadro de Potencias:

USOS	Suministros	Unidades ó m2	P total (Kw)	P inst. (Kw)
COLEC. VPO	viviendas <u>colec. Elec.</u> básica	536	3.082,00	2.034,12
COLEC. LIBRE	viviendas <u>colec. Elec.</u> elevada	410	3.772,00	2.489,52
UNIF.(E,D)	viviendas <u>unifam. Elec.</u> elevada	389	3.578,80	2.362,01
COMERCIAL	bajo en vivienda colectiva(m <sup>2</sup> )	16.478,00	1.457,48	1.034,81
Dotacional <sup>1</sup>	Deportivo (m <sup>2</sup> )	10.680,00	534,00	320,40
	Educacional (m <sup>2</sup> )	16.020,00	1.602,00	1.057,32
	Comercial (m <sup>2</sup> )	4.005,00	400,50	264,33
	SIPS (m <sup>2</sup> )	8.010,00	801,00	528,66
Usos generales	Alumbrado público		20,00	17,60
	ICT, riegos, etc.		20,00	17,60
PLAN PARCIAL			<b>15.267,78</b>	<b>10.126,37</b>
	Potencia en <u>trafos</u>		PGOU	<b>10.126,37</b>

Nota. - Criterio de cálculo para las parcelas dotacional deportiva es 50 w/m2 de suelo bruto en acorde con la superficie mínima de R.P y por 100 w/m2 para el uso educacional. Para la parcela comercial y SIPS se establece la edificabilidad establecida en el plan parcial.

## Red subterránea de media tensión

Se instalarán una red subterránea de media tensión, (18/30 KV), que conectará en anillo cerrado los centros de transformación proyectados con la red exterior al polígono. Dicha conexión se realizará mediante empalmes unipolares del tipo 18/30 KV.

La red interior del polígono tendrá una longitud aproximada de 3.580 ml, y todo su trazado discurrirá bajo las aceras de los viales proyectados, por zonas de libre y permanente acceso, en el interior de la actuación sin afectar a terceros.

La red a instalar será trifásica, a 15/20 Kv y estará constituida por conductores unipolares de aluminio, aislamiento seco 18/30 Kv y 240 mm<sup>2</sup> de sección, de triple extrusión simultánea.

## Centros de transformación

Para el suministro de energía en B.T. a los lugares de consumo, es necesaria y suficiente la instalación de once, (11) centros de transformación, que conviertan la tensión de 15/20 KV a la tensión de uso de 230/400V, 3F+N a 50Hz.

Se proyectan los centros de transformación de superficie del tipo interior.

La situación de los CC.TT. viene inicialmente reflejada en los planos, está condicionada por la ordenación de las parcelas y por una buena distribución de las redes de B.T. En la documentación del Plan Parcial estos suelos se definen como suelos de infraestructuras.

Los centros de transformación se alojarán en el interior de edificios prefabricados de hormigón destinados únicamente a este fin, capaces de contener dos transformadores; la apartamenta de A.T. y B.T. y cumplirán toda la normativa que les sea de aplicación.

La dotación de los CC.TT. será:

- Dos transformadores 15/20 KV-B2 de 630 KVA, 400KVA ó 250 KVA
- Un módulo compacto de celdas en SF<sub>6</sub>, con dos funciones de línea y dos de protección, ampliable o extensible.
- Dos cuadros de distribución de baja tensión normalizado UNESA 4x400 A.
- Dos módulos de ampliación B.T. 4x400A.
- Redes de tierra.
- Alumbrado y equipo de seguridad.
- Conexiones en alta y baja tensión.

## Red de baja tensión

La instalación de las líneas subterráneas de distribución se hará necesariamente sobre terrenos de dominio público, en zonas perfectamente delimitadas, con servidumbre garantizada sobre los que pueda fácilmente documentarse la servidumbre que adopten tanto las líneas como el personal que haya de manipularlas en su montaje y explotación, no permitiéndose líneas por patios interiores, garajes, parcelas cerradas, etc. Siempre que sea posible, discurrirán bajo las aceras. El trazado será lo más rectilíneo posible y a poder ser paralelo a referencias fijas como líneas en fachada y bordillos. Asimismo, deberán tenerse en cuenta los radios de curvatura mínimos de los cables, a respetar en los cambios de dirección.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



En la etapa de proyecto de urbanización se deberá consultar con las empresas de servicio público y con los posibles propietarios de servicios para conocer la posición de sus instalaciones en la zona afectada. Una vez conocida, antes de proceder a la apertura de las zanjas se abrirán calas de reconocimiento para confirmar o rectificar el trazado previsto en el proyecto.

Las líneas se enterrarán siempre bajo tubo, a una profundidad mínima de 60 cm, con una resistencia suficiente a las solicitaciones a las que se han de someter durante su instalación. Los croquis de las zanjas y sus dimensiones, se atenderán a lo recogido en los documentos Endesa siguientes: CPH00301, CPH01301, CPH02301, CPH00801, CPH01801, CPH02801, CPH03801, DPH04101, DPH04201 y DPH04301.

Los tubos tendrán un diámetro nominal de 160 mm y cumplirán la Norma ENDESA CNL002, así como las Especificaciones Técnicas ENDESA Referencias 6700144 y 6700145.

En la línea de lo establecido en la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, en las nuevas instalaciones se deberá prever siempre al menos un tubo de reserva para el caso de que en el futuro se produzca alguna desviación de la realidad con lo previsto.

Por cada tubo sólo discurrirá una línea BT, sin que pueda compartirse un mismo tubo con otras líneas, tanto sean eléctricas, de telecomunicaciones, u otras. Se evitarán, en lo posible, los cambios de dirección de los tubos. En los puntos donde se produzcan y para facilitar la manipulación de los cables, se dispondrán arquetas con tapa, registrables. Para facilitar el tendido de los cables, en los tramos rectos se instalarán arquetas intermedias, registrables como máximo cada 40 m. Esta distancia podrá variarse de forma razonable, en función de derivaciones, cruces u otros condicionantes viarios. Igualmente deberán disponerse arquetas en los lugares en donde haya de existir una derivación o una acometida. A la entrada en las arquetas, los tubos deberán quedar debidamente sellados en sus extremos para evitar la entrada de roedores.

Las arquetas, serán prefabricadas de hormigón o de material plástico y debe cumplir lo especificado en la Norma ONSE 01.01-16. Por su parte, los marcos y tapas para arquetas cumplirán igualmente con la Norma ONSE 01.01-14. Se evitará la construcción de arquetas donde exista tráfico rodado, pero cuando no haya más remedio se colocarán tapas de arqueta de clase D400, según la Norma UNE 41301. Esta solución no debe, sin embargo, autorizarse en urbanizaciones de nueva construcción donde las calles y servicios deben permitir situar todas las arquetas dentro de las aceras. Igualmente se colocarán tapas de fundición en aquellos lugares en que las Ordenanzas Municipales así lo obliguen.

### Cruzamientos

Para cruzar zonas en las que no sea posible o suponga graves inconvenientes y dificultades la apertura de zanjas (cruces de ferrocarriles, carreteras con gran densidad de circulación, etc.), pueden utilizarse máquinas perforadoras "topo" de tipo impacto, hincadura de tuberías o taladradora de barrena, en estos casos se prescindirá del diseño de zanja descrito en este Capítulo, puesto que se utiliza el proceso de perforación que se considere más adecuado. Su instalación precisa zonas amplias despejadas a ambos lados del obstáculo a atravesar para la ubicación de la maquinaria.

### Calles y carreteras



Los cables se colocarán en el interior de tubos recubiertos de una capa de hormigón de 15 cm de espesor en toda su longitud, a una profundidad mínima de 0,80 m. Siempre que sea posible, el cruce se hará perpendicular al eje del vial. Se dejará un tubo de reserva.

### Ferrocarriles

Los cables se colocarán en el interior de tubos recubiertos de una capa de hormigón de 15 cm de espesor y, siempre que sea posible, perpendiculares a la vía y a una profundidad mínima de 1,3 m respecto a la cara inferior de la traviesa. Los tubos se mantendrán recubiertos de hormigón al menos hasta 1,5 m a cada extremo de la vía férrea.

Otros cables de energía eléctrica Siempre que sea posible, se procurará que los cables de baja tensión discurren por encima de los de alta tensión.

### Canalizaciones de agua

Siempre que sea posible, los cables se instalarán por encima de las canalizaciones de agua.

### Depósitos de carburante

Las canalizaciones distarán, como mínimo, 0,20 m del depósito.

### Proximidades y paralelismos

Los cables subterráneos de baja tensión directamente enterrados deberán cumplir las condiciones y distancias de proximidad que se indican a continuación, procurando evitar que queden en el mismo plano vertical que las demás conducciones.

### Canalizaciones de agua

Se procurará mantener una distancia mínima de 0,20 m en proyección horizontal, y que la canalización de agua quede por debajo del nivel del cable eléctrico.

Por otro lado, las arterias principales de agua se dispondrán de forma que se aseguren distancias superiores a 1 m respecto a los cables eléctricos de baja tensión.

### Canalizaciones de gas

Se procurará mantener una distancia mínima de 0,20 m en proyección horizontal. Por otro lado, las arterias importantes de gas se dispondrán de forma que se aseguren distancias superiores a 1 m respecto a los cables eléctricos de baja tensión.

Las redes de baja tensión subterráneas en general tendrán una estructura de sección uniforme, y cerrada sobre el mismo C.T., de forma que ante una avería, sea posible una alimentación alternativa eficaz en un espacio de tiempo adecuadamente breve. El funcionamiento se hará en red abierta, a cuyo efecto se dispondrá de las cajas de seccionamiento oportunas.

Zonas urbanas de alta densidad. Los elementos constitutivos de la red son:

- Cuadro de distribución de BT en CT
- Armarios de distribución y derivación urbana
- Cajas de seccionamiento
- Conductores, empalmes, derivaciones y terminales

En el cuadro de distribución de B.T. del C.T. se procurará que las salidas se hallen equitativamente cargadas al máximo de acuerdo con la potencia del transformador. Los consumos de la explotación se irán seleccionando y escalonando según la potencia absorbida, ello comportará además el estudio del resto de la red en cuanto a armarios y cajas a instalar.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



El armario de distribución y derivación urbana provisto de una entrada y hasta tres salidas, se empleará para efectuar derivaciones importantes de la red principal de BT, constituyendo puntos de reparto con seccionamiento y protección. Su montaje será intemperie sobre zócalo de hormigón y estará ubicado de acuerdo con la normativa urbanística.

Las acometidas se efectuarán, de manera general, derivando en T la línea subterránea de BT, mediante conectores apropiados. En algunos casos, en lugar de derivación T podrá hacerse entrada y salida a una caja de seccionamiento.

Zonas urbanas de densidad media y nuevas urbanizaciones. Los elementos constitutivos de este tipo de red son:

- Cuadro de distribución de BT en CT
- Armarios de distribución y derivación urbana
- Cajas de seccionamiento
- Conductores, empalmes, derivaciones y terminales

Además, en el caso de zonas residenciales o urbanizaciones de viviendas unifamiliares, se utilizará la caja de distribución para urbanizaciones.

La utilización de cada uno de los elementos es igual que en el apartado anterior, si bien, los armarios de distribución y derivación urbana sólo se utilizarán de manera excepcional.

La caja de distribución para urbanizaciones se utilizará en lugar de las cajas de seccionamiento, permite hacer entrada y hasta dos salidas de la línea principal de BT y derivar a clientes, hasta un máximo de 2 suministros trifásicos o 4 monofásicos. Estas derivaciones a cliente acabarán en las cajas de protección y medida (CPM).

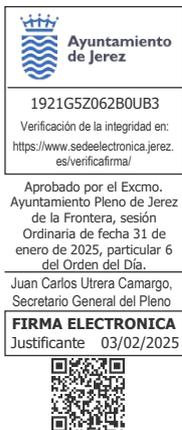
La caja de distribución para urbanizaciones podrá estar alimentada desde un armario de distribución de BT en un CT; del armario de distribución y derivación urbana, o de otra caja de distribución para urbanizaciones. La caja de distribución para urbanizaciones y su instalación se efectuará en intemperie dentro de hornacinas o módulos prefabricados, o bien alojada en el muro de las viviendas a alimentar.

Los conductores serán unipolares de aluminio homogéneo con secciones 95, 150 y 240 mm<sup>2</sup> y cumplirán con la Norma ENDESA CNL001 y las Especificaciones Técnicas de ENDESA Referencias 6700026, 6700027 y 6700028.

Las secciones de los conductores a emplear serán de 150 y 240 mm<sup>2</sup> para las fases, siendo la sección del neutro de 95 y 150 mm<sup>2</sup>, respectivamente. Para acometidas también podrán emplearse secciones de 95 y 50 mm<sup>2</sup> para las fases, siendo en estos dos casos la sección del neutro de 50 mm<sup>2</sup>.

La sección de estos conductores será la adecuada a las intensidades y caídas de tensión previstas.

El armario de distribución y derivación urbana se empleará para efectuar derivaciones importantes de la red principal de B.T. constituyendo puntos de reparto con seccionamiento y protección. Está provisto de una entrada y hasta tres salidas y se instalará en zócalo prefabricado de hormigón y herraje de fijación. Sus características cumplirán las especificaciones de la Norma ENDESA CNL005, así como la Especificación Técnica de ENDESA Referencia 6700035.



Caja de seccionamiento se instalarán en aquellas líneas en las que, en función de la explotación, se considere necesario introducir puntos de seccionamiento en la línea principal de BT. Consta básicamente de entrada, salida de red, y conexión directa con la C.G.P. del cliente y se instalará bajo la Caja General de Protección del cliente que deriva de ella. Sus características cumplirán las especificaciones de la Norma ENDESA CNL003, así como la Especificación Técnica de ENDESA Referencia 6700034.

Caja de distribución para urbanizaciones podrán utilizarse en urbanizaciones, en sustitución de armario y caja de seccionamiento de los apartados anteriores. Disponen de una entrada y una o dos salidas de la red de distribución, así como posibles derivaciones a clientes, que se conectarán a sus respectivas CPM. Sus características cumplirán las especificaciones de la Norma ENDESA CNL004, así como la Especificación Técnica de ENDESA Referencia 6700038.

Empalmes, Terminales y Derivaciones el montaje y confección de los conectores, manguitos de unión y terminales se realizarán de acuerdo con las instrucciones recogidas en el documento ENDESA BDZ004, así como lo que se indica a continuación para cada tipo de elemento. También se especifican a continuación las Referencias de materiales a emplear en cada caso:

### Empalmes

Se construirán mediante manguitos con recubrimiento de aislamiento. El sistema de punzonado será con matrices con punzonado profundo escalonado. Los manguitos cumplirán lo indicado en la Norma ENDESA NNZ036, así como las Especificaciones Técnicas de ENDESA Referencias 6700080 a 6700083, 6700085 a 6700087, y 6700092 a 6700094, según corresponda en cada caso. En los pasos aéreos a subterráneo, los manguitos serán los de las secciones que correspondan de entre los anteriores; y para la unión de neutros, se emplearán manguitos que cumplan las Especificaciones Técnicas de ENDESA Referencias 6700088 a 6700091, 6700435 y 6700436, según corresponda. El restablecimiento del aislamiento se realizará con manguitos termorretráctiles, que deben cumplir las Especificaciones Técnicas de ENDESA Referencias 6700123 y 6700124, según corresponda. En caso de posibilidad de presencia de gas, se emplearán manguitos contráctiles en frío, que deben cumplir las Especificaciones Técnicas de ENDESA Referencias 6700121 y 6700122, según corresponda.

### Derivaciones

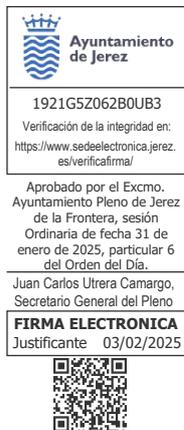
Las derivaciones se realizarán mediante conectores de derivación por compresión. Estos conectores cumplirán las Especificaciones Técnicas de ENDESA Referencias 6702175 a 6702187, según corresponda en cada caso. La reconstitución del aislamiento se realizará con recubrimiento mediante elementos prefabricados termorretráctiles o retráctiles en frío, que cumplirán las Especificaciones Técnicas de ENDESA Referencias 6700078 6700079 y 6702241, según corresponda en cada caso.

### Terminales

Serán bimetalicos con engastado mediante punzonado profundo escalonado y cumplirán lo indicado en la Norma ENDESA NNZ014, así como las Especificaciones Técnicas de ENDESA Referencias 6700010 a 6700013, según corresponda en cada caso.

### Diseño

Consideramos dos grandes zonas de suministros ya que a efectos de cálculo se divide en dos el sector.



El plan parcial es la zona ocupada por los usos residencial y dotacional, está definida su ordenación y por ello se pueden proyectar redes de B.T.

Se proyectan aproximadamente veintiocho (28), circuitos de distribución en B.T. a definir pormenorizadamente en el proyecto de urbanización.

Todos los circuitos partirán de los desconectores del cuadro de distribución previstos en los CC.TT. y estarán protegidos, por fusibles del tamaño y calibre adecuados, en su origen.

La estructura de los circuitos será de anillo cerrado sobre el mismo C.T. y su funcionamiento se realizará en red abierta, instalando las cajas de seccionamiento necesarias para permitir las maniobras de apertura y cierre del anillo.

La instalación de los circuitos será subterránea, bajo tubulares de PE de 160 mm Ø, enterrados a una profundidad mínima de 0,60m, bajo las aceras. En los cruces de calzada los tubos se protegerán con una capa de hormigón y su profundidad será de 0,80m.

Los cables a emplear serán aislados de XLPE, designación RV 0,6/1 KV S/ UNE 21.022. El conductor será unipolar de 240 mm<sup>2</sup> para las fases y de 150 mm<sup>2</sup> para el neutro. Cada circuito será de suministro trifásico 3F+N, 400V/50Hz.

### Alumbrado público

Se proyecta el alumbrado exterior necesario para la adecuada iluminación de los viales, tanto para el tráfico rodado como para el tránsito de peatones.

La potencia instalada se resume a continuación:

165 puntos de luz de 100 w/LED sobre columnas de 10 m  
26 puntos de luz de 100 w/LED sobre columnas de 12 m  
42 puntos de luz de 50 w/LED sobre columnas de 4 m  
La potencia nominal será de 40.000 w

A efectos de cálculo de circuitos se tendrá en cuenta la futura ampliación del alumbrado en el vial principal que transcurre por el borde del sector ocupando la actual hijuela de Geraldino, tal como se indica en el plano de planta de alumbrado.

Se contemplan tres zonas desde el punto de vista luminotécnico:

Carreteras: viales interiores de la ciudad  
Viales interiores: Son las calles interiores del polígono  
Zonas peatonales: Son los paseos interiores de las zonas verdes

Los niveles de iluminación medios requeridos serán:

Carreteras y rotondas = 30 lux  
Viales interiores = 25 lux  
Zonas peatonales = 20 lux

Disposición del alumbrado

*Carreteras:*



Se contempla sólo el alumbrado a instalar en los Acerados de estas vías incluidos en la unidad de ejecución.

Se proyectan columnas AM-10 de 12 m de altura, dotadas de luminarias con equipos y lámparas de 250w/VSAP IRC>60.

La disposición será unipolar en las aceras, con una distancia entre puntos de luz de 30 m.

Esta disposición concuerda con el alumbrado existente en el Acerado del otro extremo de la vía.

En las rotondas la distancia entre los puntos de luz se disminuirá a 20 m.

#### *Viales interiores:*

Se proyectan columnas AM-10 de 10 m de altura, dotadas de luminarias con equipos y lámparas de 250w/VSAP IRC>60.

La disposición será al tresbolillo en las aceras, con una distancia entre puntos de luz de 30 m.

#### *Zonas peatonales:*

Se proyectan columnas de 4 m de altura, dotadas de luminarias con equipos y lámparas de 150w/Vmh.

La distancia entre puntos de luz será de 20 m.

#### Tipos de puntos de luz

Se emplearán tres tipos de puntos de luz, constituido por:

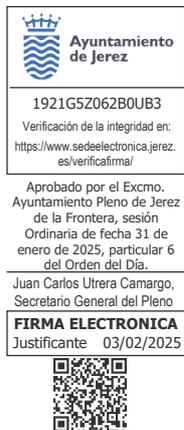
Columnas AM-10 fabricadas en acero galvanizado en caliente de 3 mm de espesor y 12 m de altura; dotadas de portezuelas de registro situada a una altura de 440 mm y en su interior se alojarán las cajas con fusibles de protección de 6 A para los puntos de luz. Según ITC-BT09 punto 6.1 Luminarias tipo Onyx3 de Socelec ó similar, dotadas de equipos y lámparas de 250 W/VSAP IRC>60.

Columnas AM-10 fabricadas en acero galvanizado en caliente de 3 mm de espesor y 10 m de altura; dotadas de portezuelas de registro situada a una altura de 440 mm y en su interior se alojarán las cajas con fusibles de protección de 6 A para los puntos de luz. Según ITC-BT09 punto 6.1 Luminarias tipo Onyx3 de Socelec ó similar, dotadas de equipos y lámparas de 250 W/VSAP IRC>60.

Conjuntos Anna-Alura de Socelec de 4 m de altura; dotadas de portezuelas de registro situada a una altura de 440 mm y en su interior se alojarán las cajas con fusibles de protección de 6 A para los puntos de luz. Según ITC-BT09 punto 6.1 Luminarias dotadas de equipos y lámparas de 150 W/Vm halogenuros metálicos con quemador cerámico.

El grado de protección de los puntos de luz será IP-55, como mínimo.

Para optimizar la eficiencia y ahorro energético en la instalación de alumbrado público, cuya misión será la de iluminar la aplicación en cuestión además de limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación lumínica, y reducir la luz intrusa o molesta, será de



aplicación la normativa basada en el Real Decreto 1890\_2008 Reglamento Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

MANZ.	MANZ.	SUBMANZ	TIPO VIV.	UD - m2	Kw / VIV	Z. Com.	Kw BRUTA	Kw SIMULT.	Kw PARCIAL	Kvas SIMULT.	CENTR TRANSF	KVAS
1		M.1.1	COMERCIAL	6.757,57	0,10		675,76	675,76	675,76	600,67	CD1	630,00
		M.1.2	COLECTIVA LIBRE LOCALES	46,00 304,63	9,20 0,10	30,00	453,20 30,46	285,76 30,46	316,22	281,09		
		M.1.2	COLECTIVA LIBRE LOCALES	46,00 304,63	9,20 0,10	30,00	453,20 30,46	285,76 30,46	316,22	281,09		
		M.1.2	COLECTIVA LIBRE LOCALES	46,00 304,63	9,20 0,10	30,00	453,20 30,46	285,76 30,46	316,22	281,09		
		M.1.2	COLECTIVA LIBRE LOCALES	46,00 304,63	9,20 0,10	30,00	453,20 30,46	285,76 30,46	316,22	281,09	CD2	1260,00
		M.1.2	COLECTIVA LIBRE LOCALES	46,00 304,63	9,20 0,10	30,00	453,20 30,46	285,76 30,46	316,22	281,09		
		M.1.2	COLECTIVA LIBRE LOCALES	46,00 304,63	9,20 0,10	30,00	453,20 30,46	285,76 30,46	316,22	281,09	CD3	880,00
2		M.2.1.1	COMERCIAL	654,09	0,10		65,41	65,41	65,41	58,14		
		M.2.1.2	COMERCIAL	736,90	0,10		73,69	73,69	73,69	65,50		
		M.2.2	UNIFAMILIAR	11,00	9,20	15,00	116,20	116,20	116,20	103,29		
		M.2.3	UNIFAMILIAR	6,00	9,20	15,00	70,20	70,20	70,20	62,40		
3		M.3.1	UNIFAMILIAR	44,00	9,20	30,00	434,80	434,80	434,80	386,49		
		M.3.2	COLECTIVA VPO LOCALES	152,00 1.300,00	5,75 0,10	30,00	904,00 130,00	464,60 130,00	594,60	528,53	CD4	1260,00
4		M.4	UNIFAMILIAR	14,00	9,20		128,80	128,80	128,80	114,49		
5		M.5.1	UNIFAMILIAR	8,00	9,20		73,60	73,60	73,60	65,42		
		M.5.1	UNIFAMILIAR	4,00	9,20		36,80	36,80	36,80	32,71		
		M.5.1	UNIFAMILIAR	18,00	9,20	25,00	190,60	190,60	190,60	169,42	CD6	
		M.5.2	UNIFAMILIAR	8,00	9,20	15,00	88,60	88,60	88,60	78,76		
		M.5.2	UNIFAMILIAR	2,00	9,20		18,40	18,40	18,40	16,36	CD5	400,00
6		M.6	UNIFAMILIAR	16,00	9,20		147,20	147,20	147,20	130,84	CD6	400,00
8		M.7	UNIFAMILIAR	12,00	9,20	10,00	120,40	120,40	120,40	107,02		
		M.7	UNIFAMILIAR	10,00	9,20	10,00	102,00	102,00	102,00	90,67		
		M.7	UNIFAMILIAR	6,00	9,20	10,00	65,20	65,20	65,20	57,96		
9		M.8.1	UNIFAMILIAR	13,00	9,20	10,00	129,60	129,60	129,60	115,20		
		M.8.2	COLECTIVA LIBRE LOCALES	88,00 1.300,00	9,20 0,10	30,00	839,60 130,00	448,96 130,00	578,96	514,63		
10		M.8.3	UNIFAMILIAR	16,00	9,20	15,00	162,20	162,20	162,20	144,18		
11		M.8.4	UNIFAMILIAR	25,00	9,20	15,00	245,00	245,00	245,00	217,78	CD7	1260,00
COMERCIAL 3		M.9	COMERCIAL	997,03	0,10		99,70	99,70	99,70	88,62	CD6	
15		M.10.1	COMERCIAL	498,00	0,10		49,80	49,80	49,80	44,27		
		M.10.2	UNIFAMILIAR	20,00	9,20		184,00	184,00	184,00	163,56		
16		M.11.1	UNIFAMILIAR	4,00	9,20	5,00	41,80	41,80	41,80	37,16		
		M.11.1	UNIFAMILIAR	16,00	9,20	5,00	152,20	152,20	152,20	135,29		
		M.11.1	UNIFAMILIAR	2,00	9,20	5,00	23,40	23,40	23,40	20,80		
		M.11.1	UNIFAMILIAR	1,00	9,20	5,00	14,20	14,20	14,20	12,62		
		M.11.1	UNIFAMILIAR	2,00	9,20	5,00	23,40	23,40	23,40	20,80		
17		M.11.2	UNIFAMILIAR	64,00	9,20	5,00	593,80	593,80	593,80	527,82	CD8	1030,00
13		M.12.1	COLECTIVA VPO LOCALES	64,00 433,33	5,75 0,10	30,00	398,00 43,33	211,60 43,33	254,93	226,61		
		M.12.1	COLECTIVA VPO LOCALES	64,00 433,33	5,75 0,10	30,00	398,00 43,33	211,60 43,33	254,93	226,61	CD9	800,00
		M.12.1	COLECTIVA VPO LOCALES	64,00 433,33	5,75 0,10	30,00	398,00 43,33	211,60 43,33	254,93	226,61		
14		M.12.2	COLECTIVA VPO LOCALES	64,00 433,33	5,75 0,10	30,00	398,00 43,33	211,60 43,33	254,93	226,61		
		M.12.2	COLECTIVA VPO LOCALES	64,00 433,33	5,75 0,10	30,00	398,00 43,33	211,60 43,33	254,93	226,61	CD10	800,00
		M.12.2	COLECTIVA VPO LOCALES	64,00 433,33	5,75 0,10	30,00	398,00 43,33	211,60 43,33	254,93	226,61		
18		M.13	UNIFAMILIAR	6,00	9,20		55,20	55,20	55,20	49,07		
19		M.14	UNIFAMILIAR	10,00	9,20		92,00	92,00	92,00	81,78		
		M.14	UNIFAMILIAR	10,00	9,20		92,00	92,00	92,00	81,78		
20		M.15	UNIFAMILIAR	3,00	9,20		27,60	27,60	27,60	24,53		
		M.15	UNIFAMILIAR	1,00	9,20		9,20	9,20	9,20	8,18		
		M.15	UNIFAMILIAR	2,00	9,20		18,40	18,40	18,40	16,36		
		M.15	UNIFAMILIAR	12,00	9,20		110,40	110,40	110,40	98,13		
		M.15	UNIFAMILIAR	12,00	9,20		110,40	110,40	110,40	98,13		
		M.15	UNIFAMILIAR	4,00	9,20		36,80	36,80	36,80	32,71		
		M.15	UNIFAMILIAR	5,00	9,20		46,00	46,00	46,00	40,89		
		M.15	UNIFAMILIAR	2,00	9,20		18,40	18,40	18,40	16,36	CD11	630,00
EQUIP. MANZANAS 7 / 12			DOCENTE	17.407,32	0,05		870,37	100,00	100,00	88,89	CD2	
			DEPORTIVO	11.604,88	0,05		580,24	100,00	100,00	88,89	CD5	
			COMERCIAL	3.174,26	0,10		317,43	100,00	100,00	88,89	CD9	
			SOCIAL	6.528,54	0,10		652,85	100,00	100,00	88,89	CD10	
ALUMB			PUBLICO	132.981,00	0,0005		66,49	66,49	66,49	59,10	CD4 / CD11	
<b>TOTALES</b>				<b>1.335,00</b>			<b>15.267,78</b>	<b>10.126,37</b>	<b>10.126,37</b>	<b>9.001,22</b>		



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/02/2025



## Línea de alta tensión

Conforme a la modificación puntual de la revisión-adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a cuestiones de normativa urbanística en su artículo Art. 8.7.15. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica se establecen:

- La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones de PGOU.
- Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se deben modificar a subterráneo.

La línea en cuestión como se ha descrito en el apartado de estado actual de la urbanización actual del sector y como se ha recogido en la documentación gráfica es la denominada Cartuja I / II considerada como línea de 2ª categoría, con una tensión nominal ( $U_n$ ) de 66 kV y tensión más elevada para el material ( $U_m$ ) 72,5 kV en doble circuito LA 455.

Conforme al convenio realizado en el 2004 se desmontó y soterró parte de esta LA que traspasaría por la ciudad, hasta el quíntuplo apoyo, por lo que esta actuación, sujeta a especificaciones de ED, dará continuidad al soterramiento iniciado, comenzado en el punto 1, denominado en plano correspondiente, transcurrirá bajo la calzada próxima al límite del sector hasta el apoyo, afectando a 5 apoyos, con una longitud aproximada de 665 ml.

El último apoyo metálico será sustituido por uno de final de línea preparado para transición de subterráneo-aéreo.

Las características de los cables subterráneos tomarán como referencia la norma de EDE KNE001 y los conductores estarán en canalizaciones entubadas con tubos hormigonados, tubo de 160 mm.

Se instalará un tubo liso de polietileno de alta densidad de 63 mm de diámetro para la colocación de los cables de comunicaciones de fibra óptica. La profundidad de la zanja a realizar para el soterramiento de la línea subterránea de alta tensión, salvo cruzamientos con otras canalizaciones que obliguen a variar la profundidad de la línea, se establece a partir de 1,25 metros.

La anchura de la zanja a realizar para el soterramiento de la línea subterránea de alta tensión será tal que los tubos de polietileno corrugado de doble capa, en donde se instalan los cables de potencia, tengan un recubrimiento lateral de hormigón de 10 cm, y de forma que en el caso de doble circuito se mantenga una distancia entre ternas de 60 cm.

El coste de esta instalación se estima en 985.000 € y su proyecto será realizado por técnico competente a incluir como separata en el proyecto de urbanización.

### 3.3.4.4. Red de telecomunicaciones

La red de telecomunicaciones se encuentra ejecutada en la proximidad de los terrenos objeto del Plan Parcial y en las viviendas existentes y la barrida de Pino Solete. Se han establecido contactos con la Compañía poseedora de dicha red para los puntos de acometida, y disposición de la red de telecomunicaciones.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/02/2025



A partir de posibles ampliaciones o conexiones a dichas redes, se realizará una propuesta de diseño de nuevas canalizaciones principales y secundarias para la dotación de servicios de telecomunicaciones a la totalidad de las parcelas del sector, conectándose en su caso además con las redes de suministros existentes y periféricos al sector.

Dado que las telecomunicaciones son un mercado liberalizado se diseñan y proyectan las canalizaciones por los espacios públicos hasta los puntos de consumo y serán entregadas a la administración competente en la recepción de las obras de urbanización para que los operadores en igualdad de condiciones y competencia leal y efectiva puedan extender sus líneas.

### 3.3.4.5. Gas natural

Una vez realizadas la consulta con la compañía suministradora es posible y es factible la instalación de canalizaciones de gas natural desde la red de alta presión existente.

La utilización del gas como combustible de mayor eficiencia energética y menor emisión contaminante que las tradicionales hace que se prevea esta instalación por tratarse de un Sector compacto donde los costes de ejecución y distribución y el número de usuarios hacen atractiva la inversión. El colector existente en la Carretera de Cartuja (marcado en el plano de infraestructuras existentes) y la proximidad al Sector pues se ubica en el inicio del mismo hace viable dicha posibilidad a consensuar y materializar con la compañía suministradora.

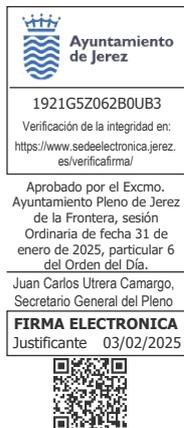
### 3.3.5. Red ciclista

Se ha proyectado una red ciclista de manera que de servicio al propio Sector y colindantes de acuerdo con el artículo 2.2.6.4 del PGOU proyectando una red ciclista de 1.509ml que cumple y es superior con el 30% de longitud mínima prevista en dicho artículo sobre la red viaria a implantar en dicho Sector, calculada esta longitud del viario proyectado descontando la mitad de los viales limítrofes de borde que sirven a sectores colindantes y descontando el borde con la Carretera de Cartuja por ser existente, arrojando este dato una longitud de viario a implantar de 4.588ml justificado de manera planimétrica en el plano O.5 de red viaria y análisis de las circulaciones. A su vez esta red ciclista se implementa con 322ml de conexiones fuera del Sector con la unión de carriles bicis proyectado que consiguen la articulación de red ciclista al propio Sector y a los colindantes pendiente de desarrollos futuros.

Esta red ciclista proyectada garantiza la unión y la continuidad de la misma con los sectores limítrofes, de manera que se garantice la unión con el proyectado en la Carretera de Cartuja del proyecto de urbanización del PERI 12.1 Montealegre Alto y ante la ausencia en la zona de bici carriles estructurantes existentes o proyectados por el PGOU según el artículo 2.2.7.12.

### 3.3.6. ORDENACIÓN ZONAS VERDES Y ARBOLADO.

En las determinaciones de la ordenación pormenorizada la ficha del PGOU recoge literalmente “El Sector integrará en su ordenación las viviendas existentes en Geraldino y en la U.E.4L1 “Pino Solete”. Así mismo, se recogerá la catalogación de la Casa de Geraldino y la arboleda circundante, protegiéndose convenientemente”.



Tras la visita realizada junto con los técnicos municipales se optó por la realización de un levantamiento de las especies más significativas de arbolado existentes que se concentran entrono a la Casa de Geraldino con el objetivo que estas se vean recogidas en la planimetría y por lo tanto protegidas en el desarrollo del Sector.

De este modo se ha elaborado un plano de información I.7 donde se han recogido las especies arbóreas más significativas y singulares existentes dentro del Sector para posteriormente en el plano de Ordenación O.7 proceder a su identificación dentro de la trama proyectada para así garantizar su protección.

La conservación de la vivienda catalogada y su entorno próximo de acuerdo al plano facilitado por la propietaria actual, garantiza que una gran parte del arbolado más importante quede dentro de los límites establecidos de la parcela privativa de 7.790m<sup>2</sup> de modo que su conservación queda en manos de su propietario que lo ha conservado de manera excepcional hasta la fecha.

La ordenación prevista para el resto de manzana se ha diseñado de acuerdo a la existencia de dicho arbolado reservando una zona libre de edificación de 3.652m<sup>2</sup> que se convierte en un jardín a conservar sus especies más emblemáticas y que configurarán al entorno residencial proyectado de baja densidad, un espacio de calidad ambiental que le confiere sin duda una potencialidad excepcional en el reto continuo de hacer la ciudad sostenible poniendo en valor los elementos existentes que le puedan configura un carácter único.

Las zonas verdes distribuidas en 7 manzanas con una superficie 36.462m<sup>2</sup> de se han diseñado de forma permeable reduciendo los espacios pavimentados y de ocupación de elementos impermeables siguiendo las consideraciones del Informe Ambiental Estratégico así como los acerados donde se han estudiado las plantaciones lineales.

En el Proyecto de Urbanización será necesario junto con el diseño de las zonas verdes la ejecución de fichas individualizadas por especie de condicionantes excepcionales o únicas, de modo que su identificación y ficha constituya la garantía de la obligación de conservación de este patrimonio. La existencia de estas especies de especial protección originará los condicionantes de posición de la futura edificación si estas se ubican dentro de las parcelas lucrativas o se permitirá un ajuste del trazado viario en cuanto a su sección y mobiliario en caso de que se ubiquen en el viario público siempre de acuerdo al área de medioambiente del Ayuntamiento de Jerez.

En las ordenanzas de este Plan Parcial se regulan las condiciones de las zonas verdes y de especies para la conservación de arbolado.

### 3.4 RESULTADO DE LA ORDENACIÓN. APROVECHAMIENTOS Y DENSIDADES

En el cuadro resumen de las características del Plan Parcial se expresan con detalle los parámetros urbanísticos de cada parcela resultante, no obstante, recogeremos a continuación las características globales así como la justificación del reparto del aprovechamiento objetivo otorgado por el PGOU a este Sector en cumplimiento del artículo 61.5 de la LOUA:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025





1921GSZ062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



	m²suelo	SUB. M	TIPO	subtipos	m² suelo	Nº VIV	USOS	ALTURA	EDIF. RESID.	EDIF COM.	EDIF. COL.LIBRE	EDIF. COL.VPO	EDIF. UNIFA.
M1	31.573,00	M.1.1	COMERCIAL	G4	8.209,00			II		6.677,65			
		M.1.2	COLECTIVA LIBRE	F2/F3	23.364,00	322		XII	36.466,50	2.200,00	36.466,50		
M2	7.840,00	M.2.1.1	COMERCIAL	G4	782,00			II		649,73			
		M.2.1.2	COMERCIAL	G4	881,00					731,99			
		M.2.2	UNIFAMILIAR HILERA	D1(D1.2)	3.256,00	11		II					1.430,00
		M.2.3	UNIFAMILIAR PAREADO	E1(E1.2)	2.921,00	6		II	2.270,00				840,00
M3	16.069,00	M.3.1	UNIFAMILIAR HILERA	D1(D1.1)	8.005,00	46		II					5.520,00
		M.3.2	COLECTIVA (VPO)	F2/F3	8.064,00	152		VIII	17.877,48	1.300,00		12.357,48	
M4	2.209,00		UNIFAMILIAR PAREADO	E1(E1.2)	2.209,00	8		II	1.120,00				1.120,00
M5	13.648,00	M.5.1	UNIFAMILIAR PAREADO	E1(E1.2)	4.147,00	14		II					1.960,00
		M.5.2	COLECTIVA LIBRE	F.2	9.501,00	10		II	3.902,23		1.942,23		
M6	6.242,00		UNIFAMILIAR PAREADO	E1(E1.2)	6.242,00	20		II	2.800,00				2.800,00
M7	9.108,00		UNIFAMILIAR PAREADO	E1(E1.2)	9.108,00	28		II	3.920,00				3.920,00
M8	15.493,00	M.8.1	UNIFAMILIAR HILERA	D1(D1.2)	1.905,00	13		II					1.690,00
		M.8.2	COLECTIVA LIBRE	F2/F3	6.026,00	86		VIII		1.300,00	9.739,50		
		M.8.3	UNIFAMILIAR HILERA	D1(D1.1)	2.918,00	16		II					1.920,00
		M.8.4	UNIFAMILIAR HILERA	D1(D1.1)	4.644,00	25		II	16.349,50				3.000,00
M9	1.226,00		COMERCIAL	G4	1.226,00			II		1.018,63			
M10	6.836,00		UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	E1(E.1.1/E.1.2)	6.836,00	20		II	2.950,00			2.950,00	
M11	18.383,00	M.11.1	UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	E1(E.1.1/E.1.2)	6.568,00	23			3.295,00				3.295,00
		M.11.2	UNIFAMILIAR HILERA	D1(D1.1)	11.815,00	64		II	7.680,00				7.680,00
M12	21.149,00	M.12.1	COLECTIVA (VPO)	F3	10.580,00	192		VIII		1.300,00		15.609,45	
		M.12.2	COLECTIVA (VPO)	F3	10.569,00	192		II	31.218,90	1.300,00		15.609,45	
M13	7.839,00		UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	E1(E.1.1/E.1.2)	7.839,00	26		II	3.940,00			3.940,00	
M14	10.497,00		UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	E1(E.1.1/E.1.2)	10.497,00	20		II	3.550,00			3.550,00	
M15	19.350,00		UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA	E1(E.1.1/E.1.2)	19.350,00	41		II	7.915,00			7.915,00	
I	289,00	varias	INFRAESTRUCTURA ELEC.	I_ (26m² unidad)	289,00		C.T		C.T				
<b>TOTAL PARCELA RESIDENCIAL</b>					<b>176.364,00</b>	<b>1.335</b>			<b>145.254,61</b>	<b>16.478,00</b>	<b>48.148,23</b>	<b>43.576,38</b>	<b>53.530,00</b>
<b>TOTAL PARCELA COMERCIAL</b>					<b>11.098,00</b>				<b>145.254,61</b>	<b>16.478,00</b>	<b>48.148,23</b>	<b>43.576,38</b>	<b>53.530,00</b>
E1	27.253,00	E1	EQUIPAMIENTO	DOCENTE	16.020,00				S/PGOU				
			DOC,DEP,COM,SIPS	DEPORTIVO	10.680,00				S/PGOU				
E2	11.556,00	E2	EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	4.203,00				4.005,00				
			DOC,DEP,COM,SIPS	SIPS	8.072,00				8.010,00				
E3	166,00	E3	EQUIPAMIENTO	EXISTENTE				S/PGOU					
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>					<b>38.975,00</b>								
ZV1			ESPACIO LIBRE PÚBLICO		2.371,00								
ZV2			ESPACIO LIBRE PÚBLICO		4.143,00								
ZV3			ESPACIO LIBRE PÚBLICO		14.787,00								
ZV4			ESPACIO LIBRE PÚBLICO. J.N.		1.659,00								
ZV5			ESPACIO LIBRE PÚBLICO. J.N.		1.995,00								
ZV6			ESPACIO LIBRE PÚBLICO. J.N.		4.104,00								
ZV7			ESPACIO LIBRE PÚBLICO		7.403,00								
<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>					<b>36.462,00</b>								
<b>VIARIO</b>					<b>96.217,79</b>								
<b>TOTAL SECTOR</b>					<b>359.405,79</b>								

COEF.	UAS S.R	AJUSTES COM
1,63	10.884,57	
1,63/1	40.052,50	683,37
1,63	1.059,06	
1,63	1.193,14	
1,05	1.501,50	
1,15	966,00	
1,05	5.796,00	
1,63/0,47	7.927,02	
1,15	1.288,00	
1,15	2.254,00	
1	1.942,23	
1,15	3.220,00	
1,15	4.508,00	
1,05	1.774,50	
1,63/1	11.858,50	202,33
1,05	2.016,00	
1,05	3.150,00	
1,63	1.660,37	
1,44/1,15	3.517,20	
1,44/1,15	4.173,60	
1,05	8.064,00	
1,63/0,47	9.455,44	
1,63/0,47	9.455,44	
1,44/1,15	4.780,40	
1,44/1,15	4.706,00	
1,44/1,15	10.910,40	

158.113,88

158.999,58

-885,70

885,70

	EDIF	NUM. VIVI.	EDIF/VIV.	M2/VIV.	VIV	TOTAL
COLEC.VPO	43.576,38	536	81,30			
COLEC.LIBRE	48.148,23	418	115,19			
UNIFAMILIAR	53.530,00	381	140,50	D.1.1 (fr 6m)	120	151 18.120,00
COMERCIAL	16.478,00			D.1.2(fr 9m)	130	24 3.120,00
	<b>161.732,61</b>	<b>1.335,00</b>		E.1.2	140	160 22.400,00
				E.1.1	215	46 9.890,00
					<b>381,00</b>	<b>53.530,00</b>

## 4. CÁLCULOS

### **Aprovechamiento real:**

EL SUS Geraldino recoge una edificabilidad de 0,4500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un aprovechamiento medio de 0,33 UA/m<sup>2</sup> que corresponde a una edificabilidad total de 161.732,61 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento total de 158.999,58UA.

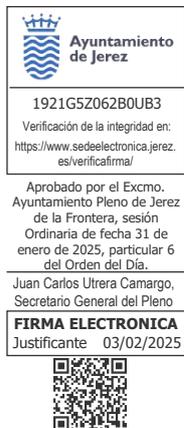
En el cuadro anterior se ha justificado el reparto del aprovechamiento objetivo otorgado por el PGOU en cumplimiento del artículo 61.5 de la LOUA, de este modo del aprovechamiento objetivo de 159.051uas asignado al Sector y de acuerdo con las tipologías a implantar más probable se ha realizado (casilla de subtipo) un cálculo del aprovechamiento objetivo por cada manzana o submanzana según la aplicación de los coeficientes fijados en el PGOU para cada una de las tipologías justificando el consumo real y efectivo de la edificabilidad asignada y el aprovechamiento total.

Los coeficientes tipológicos del Plan General son los siguientes:

- 1,63\_ Comercial.
- 1\_ Colectiva libre.
- 0,47\_ Colectiva vpo.
- 1,05\_ Unifamiliar en hilera.
- 1,15\_ Unifamiliar pareada.
- 1,44\_ Unifamiliar aislada.

La aplicación de estos coeficientes a las tipologías más probables previstas independientemente de la compatibilidad entre ellas, origina un reparto del aprovechamiento hasta las 158.113,88uas, si bien en las manzanas M.1.2 y M.8.2 se ha realizado un ajuste del aprovechamiento sumando al resultado de la tipología más probable 683,37 y 202,23uas respectivamente, de manera que se permita cierta flexibilidad a la hora de la materialización de la edificabilidad comercial y residencial en colectiva libre (parámetro este a su vez permitido por el PGOU pues no altera ninguna variación de los estándares mínimos) de modo que se pueda aumentar la edificabilidad comercial detrayendo a la residencial sin tener que tener variaciones de de edificabilidad.

Este ajuste de aprovechamiento se tendrá en cuenta la hora del proyecto de Reparcelación según los lotes asignados a los diferentes propietarios de manera que estas 885,70uas de ajuste se vean compensadas según las fórmulas de equidistribución a establecer en el proyecto correspondiente.



## **Edificabilidad bruta**

### **Usos:**

En el Plan Parcial se establecen los siguientes usos pormenorizados:

RESIDENCIAL	E1,D1,UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA,UNIFAMILIAR EN HILERA F2,F3, COLECTIVA BLOQUE AISLADO (BQ), EDIFICIO DE VIVIENDAS CON PATIO DE MANZANA (EV/PM)
COMERCIAL	G4
	EDIFICACIÓN POR PLANTAS DE USO TERCIARIO O PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO
	SANITARIO
	SOCIO-CULTURAL
	ASISTENCIAL
	DEPORTIVO
	RELIGIOSO
	SERVICIOS PÚBLICOS
ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	APARCAMIENTO
	VIARIO
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
	ESPACIOS DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

### **Nº máximo de viviendas:**

1.335 viviendas de las cuales 536 (40,15%) se destinarán a vivienda protegida.

### **Edificabilidades:**

Los techos edificables según usos establecidos son:

- Unifamiliar aislada, pareada y en hilera:  
33,09%      53.530m<sup>2</sup> edificables.
- Colectiva en bloque vertical  
56,73%      91.724,61m<sup>2</sup> edificables.
- Comercial  
10,18%      16.478m<sup>2</sup> edificables.

El 30% del aprovechamiento residencial 145.254,61m<sup>2</sup> se destinará a VPO u otros regímenes de protección pública.

536 viviendas\_43.576,38m<sup>2</sup> edificables.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



**Cumplimiento del ANEXO del Reglamento de Planeamiento:**

Para el suelo Residencial se preverán como mínimo los siguientes tipos de dotación:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros equipamiento deportivo, comercial y educacional.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

De acuerdo con el cuadro del ARTÍCULO 10 del Reglamento de Planeamiento, estaríamos a lo dispuesto en una UNIDAD DE CONJUNTOS ENTRE 1.000 Y 2.000 VIVIENDAS (4), al ser el número de viviendas fijado máximo en 1.335 unidades.

Por tanto las superficies mínimas de las dotaciones serán las siguientes:

- Sistema local de espacios libres de dominio y uso público:

Jardines:	$15\text{m}^2\text{suelo/vivienda} \times 1.335 =$	$20.025 \text{ m}^2$
Áreas de juego:	$6\text{m}^2 \text{ suelo/viviendas} \times 1.335 =$	$8.010 \text{ m}^2$
<b>TOTAL</b>		<b>28.035 m<sup>2</sup></b>

Sin embargo según el artículo 17.2 a) de la L.O.U.A. la superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada.

Superficie  $359.405,79 \text{ m}^2 \times 0,1 = 35.940,58\text{m}^2$

En la ficha del PGOU se establece un mínimo del 10%

Superficie  $359.405,79 \text{ m}^2 \times 0,1 = 35.940,58\text{m}^2$

**Previsto en Plan Parcial 36.462m<sup>2</sup> suelo neto. (+521,42m<sup>2</sup>)**

- Equipamientos públicos

En la ficha del PGOU se establece un mínimo del 29m<sup>2</sup>/viv

$29\text{m}^2 \text{ suelo/vivienda} \times 1.335 = 38.715\text{m}^2$

**Previsto en Plan Parcial: 38.975m<sup>2</sup> suelo neto. (+260 m<sup>2</sup>)**

- Centros Docentes:

Según R.D.  $12\text{m}^2$  por vivienda:  $12 \times 1.335 = 16.020\text{m}^2$

**Previsto en Plan Parcial: 16.020m<sup>2</sup> suelo neto.**



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



La edificabilidad asignada a este equipamiento sin perjuicio de las normas establecidas en el Plan General y a efectos de cálculos de previsión de potencia eléctrica será de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  reservando una potencia de  $100\text{w}/\text{m}^2$ .

- Equipamiento Deportivo:

Según art. 10 R.D.:  $8\text{m}^2/\text{vivienda}: 1.335\text{m}^2 \times 8 \text{m}^2/\text{viv.} = 10.680\text{m}^2$

**Previsto en Plan Parcial:  $10.680\text{m}^2$  suelo neto.**

La edificabilidad asignada a este equipamiento sin perjuicio de las normas establecidas en el plan general y a efectos de cálculos de previsión de potencia eléctrica será de  $0,5\text{m}^2/\text{m}^2$  reservando una potencia de  $100\text{w}/\text{m}^2$ .

- Equipamiento Comercial

Según art. 10.R.D.:  $3\text{m}^2/\text{construido} \times \text{vivienda} = 3\text{m}^2 \times 1.335 \text{viv.} = 4.005 \text{m}^2$  construido

**Previsto en Plan Parcial:  $4.005 \text{m}^2$  construidos sin perjuicio de lo establecido en las normas del Plan General para una parcela de  $4.203\text{m}^2$  de suelo neto.**

- Equipamiento Social (sanitario, administrativo...):

Según art. 10 R.D.:  $6\text{m}^2/\text{construido} \text{ por vivienda}: 6\text{m}^2 \times 1.335 \text{viv.} = 8.010 \text{m}^2$  construido

**Previsto en Plan Parcial:  $8.010 \text{m}^2$  construidos sin perjuicio de lo establecido en las normas del Plan General para una parcela de  $8.072\text{m}^2$  de suelo neto.**

Si sumamos la superficie destinada a equipamientos totales se obtiene una parcela neta de  $38.975\text{m}^2$  que da cumplimiento a los requerimientos tanto del Reglamento de Planeamiento, como la LOUA y el PGOU de Jerez.

Como condicionante del diseño del Plan Parcial y como operatividad de los suelos destinados a los equipamientos públicos se ha optado por concentrar los usos en dos grandes parcelas estableciendo unos parámetros en las ordenanzas de manera que no puedan coartar las necesidades futuras de los suelos de equipamientos que articulan la propuesta urbana.

De este modo y una vez establecido los lugares estratégicos donde se ha diseñado el suelo destinado a los equipamiento, estos se han distribuido en dos grandes manzanas E1 y E2 y una tercera E3 como consecuencia de los ajustes en los bordes y trazados de los viarios perimetrales y dada la singularidad de este Sector con dos piezas de suelo urbano delimitadas en el interior del mismo a modo de islas.

Por el motivo explicado anteriormente en el borde del equipamiento existente de la barriada perteneciente a la U.E.4L1, se le han añadido  $166\text{m}^2$  correspondientes a la parcela E.3, tras el ajuste del borde del trazado en la Hijuela de Gerladino dado que el viario ha de ser ejecutado por este Sector de manera que la suma total de las parcelas de equipamiento sean los  $38.975 \text{m}^2$  de suelo neto.

De este modo las manzanas de equipamiento quedan ordenadas de la siguiente manera:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/02/2025



SUP.SUELO		EDIFICABILIDAD	
E1	27.253,00	E1	EQUIPAMIENTO
			DOC,DEP,COM,SIPS
E2	11.556,00	E2	EQUIPAMIENTO
			DOC,DEP,COM,SIPS
E3	166,00	E3	EQUIPAMIENTO EXISTENETE
TOTAL	38.975,00		S/PGOU

- Plazas de aparcamiento

Según art. Art. 45.1.f RD.: 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> de edificación

Edificabilidad: Residencial 145.254,6m<sup>2</sup> + comercial privado 16.478m<sup>2</sup> + centro docente 16.020m<sup>2</sup> + centro deportivo 5.340m<sup>2</sup> + comercial público 4.005m<sup>2</sup> + equipamiento social 8.010m<sup>2</sup> =

$$195.107\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 1.951,07 \text{ plazas} = 1.952 \text{ plazas}$$

El artículo 7 d) del Anexo del Reglamento de Planeamiento regula que sólo se admitirá en situación al aire libre, anexo a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50% se refiere al número de plazas correspondientes a viviendas. Dado que el número máximo de viviendas es de 1.335, las plazas de aparcamiento anexas a la red viaria son de 668.

Según art. Art. 17 LOUA.: 0,5 a 1 plaza por cada 100m<sup>2</sup> de edificación

Edificabilidad: Residencial 145.254,61m<sup>2</sup> + comercial privado 16.478m<sup>2</sup> + centro docente 16.020m<sup>2</sup> + centro deportivo 5.340m<sup>2</sup> + comercial público 4.005m<sup>2</sup> + equipamiento social 8.010m<sup>2</sup> =

$$195.107\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 1.951,07 \text{ plazas} = 1.952 \text{ plazas}; \text{ entre } 668 \text{ y } 1.952.$$

La ficha urbanística del Sector Geraldino establece como determinación un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en viales públicos, es decir 1.335 de las cuales 1 cada 40 o fracción superior estarán adaptadas al Decreto 293/2009. (34 plazas), ya que este requerimiento es superior al 2% del artículo 8.5.1 del P.G.O.U.

**Previsto en Plan Parcial: 1.350 plazas**

Jerez, noviembre de 2024

EL INGENIERO INDUSTRIAL  
  
 Rafael Márquez Rodríguez  
 Jerez de la Frontera, España  
 Tlf 856 056511

EL ARQUITECTO  
  
 Fco. Javier Pérez de Eulate



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/02/2025





1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



Plan parcial del  
Suelo Urbanizable  
Sectorizado  
Sector Geraldino  
P.G.O.U. de  
Jerez de la Frontera

## 2. Ordenanzas



Promoción y Gestión  
Inmobiliaria S.L.



---

## ÍNDICE

---

### TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

- I.1. Preámbulo
  - I.1.1. Objetivos de las ordenanzas
  - I.1.2. Intención de las ordenanzas
- I.2. Generalidades y terminología de conceptos
  - I.2.1. Fundamento de las ordenanzas
  - I.2.2. Ámbito de aplicación
  - I.2.3. Contenido del plan
  - I.2.4. Terminología
- I.3. Régimen urbanístico del suelo
  - I.3.1. Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados
  - I.3.2. Tipos de suelo en función de su uso y su edificación
  - I.3.3. Desarrollo del plan parcial
- I.4. Gestión del plan parcial
  - I.4.1. Sistema de actuación para su ejecución
    - I.4.1.1. Unidad de ejecución
    - I.4.1.2. Sistema de actuación
  - I.4.2. Cesiones
  - I.4.3. Acciones en suelo urbanizable. Mixto
    - I.4.3.1. Aprovechamiento tipo
    - I.4.3.2. Plazos
    - I.4.3.3. Entidades de conservación

### TITULO II: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

- II.1. Generalidades
- II.2. Condiciones de urbanización
  - II.2.1. Viales
  - II.2.2. Señalización y mobiliario urbano
  - II.2.3. Abastecimiento de agua potable
  - II.2.4. Red de riegos
  - II.2.5. Saneamiento y alcantarillado
  - II.2.6. Red de suministro de energía eléctrica
  - II.2.7. Red de alumbrado público
  - II.2.8. Redes de comunicación electrónicas
  - II.2.9. Ajardinamiento
  - II.2.10. Plan de autoprotección

### TITULO III. REGIMEN GENERAL DE USO Y EDIFICACIONES.

- III.1. Condiciones generales de los usos
  - III.1.1. Usos globales
  - III.1.2. Usos pormenorizados
  - III.1.3. Sistemas locales
  - III.1.4. Procedencia de implantación de usos
  - III.1.5. Modificaciones de uso



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



III.2. Normas particulares de uso

III.2.1. Uso residencial

III.2.1.1. Uso de vivienda

III.2.1.2. Uso de vivienda unifamiliar

III.2.1.3. Uso de vivienda colectiva bloque vertical

III.2.2 Uso terciario

III.2.2.1. Uso de comercio

III.2.3 Uso equipamiento público

III.2.3.1. Uso de equipamiento público

III.3. Condiciones generales de edificación

III.3.1. Número máximo de plantas

III.3.2. Distancia a linderos

III.3.3. Condiciones varias

III.4. Condiciones para poder edificar

III.4.1. Cumplimiento de las condiciones de planeamiento

III.4.2. Plazos de edificación

TITULO IV: ORDENANZAS O NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

ORDENANZA 1ª Edificación unifamiliar

ORDENANZA 2ª Edificación colectiva bloque vertical

ORDENANZA 3ª Uso viario privado

ORDENANZA 4ª Equipamiento público

ORDENANZA 5ª Jardín privado conservación de especies



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



---

## TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

---

### I.1. PREÁMBULO

---

#### I.1.1. Objetivos de las ordenanzas

---

El objetivo de las presentes Ordenanzas es el establecimiento de la normativa urbanística que regule el tipo de implantación que se pretende, en base a los objetivos establecidos para la redacción del Plan Parcial y con los criterios enunciados en la Memoria del mismo y que permitan la ejecución de la ordenación de los usos y de la edificación proyectados en el Plan.

#### I.1.2. Intención de las ordenanzas

---

La intención de las presentes ordenanzas es conseguir la normativa clara y capaz de regular los deseos de los posibles usuarios del suelo y de la edificación contenidos en el ámbito del Sector Geraldino.

Para ello y con las directrices del P.G.O.U. se ha diseñado un documento normativo que dentro de la rigidez formal de la ordenación, procure la mayor flexibilidad en su aplicación al proyecto de obras.

Se intenta que los grupos de ordenanzas (residenciales y equipamiento), contengan parámetros de uso y edificación capaces de asumir las desviaciones temporales de los deseos y formas de uso del medio urbano y de sus construcciones.

Se ha intentado definir el mayor número de parámetros posibles comunes a todas las ordenanzas englobándolos en unas condiciones generales, dejando para las particulares el menor número posible de ellos.

### I.2. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

---

#### I.2.1. Fundamento de las ordenanzas

---

Las presentes ordenanzas tienen base en su exigencia establecida en la LOUA el PGOU de Jerez de la Frontera y en los artículos 57 y 61 del Reglamento de Planeamiento. Su composición y contenido se atiene a lo dispuesto en el citado artículo 61.

#### I.2.2. Ámbito de aplicación

---

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el Sector Geraldino, indicado en todos los planos del presente Plan Parcial. Los límites del Sector son los indicativos en el apartado 2.2. de la memoria y el señalado en los planos de ordenación.

#### I.2.3. Contenido del plan

---

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, el Plan consta de los siguientes documentos:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



1. Memoria.
2. Ordenanzas.
3. Plan de Etapas.
4. Estudio Económico Financiero.
5. Planos de Información.
6. Planos de Ordenación.

La Memoria y los planos de información urbanística tienen carácter informativo.

El resto de los documentos tienen carácter normativo.

La Memoria justifica la formulación del Plan Parcial, analiza las conclusiones de la información y establece los criterios y objetivos del planeamiento y describe y justifica la ordenación propuesta. Sirve para discernir sobre los conflictos entre los otros documentos.

Las Ordenanzas constituyen el documento normativo del Plan. Prevalece sobre los otros documentos para todo lo que en él se regula sobre desarrollo y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en él se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. vigente o en las disposiciones legales del Estado o de la Junta de Andalucía.

El Plan de Etapas y el Estudio Económico Financiero expresan las previsiones temporales y económicas para la ejecución del Plan y tienen carácter preceptivo.

Los Planos de Ordenación establecen gráficamente la ordenación del territorio y los ámbitos de aplicación de cada ordenanza, así como los esquemas de las redes de infraestructura y el Plan de Etapas. Tienen carácter preceptivo.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía a los planos sobre el texto.

#### **I.2.4. Terminología**

---

Dado que el P.G.O.U. que se desarrolla contiene definiciones sobre parcelas, ocupación de la misma, posición de la edificación, aprovechamiento, etc., se adoptarán las mismas para el Plan Parcial, para cualquier definición de la terminología urbanística empleada en este documento.

### **I.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

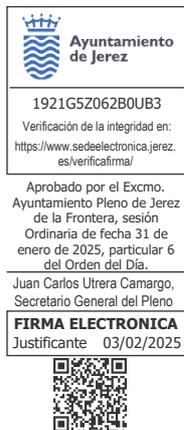
---

#### **I.3.1. Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados**

---

La calificación del suelo del Sector que se ordena responde a las necesidades surgidas de la implantación residencial que por su ubicación y debido a la intención de crear una zona de estructura reticular, ha dado lugar a 15 manzanas con distinta normativa de aplicación lucrativas y 2 manzanas de equipamientos públicos.

La zona residencial predominante es la de vivienda colectiva en bloque vertical y en menor medida la unifamiliar en sus tres modalidades aislada, pareada o en hilera con acceso desde vial público ó privado en su caso.



La normativa de la zona comercial es flexible para adaptarse a los distintos requerimientos que puedan surgir.

La normativa de la zona de equipamiento es flexible para adaptarse a los distintos requerimientos que puedan surgir.

Las ordenanzas del suelo libre de uso público responden a las necesidades a realizar sobre él.

El viario presenta dos tipos de tráfico: peatonal y rodado. Se dispone una red de aparcamientos en el viario estructurante y acerados con dimensiones y secciones de viario de acuerdo a la normativa vigente, así como propuesta de carril bici en unión del Sector con otros bicarriles previstos.

Los tipos comentados originan las siguientes zonas de ordenanza:

### RESIDENCIAL:

1. Unifamiliar aislada\_ E.1.1
2. Unifamiliar pareada\_ E.1.2
3. Unifamiliar en hilera\_ D.1.1 ;D.1.2
4. Colectiva bloque vertical\_ F2/F3

### TERCIARIO:

5. Comercial\_ G4

### EQUIPAMIENTO:

6. Equipamiento.

## 1.3.2. Tipos de suelo en función de su uso y su edificación

---

### 1. Suelo edificable

Es el comprendido dentro de las alineaciones con los retranqueos correspondientes establecidos por las ordenanzas y planos de ordenación.

### 2. Suelo no edificable

Es el que queda sin edificar una vez agotada la superficie máxima edificable permitida por la ordenanza para cada parcela, manzana o zona.

### 3. Suelo no edificable de uso público

Es el exterior a las manzanas de uso privativo definidas por el Plan Parcial. Está constituido por el viario y el suelo libre de uso público (zonas verdes).

### 4. Suelo no edificable de uso público restringido

Es aquel que queda entre la alineación exterior de manzana en la zona de equipamiento.

### 5. Suelo no edificable de uso privado

Es el suelo no edificable destinado a actividades al aire libre de uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela, tales como viario privado y zonas libres privadas o mancomunadas.



### 1.3.3. Desarrollo del plan parcial

---

Para desarrollar el Plan Parcial, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, existen los siguientes instrumentos:

#### 1. Instrumentos de ordenación detallada

Se podrán formular Estudios de Detalle Complementarios de acuerdo con lo establecido en la LISTA y su Reglamento, para el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, con las siguientes condiciones:

- ❖ Tendrán como ámbito mínimo una manzana o submanzana del Plan Parcial incluyendo las manzanas de espacios libres y equipamientos
- ❖ No alterarán el aprovechamiento que corresponde a los terrenos objeto del estudio, en todo caso si podrán disminuir el número de viviendas y repartir la edificabilidad parcial y la total, siempre y cuando se estudien de manera completa, así como la distribución superficial de los usos
- ❖ No podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes

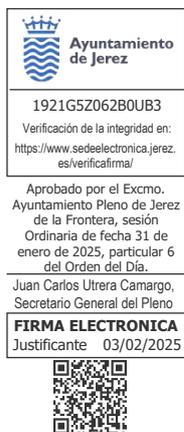
Los Estudios de Detalle se redactarán además cuando el Ayuntamiento lo considere necesario.

El contenido de los Estudios de Detalle Complementarios será el previsto en la LISTA y su Reglamento con las especificaciones que se señalan a continuación:

- ❖ Conveniencia y justificación de la redacción
- ❖ Descripción de la solución propuesta
- ❖ Justificación del cumplimiento de las condiciones de volumen establecidas en el Plan
- ❖ Demostración de la inexistencia de perjuicios sobre los colindantes
- ❖ Cuadro de características cuantitativas que compare la propuesta con la solución primitiva

En caso de existir un reparto de 2 o más lotes a distintos propietarios en las manzanas de tipología colectiva y los usuarios no se quieran acoger las determinaciones de la ordenación del Plan Parcial y del PGOU en cuanto a las separaciones mínimas entonces será obligatorio la realización de un Estudio de Detalle que garantice la distribución volumétrica en acorde a las edificabilidades repartidas, evitando medianeras vistas o encuentros entre bloques de distinta anchura.

En las manzanas de uso residencial preferentemente unifamiliar y dada las condiciones especiales en el mercado actual se podrán redactar estudios de detalle de manera que puedan ser modificadas el número de viviendas y edificabilidades (sin superar el máximo previsto en el Plan Parcial) siempre y cuando dicho Estudio de Detalle abarque la totalidad de las manzanas o submanzanas edificables buscando en todo momento la mayor flexibilidad posible al producto inmobiliario



## 2. Instrumentos de Gestión

Debido a que el promotor del Plan parcial es el propietario mayoritario del Sector pero no el único, se creará Junta de Compensación y se realizara proyecto de parcelación con indicación de cesiones.

La ejecución material de las previsiones contenidas en el plan requerirá la desafectación previa de los terrenos adscritos al dominio público pecuario, que pasarán a ser patrimoniales y cuya titularidad ostenta la comunidad Autónoma de Andalucía.

## 3. Instrumentos de Ejecución

### Proyectos de Urbanización

Será necesaria la redacción y aprobación de un Proyecto de Urbanización del Sector, que defina técnicamente las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, sus conexiones exteriores y en su caso adecuación de obras efectivas.

A efectos de su definición en el proyecto, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Movimiento de tierras.
- Red de alcantarillado.
- Distribución de agua, red de riego e hidrantes.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de comunicaciones electrónicas.
- Jardinería.
- Mobiliario urbano.
- Señalización viaria.
- Obras complementarias (cerramientos, muros de contención y varios).

Deberá contener además un plan de obras en el que se fijen los plazos de ejecución de la única fase de la que consta dicha ejecución

### Proyectos de edificación

Para llevar a cabo la construcción de edificaciones en el ámbito del Plan Parcial, será necesaria la redacción del correspondiente proyecto de edificación. Dicho proyecto contendrá la documentación necesaria para comprobar el cumplimiento de las presentes ordenanzas, las del P.G.O.U. y de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y cuantas disposiciones legales le sean de aplicación, además de las necesarias para poder ejecutar las obras deseadas.

### Proyectos de actividades y de instalaciones

Son necesarios para definir los elementos constitutivos de la actividad o instalación que se pretenda implantar. Deben contener la documentación justificativa del cumplimiento de toda la normativa que le afecta, especialmente, las medidas correctoras adoptadas para evitar las molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad con que esté calificada la actividad.



## I.4. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

---

### I.4.1. Sistema de actuación para su ejecución

---

#### I.4.1.1. Unidad de ejecución

La totalidad del Sector consta de una sola Unidad de Ejecución.

#### I.4.1.2. Sistema de actuación

Se ha solicitado el inicio del sistema de COMPENSACIÓN.

### I.4.2. Cesiones

---

Serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, los suelos correspondientes a:

- Red viaria y aparcamientos públicos.
- Suelo libre de uso público (zonas verdes).
- Suelo destinado a equipamiento.
- Obras de urbanización situadas en los suelos anteriores y áreas efectivas.
- Suelo edificable en la proporción del 10% del aprovechamiento lucrativo total.

A su vez será objeto de cesión al Ayuntamiento el suelo edificable en el que se materialicen los excesos de aprovechamiento urbanístico que se incorporan al proyecto equidistributivo de cargas y beneficios.

La cesión de obras de urbanización se hará tras la ejecución de las mismas conforme al proyecto de urbanización que resulte aprobado y previa conformidad de la Administración

### I.4.3. Acciones en suelo urbano no consolidado

---

#### I.4.3.1. Aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio establecido para el sector es de 0,33 UA/m<sup>2</sup>.

#### I.4.3.2. Plazos

La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo dentro del plazo previsto en el Plan de Etapas.

#### I.4.3.3. Entidades de conservación

El promotor será el encargado del mantenimiento de las obras de urbanización mientras que no estén terminadas y recepcionadas. Con la suscripción del acta de recepción se hará entrega de ellas al Ayuntamiento.

No se prevé la constitución de entidad urbanística de conservación ya que como se depende del Informe de Sostenibilidad Económica el Sector es viable para el equilibrio del presupuesto municipal pues dicho Sector por principio de jerarquía urbanística así fue diseñado por el propio PGOU y es autosuficiente de acuerdo las hipótesis de cálculos y previsiones justificados en el ISE.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



---

## TITULO II: NORMAS DE URBANIZACIÓN

---

### II.1. GENERALIDADES

---

Se cumplirá lo dispuesto en el título VIII de las normas de urbanización del vigente PGOU.

Art. 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Art. 8.2.2. Contenido de las Obras de Urbanización

Art. 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Art. 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

### II.2. II.2. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

---

#### II.2.1. Viales

---

El proyecto y construcción de las zonas de calzada reservada a la circulación de vehículos se ejecutará de acuerdo con lo indicado en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Fomento para tráfico tipo T-1 ó la vigente en caso de sustitución de ésta.

Los materiales a emplear y las condiciones de ejecución serán las definidas en el Pliego General de Condiciones PG-3 ó, en caso de sustitución del mismo, del vigente en cada momento en la normativa española.

La construcción de dicho firme será completa desde la iniciación ya que precisamente en los períodos de construcción es cuando se da una de las mayores frecuencias de tráfico pesado.

En las zonas dedicadas a aparcamientos de vehículos el firme a emplear será el correspondiente a arcenes de la citada Instrucción, pero la capa de rodadura será igual a la empleada en la calzada para resistir las tracciones de arranque y frenada de los vehículos.

El ancho de los carriles de circulación de vehículos viene dado por los estándares de diseño de viales, pactados con los servicios técnicos municipales como queda recibido en el Plano de red viaria y secciones.

El ancho de las bandas de aparcamientos se hará de 2,25 m. si el aparcamiento es en línea y de 5 m. si el aparcamiento es en batería.

Los comienzos y finales de aparcamientos en cada tramo de calzada deberán estar protegidos por bordillos.

En la unión de aparcamiento o calzada con aceras peatonales se dispondrán bordillos de tipo no montable.

Los viales estarán peraltados hacia los bordes para facilitar la escorrentía del agua de lluvia.



La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al efecto de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

En todas las zonas de intersección de calles, plazas o puntos singulares será necesario ejecutar el estudio de las curvas de nivel de la superficie final en función de los perfiles longitudinales y los peraltados adoptados.

De este estudio se deducirá la necesidad de colocación de arquetas y sumideros en todos los puntos bajos para evitar la formación de charcos permanentes.

En todos los puntos bajos del perfil longitudinal se efectuará el mismo estudio definido anteriormente.

La definición geométrica de los bordes de calzadas e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para el Proyecto de Intersecciones en zonas urbanas.

No se permitirá la ubicación de arquetas y tapas de registro en las zonas de calzadas reservadas a la circulación de vehículos.

En los accesos a garajes de vehículos se ejecutarán vados de acuerdo con el diseño contenido en la Ordenanza de Circulación, cumpliéndose las disposiciones de la misma y como se recoge en la documentación gráfica.

La ejecución de la urbanización del frente a la actual Ctra. de Cartuja estará condicionada a la cesión como tramo urbano al Ayuntamiento de ese tramo

### Sendas peatonales

Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1'80 m. libres de obstáculos las secundarias, y 3 m. las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas puedan disponerse con preferencia las canalizaciones de los servicios.

En las zonas verdes se evitará el uso de sendas impermeables y se intentará en todo momento el drenaje del agua de lluvia hacia las zonas ajardinadas.

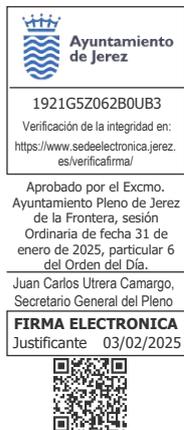
### II.2.2. Señalización y mobiliario urbano

Será de obligado cumplimiento la Ordenanza de Circulación vigente en el Ayuntamiento en el momento de redacción del proyecto de urbanización correspondiente.

### II.2.3. Abastecimiento de agua potable

Se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de la red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras de captación, conducciones troncales, grandes depósitos urbanos y estaciones de tratamiento que puedan integrarse en algún proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que determine el servicio municipal de Aguas.

Las condiciones que deben cumplir las redes para abastecimiento y distribución de agua potable en las viviendas y locales son como mínimo:



- Áreas de vivienda e industria: 300 lt/hab./día.
- Áreas de comercio y oficinas: 70 lt/hab./día.

Las conexiones con la red principal serán en los puntos definidos en el informe facilitado por AQUAJEREZ con las dimensiones geometría así mismo indicadas.

En el abastecimiento de agua deberán cumplirse las normas contenidas en el Reglamento del Servicio de Aguas de AQUAJEREZ AQUALIA.

Los materiales a emplear en toda la red deberán estar homologados y aprobados por el Servicio, sin cuyo requisito previo no será aprobado el Proyecto de urbanización correspondiente.

En el proyecto de urbanización se propondrán medidas para el ahorro del agua y la reutilización de la misma en la mejora de los servicios del ciclo integral del agua proponiendo estudio de plantaciones autóctonas con bajo mantenimiento de agua así como el diseño de superficies permeables para la captación del agua de lluvia.

#### II.2.4.Red de riego

---

En las zonas de parques, jardines y espacios libres se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 10 m<sup>3</sup> por Ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir.

Se utilizarán los hidrantes que determina la normativa municipal en acorde al CTE-DB.SI.

La red de riego se adecuará al estudio de las especies arbóreas preferiblemente de hojas caducas y adaptadas al clima local y así serán señaladas identificando las especies.

#### II.2.5.Saneamiento y alcantarillado

---

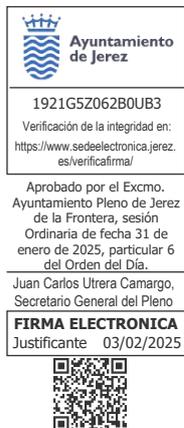
La evacuación de aguas pluviales y residuales se efectuará siempre por el sistema separativo.

La red tendrá unas secciones mínimas de 0'40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas y 0'60 m. en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

Las velocidades oscilarán entre 3 m/seg. para tubería de hormigón y 6 m/seg. para tuberías de PVC.

La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será del 1 % y en todo caso, la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0'5 m/seg.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0'60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros. Así mismo, se situarán pozos de registro en todas las uniones de conductos, cambio de dirección y de pendientes.



Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Para los caudales de agua de lluvia se seguirán las recomendaciones de la Instrucción de Carreteras en su apartado de drenaje superficial, utilizándose un valor de precipitación media anual no inferior a 600 mm.

Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0'25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores.

Las conducciones y otros elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en viales y espacios libres que no hayan de soportar de forma regular tráfico rodado (aceras, calles peatonales, zonas ajardinadas, etc...).

Todas las vías generales de tránsito rodado que se construyan deberán estar dotadas, de forma previa, de las alcantarillas o colectores correspondientes de dimensiones acordes con lo anteriormente expuesto.

Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de las calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

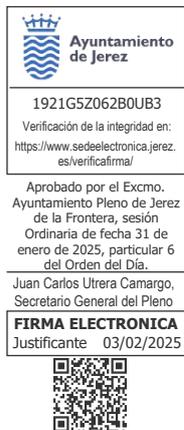
Las aguas residuales verterán a los colectores de la red principal para su posterior tratamiento en la depuradora municipal.

Todas las conducciones serán subterráneas y su red deberá diseñarse de modo que viertan en los puntos previstos en los informes de AQUAJEREZ (AQUALIA).

Serán de aplicación obligatoria las Normas de Vertido contenidas en el Reglamento del Servicio de Aguas y Ordenanza de Vertidos, o los Reglamentos que en su día pudieran sustituir a éste en su aplicación.

Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan, directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de Saneamiento:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de Saneamiento.
- Dificultades y perturbaciones en la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depuradora previstos.
- Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que éstos vierten.



Se tendrá en cuenta la limitación general específica relativa a:

Ausencia de vertidos periódicos o esporádicos cuya concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, exceda durante cualquier período mayor de 15 minutos, y en más de 5 veces, el valor promedio en 24 horas, de la concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, que permita controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados agotados procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas, tintas, textiles, depilado de pieles, curtidos al cromo, etc.

Todos los vertidos a la red municipal de alcantarillado de aguas pluviales, deberán ajustarse en su composición y características a las exigencias impuestas por la Confederación Hidrográfica.

### II.2.6.Red de suministro de energía eléctrica

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de la compañía actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo y en todo caso con arreglo a las siguientes normas:

Los tendidos eléctricos en suelo urbano y en sistemas generales deberán discurrir por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras. Al cruzar las calzadas los cables se protegerán con tubos de material rígido embebidos en macizos de hormigón.

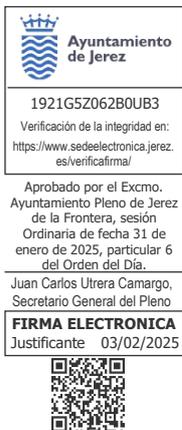
Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, centros o subestaciones de transformación en las vías públicas, tales elementos deberán instalarse preferentemente en recintos realizados al efecto, y en todo caso en suelo de propiedad privada o en zonas destinadas a verde público siempre y cuando se justifiquen convenientemente y la superficie no quede por debajo de la mínima legalmente establecida. En el Plan Parcial se han justificado previo estudio la implantación de estos centros de transformación y sus superficies asociadas.

Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo.

El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia para cubrir la futura demanda de energía de las tipologías establecidas.

La distribución en alta y baja tensión en suelo urbano, se efectuará mediante cable subterráneo.



El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados a vivienda, de forma preferente, según su grado de electrificación, el cual se especificará en el proyecto de forma expresa.

La carga total de un edificio destinado primordialmente a viviendas será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

### **II.2.7.Red de alumbrado público**

El alumbrado público deberá cumplir las normas e instrucciones vigentes para el alumbrado urbano además de contener medidas encaminadas al ahorro energético y de evitar mayor contaminación lumínica.

El proyecto de urbanización deberá determinar las iluminaciones y uniformidades de acuerdo con el tipo de vía o ámbito que sirva, así como la situación exacta de las luminarias.

En cuanto a materiales, ejecución y normas a aplicar se seguirán las siguientes instrucciones:

#### **Conducciones**

Subterráneas, en general, bajo tubo a una profundidad de 50 cms. a eje de tubo. Serán de una sola pieza, sin empalmes de arqueta. Diámetro 100 m/m. Todos los tubos de conducción de alumbrado irán duplicados, usándose uno para la instalación y quedando otro en reserva.

En los pasos de calzada se pondrán tres tubos (dos de reserva).

#### **Arquetas**

Serán de 40 x 40 x 80, con cerco metálico y tapa o de fundición aprobado por el Ayuntamiento de Jerez, o de igual acabado al de la acera, disponiendo en este caso algún sistema que permita levantar la tapa con facilidad. Habrá, al menos una por farola o por cada 30 m. ó fracción.

No se permitirá en las arquetas de tuberías de agua, gas, etc. ni de otras conducciones eléctricas distintas de las de alumbrado público.

#### **Cables**

Serán resistentes a roedores. No se permitirán empalmes en los tubos entre arquetas, ni en las farolas; se harán pues, única y exclusivamente en las arquetas al efecto.

#### **Instalaciones**

De acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Normas de Industria. La caída total de tensión en la línea será inferior al 3 %.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



### Líneas de alumbrado

Se preverán de tal forma que pueda lograrse un doble nivel de alumbrado, quedando a partir de cierta hora iluminada una sí y otra no. Para ello, si la alimentación es a 220 V entre fases se instalará exclusivamente doble circuito de tres hilos cada uno.

Si la alimentación es a 380 V entre líneas, se admitirá o bien doble circuito a 4 hilos o bien 4 hilos (3 Fases + Neutro).

También se admitirá alumbrado total a media potencia mediante reactancias de doble nivel.

### Cimentaciones de báculos

Según normas del Ayuntamiento, los báculos estarán provistos de arandelas, no se permitirán cuñas o calzos.

Las tuercas y pernos quedarán cubiertas por loseta u hormigón, enrasadas a nivel de calzada. El eje vertical del báculo se situará normalmente de 0'40 a 1'10 del bordillo de la acera.

Todos los báculos quedarán perfectamente alineados.

La profundidad de empotramiento será según la siguiente tabla:

H	P
3	0'5
5	0'8
9	1'20
12	1'30
14	1'40

Siendo H la altura del báculo y P la profundidad de empotramiento.

### Brazos, báculos y luminarias

Serán de los tipos normalizados por los Servicios municipales. El saliente o vuelo del brazo o báculo será de 1, 1'5 ó 2 metros; siendo preferido el de 2 metros.

### Lámparas

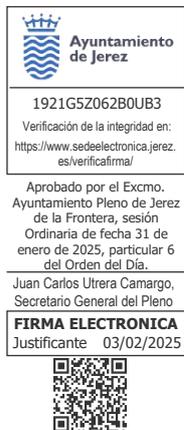
Serán de tipo led en todas las zonas modernas o de ampliación de la ciudad, reservándose el mercurio para las zonas monumentales o que específicamente se indiquen en el Plan, respondiendo a zonas de entorno especial.

Se podrá utilizar SBP de baja potencia en zonas de soportales, pasadizos, jardines, etc.

### Cuadros generales

Serán de tipo normalizado por los Servicios municipales. Tendrán interruptor general.

Los conductores irán identificados y los elementos y mecanismos rotulados.



Serán distintos de los de otros sistemas (riegos, bombas, etc.) y por tanto exclusivos de alumbrado.

El coseno de  $\phi$  será superior a 0'95 y las fases irán equilibradas ( $\pm 20 \%$ ).

### Tierras

Resistencia  $\leq 10 \Omega$

Podrán unirse todos los báculos entre sí, coincidiendo con la zonificación de alumbrado para lograr valores aceptables.

### Conexión

No podrá conectarse a los sistemas existentes el alumbrado nuevo hasta que la instalación no sea recibida e inspeccionada por los Servicios del Ayuntamiento. La garantía mínima será de un año a partir de la recepción provisional y los Servicios Municipales se harán cargo de la instalación a partir del momento de la recepción definitiva.

### Pintura

Tanto si el báculo es galvanizado, como si no, se dará una imprimación del tipo aprobado por los Servicios Municipales y posteriormente se pintará con los colores aprobados por los citados Servicios. No se admitirán brazos o báculos sin pintar.

### Nivel de iluminación y tipos de alumbrado

Los niveles irán en función de la anchura de la calle medida entre bordillos y se atenderá a lo indicado en las tablas anejas.

Las plazoletas con isleta central llevarán en ella alumbrado que podrá ser de brazos múltiples. Esta tabla podrá ser modificada a lo largo del tiempo de vigencia del Plan si los Servicios Municipales lo considerasen necesario por razones técnicas, por lo que deberá consultarse en cada caso.

Tabla I. Alumbrado de carreteras:

Disposición	Tipo de vía	Ancho aprox.	Iluminancia media (É)	Uniformidad E.mín/E.máx
Central	Autopista y autovía	23 m	30	0'33
Pareada	Doble vía	15 m	20	0'33
Tresbolillo	Local	12 m	18	0'30
Tresbolillo o Unilateral (con aparc)	Local	5 a 11 m	12	0'33
Unilateral	Otras vías	-	> 2	0'20

Interdistancia máxima 60 m.

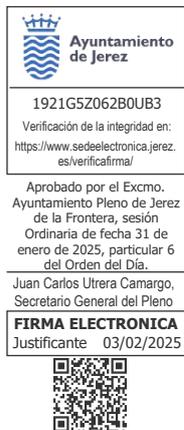


Tabla II. Alumbrado de calles, parques y jardines, soportales, etc.

Disposición	B Bord-Bord	Altura	É	Uniform.	Interd. Hg	Pot. únicas adm.	
						SEP	SAP
U-T-P	6'5 a 7'5 7'5 a 9 m	B/2 a 12 m	de 10- 60		15 a 50	18 70	125
P-T	9 a 11,5 11'5 a 14	Recomendado 2/3 B	Mx recom.	mtos.	De 0'30	56 a 70	250 400
C ó C-T	Superior		40	a 0'75			
	Soportales o pasajes	-20	0'75			SAP ó SBP	
Globo antivandálico	Jardines	2'5 a 4	10	0'33	15 m	SAP ó SBP	



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



### II.2.8. Red de comunicaciones electrónicas

Las redes públicas de comunicaciones electrónicas cumplirá con la normativa sectorial de telecomunicaciones de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo.

A los efectos de cálculo y en relación con el número de líneas de telecomunicaciones, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Zona aislada: 1,2 líneas/viv.
- Superficie comercial: 1 línea cada 75 m<sup>2</sup>

En los planos correspondientes se diseña el esquema de dicha red pública que garantiza la cobertura y calidad del servicio dotando a todas las parcelas de dicha instalación a pie de parcela en proporción a los usos previstos.

Se emplearán preferiblemente canalizaciones de PVC de diámetros 63 y 110 mm recubiertos de hormigón.

Las arquetas y cámaras serán preferiblemente de hormigón.

Toda la instalación se ajustará a las normas técnicas aprobadas legalmente o en su caso a las aprobadas por organismos de normalización españoles (Aenor) o europeos:

#### Para las canalizaciones subterráneas

UNE 133100-1:2021 Infraestructura para redes de telecomunicaciones. Parte 1.

#### Para arquetas y cámaras de registro

UNE 133100-2:2021 Infraestructura para redes de telecomunicaciones. Parte 2.

#### Para tramos interurbanos

UNE 133100-3:2021 Infraestructura para redes de telecomunicaciones. Parte 3.

### Para líneas aéreas

UNE 133100-4:2021 Infraestructura para redes de telecomunicaciones. Parte 4.

### Para instalación en fachadas

UNE 133100-5:2021 Infraestructura para redes de telecomunicaciones. Parte 5.

## II.2.9. Ajardinamiento

---

La pendiente máxima de las zonas libres será del 8% en sentido longitudinal y del 2% en sentido transversal.

Se preverán bancos dispuestos en zonas de estancia.

Todo arbolado dispuesto en zonas peatonales se rematará con alcorque de dimensión adecuada al porte del árbol.

## II.2.10. Plan de autoprotección

---

De acuerdo a las recomendaciones del documento inicial estratégico el proyecto de urbanización contendrá un plan de autoprotección de incendios al estar situado a menos de 400 metros de la zona forestal parque Santa Teresa según el artículo 33 del Decreto 247/2001.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



## TITULO III: RÉGIMEN GENERAL DE USO Y EDIFICACIONES.

### III.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### III.1.1. Usos globales

De acuerdo con lo establecido en los capítulos cuarto, quinto y sexto de las normas generales de la edificación y uso del suelo del actual P.G.O.U., en el ámbito del Plan Parcial que se redacta, se distinguirán los siguientes usos globales:

- a) Residencial
- b) Terciario
- c) Equipamiento
- d) Espacios Libres

#### III.1.2. Usos pormenorizados

El Plan Parcial distingue los siguientes usos pormenorizados:

RESIDENCIAL	E, unifamiliar aislada y pareada
	D, unifamiliar en hilera
	F2, F3, colectivo bloque aislado (BQ)
	Edificio de viviendas con patio de manzana (EV/PM)
COMERCIAL	G4
	Edificación por plantas de uso terciario o para actividades económicas
EQUIPAMIENTO	Educativo
	Sanitario
	Socio-cultural
	Asistencial
	Deportivo
	Religioso
	Servicios públicos
ESPACIOS LIBRES	Zonas verdes
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	Aparcamiento
	Viario
	Centros de transformación
	Espacios de reserva de infraestructuras

#### III.1.3. Sistemas locales

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, se han reservado en el ámbito del Plan Parcial, los siguientes sistemas locales:



- a) Sistema local viario:  
Constituido por la red viaria y de aparcamientos del Plan Parcial.
- b) Sistema local de Espacios Libres:  
Constituido por el conjunto de Espacios Libres definidos así en el Plan Parcial.
- c) Sistema local de Equipamientos:  
Constituido por las manzanas de equipamiento reservada por el Plan Parcial.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



#### III.1.4. Procedencia de implantación de usos

---

Dentro de una zona determinada, el uso según las normas particulares de aquella, podrá ser:

- a) Obligatorio: Su implantación es obligada.
- b) Permitido: La ordenación permite su implantación, pero no obliga a ella.
- c) Limitado: Se permite su implantación, siempre que se cumplan determinadas condiciones que se establecen en la ordenanza.
- d) Prohibido: No se permite la implantación del uso en ningún caso.

#### III.1.5. Modificaciones de uso

---

Para cualquier modificación de los usos nos atendremos a lo citado en el P.G.O.U. vigente.

### III.2. NORMAS PARTICULARES DE USO

---

#### III.2.1. Uso vivienda

---

##### Alojamiento

A los efectos de esta Ordenanza, se considera alojamiento toda estructura o edificio o parte de los mismos destinados a desarrollar la vida individual o familiar y privada mediante su uso independiente como tal.

##### Alojamiento colectivo

Se entiende por tal el alojamiento en que la vida se desarrolla parcial o totalmente en forma colectiva. Por ello, la diferencia fundamental con el alojamiento antes definido es la inexistencia de independencia de uso; este vendrá siempre mediatizado -en mayor o menor medida- por la colectividad de que se trate. Sin embargo, a efectos de la calidad exigida a la edificación y al buen uso y duración de la misma, la presente Ordenanza le es enteramente aplicable.

##### III.2.1.1. Uso de vivienda

Se entiende por uso de vivienda el residencial destinado preferentemente al alojamiento permanente de unidades familiares. Se entenderá justificada la permanencia cuando se habite la edificación por un plazo continuado superior a seis meses.

Las viviendas de cualquier tipo se atenderán a las siguientes condiciones. Programa mínimo:

- Un dormitorio doble o dos sencillos.
- Un aseo o baño completo compuesto al menos de ducha o bañera, lavabo e inodoro.
- Estancia.
- Cocina (independiente o incorporada a la estancia).
- Se considera también vivienda aquella unidad que integra dormitorio, estancia y cocina en una única pieza más el cuarto de aseo o baño completo siempre y cuando se cumpla con el reglamento de habitabilidad en vigor.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



### III.2.1.2. Uso de vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera

Se entiende como tal la edificación destinada a vivienda según se define en las normas generales de la edificación del PGOU, reguladas tanto en el Título como en las Normas particulares del suelo urbano.

En este Plan Parcial dentro de este grupo aparecen las tipologías unifamiliares en Hilera (D) y unifamiliar aislada y parada (E).

En el Plan parcial se definen las manzanas que admite su parcelación y edificación de baja altura, formando líneas de casas en cada una de los usos y las actuaciones se regirán por su normativa.

Las categorías de aprovechamiento se designan con la sigla UF E / UF D / y una cifra indicativa de la fracción de metro cuadrado edificable que se podrá distribuir de manera individualizada por cada unidad edificatoria.

Las alineaciones y rasantes son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondientes y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda si son modificadas. En el Plan Parcial se ha optado por establecer una edificabilidad a cada manzana ya que se prevé el desarrollo total por manzanas de forma que el proyecto de edificación reporta las edificabilidades correspondientes según las tipologías planteadas. Las alineaciones marcadas también responden a un producto para buscar la mayor flexibilidad.

### III.2.1.3. Uso de vivienda colectiva bloque vertical. Plurifamiliar

Se entiende como tal la edificación destinada a varias viviendas según se define en las normas generales de la edificación del PGOU, reguladas tanto en el Título como en las Normas particulares del suelo urbano.

En este Plan Parcial dentro de este grupo aparecen las tipologías de bloque asilado (F2) y edificio de viviendas con patio de manzana (F3).

En el Plan parcial se definen las manzanas que admite su parcelación y edificación de XII plantas como máximo, formando bloque compacto. La fachada a la vía pública o privado tendrá continuidad, según plano de alineaciones de este Plan Parcial y se establece un área de movimiento donde la edificación podrá implantarse con más flexibilidad.

En el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento de la servidumbre correspondiente, podrá retranquearse la edificación de la medianería en ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso. Las edificaciones en parcelas colindantes con áreas cuyo planeamiento autorice a adosar su edificación al lindero podrán adosarse a dicho lindero.

Las categorías de aprovechamiento se designan con la sigla CT F una cifra indicativa de la fracción de metro cuadrado edificable que se podrá distribuir de manera individualizada por cada unidad edificatoria.

Las alineaciones y rasantes son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondientes y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda si son modificadas. En el Plan Parcial se ha optado por establecer una edificabilidad a cada manzana ya que se prevé el desarrollo total por manzanas de forma que el proyecto de edificación reporta las edificabilidades correspondientes según las tipologías planteadas. Las alineaciones marcadas también responden a un producto para buscar la mayor flexibilidad.

Los retranqueos y separaciones a linderos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación y separación mínima entre edificios.

En planta baja se permitirá el uso comercial.

### III.2.2. Uso terciario. G4

---

Será uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, servicios de hostelería y ocio, comercio al por menor en sus distintas formas, servicios administrativos, burocráticos y financieros, así como despachos profesionales, asesorías, consultas y servicios personales análogos.

Estos usos así definidos por el PGOU serán admisibles en las manzanas así calificadas como G4 y deberán cumplir las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes específicas de cada una de las categorías de usos en los relativos a condiciones de los locales y edificaciones que les den acogida.

#### III.2.2.1. Uso de comercio

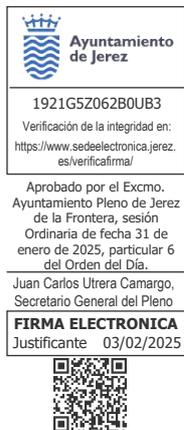
A los efectos previstos en este Plan Parcial se entiende por comercio la actividad comercial del ejercicio de la actividad de adquisición de productos para su venta, incluyendo su almacenamiento en el mismo establecimiento.

En las parcelas G4 será posible la implantación de este uso así definidos en el artículo 6.5.1 del PGOU salvo el del Gran Superficie Minorista.

### III.2.3. Uso equipamiento público

---

Se entiende como tal aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o servicio público, abierto a la comunidad en general, gratuito o tasado y de propiedad pública.



### III.2.3.1. Uso de equipamiento público

- Deberán cumplir las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes específicas de cada una de las categorías de usos en los relativos a condiciones de los locales y edificaciones que les den acogida.
- Los usos de equipamiento comunitario con carácter de residencia (asilos, residencias asistenciales, etc) deberán cumplir la normativa relativa al alojamiento contenida en estas Ordenanzas.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



## III.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### III.3.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas será el señalado en las Normas Particulares de cada zona. Máximo II plantas para la vivienda unifamiliar aislada, pareada y en hilera, XII plantas como máximo para la tipología colectiva bloque vertical y IV para la tipología comercial y equipamientos.

### III.3.2. Distancia a linderos

La distancia a linderos será la establecida en el plano de alineaciones de este Plan Parcial. Para la tipología colectiva bloque vertical se fija un área de movimiento en el que el proyectista podrá fijar los límites del edificio de forma libre y preferiblemente alineado a vial público al menos en planta baja. En caso de que en el resultado de la parcelación la parcela destinada a albergar la tipología CT BV quedara dividida en dos o más propietarios será necesario la redacción de un estudio de detalle que ordene la volumetría en acorde con los parámetros establecidos evitando medianeras vistas y secciones distintas de edificios colindantes en sus encuentros medianeros, siempre y cuando no se quieran respetar las alineaciones establecidas.

### III.3.3. Condiciones varias

Para todo aquello que no se recoja en las presentes Ordenanzas, se aplicarán las Normas Urbanísticas correspondientes al P.G.O.U. vigente.

#### III.3.3.1. Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito del "Sector Geraldino" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción

(incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

### III.3.3.2. Servidumbres de carreteras

El sector en su límite con la actual carreta de Cartuja y de acuerdo al Decreto 8/2002 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía se encuentra afectada por la zona de afección de una línea imaginaria de 25m desde la arista exterior de la explanación de dicho viario hacia el interior del sector.

Esta línea marca y la arista exterior de la explanación delimita una zona libre de edificación donde no se podrá edificar y que queda identificada en los planos de servidumbres.

Dicha afección queda garantizada por la inclusión de la misma en el plano de alineaciones y rasantes.

## III.4. CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR

---

### III.4.1. Cumplimiento de las condiciones de planeamiento

---

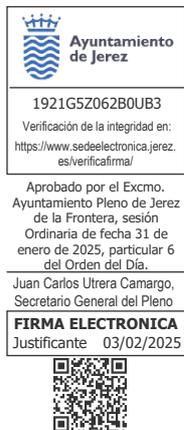
De conformidad con lo previsto en el presente Plan Parcial y demás Normativas aplicables al sector, no podrá edificarse hasta tanto:

- a) No se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial.
- b) No se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- c) No se haya ejecutado las obras de urbanización/ o bien se simultaneen estas con las de edificación previo aval que garanticen las mismas de conformidad con lo que a tales efectos se establezcan por la Administración.

### III.4.2. Plazos de edificación

---

Los plazos de edificación se adaptarán al desarrollo del Plan Parcial, ajustándose lo máximo posible al Plan de Etapas.



## TITULO IV: ORDENANZAS O NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

### ORDENANZA 1ª. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN HILERA

#### Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación y usos del Suelo, como "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA (E) O EN HILERA (D)".

#### Condiciones de uso

Usos obligatorios: Será obligatorio la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Usos permitidos: Residencial unifamiliar en cada una de sus tipologías.  
Comercial y terciario y complementarios según condiciones actuales del P.G.O.U.

Usos prohibidos: Todos los demás.

#### Condiciones de parcela

UF Aislada.E.1.1	Parcela mínima 500 m <sup>2</sup>	Frente mínimo 15 m
UF Pareada.E.1.2	Parcela mínima 250 m <sup>2</sup>	Frente mínimo 10 m
UF en Hilera.D.1.1	Parcela mínima 120 m <sup>2</sup>	Frente mínimo 9m
UF en Hilera.D.1.2	Parcela mínima 500 m <sup>2</sup>	Frente mínimo 6m

#### Condiciones de edificación

Posición de la edificación: UF Aislada.E.1.1\_ 4 m a lindero frontal público 3 m resto.  
UF Pareada.E.1.2\_ 4 m a lindero frontal público 3 m resto.  
UF/H hilera D.1.1\_ 5 m a lindero frontal público, 3 m trasero y libre el resto.  
UF/H hilera D.1.2\_ 4 m a lindero frontal público, 3 m trasero y libre el resto.

Ocupación de la parcela: La ocupación máxima en planta será la establecida por las líneas de máximo retranqueo.

Altura de la edificación: La altura se fija en un máximo de 2 plantas y en su caso sobre la altura reguladora máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 7.3.23 de las NNUU del PGOU.



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025



**Edificabilidad:** La que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies del Plan Parcial.

Los sótanos o semisótanos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela. La altura máxima del semisótano será la que establezca el PGOU.

**Número máximo de viviendas:** El que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies y ordenación del Plan Parcial.

**Regulación de entrantes y salientes de fachada:** Serán de aplicación los artículos 7.5.13 y 7.5.14 de las NNUU del PGOU.

**Cerramiento de parcela:** Los cerramientos de las parcelas se realizarán en acorde con el PGOU vigente, creando fachadas dignas tanto al espacio público como privado que serán diseñadas en los proyectos de edificación.

**Conservación de arbolado:** En los planos del Plan parcial se definen los arboles a conservar, que en caso de coincidir con el área de movimiento prevista para la edificación está se dispondrá de manera que garantice la conservación de los mismos y de acuerdo a las fichas a elaborar en el proyecto de urbanización.

## ORDENANZA 2ª. EDIFICACIÓN COLECTIVA BLOQUE VERTICAL

### Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación y usos del Suelo, como "COLECTIVA BLOQUE VERTICAL (F)".

### Condiciones de uso

**Usos obligatorios:** Será obligatorio la reserva en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada vivienda preferiblemente bajo rasante según la normativa del PGOU.

**Usos permitidos:** Vivienda colectiva en bloque vertical.  
Comercial según condiciones actuales del P.G.O.U. y preferiblemente ocupando las plantas bajas de los volúmenes dedicados a esta tipología.

**Usos prohibidos:** Todos los demás.



## Condiciones de parcela

Colectivo bloque vertical	P. mínima 800m <sup>2</sup>	Frente mínimo 20 m
---------------------------	-----------------------------	--------------------

## Condiciones de edificación

Posición de la edificación:	Área de movimiento
Ocupación de la parcela:	La ocupación máxima en planta será la del área de movimiento máximo de la superficie de la parcela.
Altura de la edificación:	La altura se fija en un máximo de B + XI (XII plantas).
Edificabilidad:	La que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies del Plan Parcial. Los sótanos o semisótanos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela la altura máxima del semisótano será la marcada en el PGOU.
Número máximo de viviendas:	El que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies y ordenación del Plan Parcial.
Regulación de entrantes y salientes de fachada:	- Serán de aplicación los artículos 7.5.13 y 7.5.14 de las NNUU del PGOU.
Patios:	- Serán de aplicación los artículos 7.3.34 a 7.3.39 de las NNUU del PGOU.
Cerramiento de parcela:	Los cerramientos de las parcelas se realizarán en acorde con el PGOU vigente, creando fachadas dignas tanto al espacio público como privado que serán diseñadas en los proyectos de edificación.

## ORDENANZA 3ª. EDIFICACIÓN POR PLANTAS DE USO TERCIARIO O ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación y usos del Suelo, como "COMERCIAL (G4)".



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



## Condiciones de uso

---

Usos permitidos:	Terciario o actividades económicas.
Usos compatibles:	Oficinas, administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero, compatibles con la zona de uso global residencial y pequeñas superficies minoristas.
Usos prohibidos:	Todos los demás incluyendo gran superficie minorista.

## Condiciones de parcela

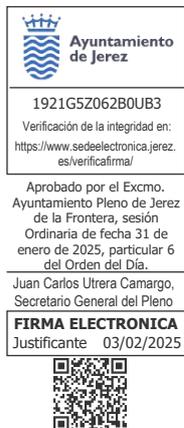
---

Según condiciones del PGOU. Parcela mínima 500m<sup>2</sup>

## Condiciones de edificación

---

Posición de la edificación:	No se establece ningún retranqueo de la edificación con respecto a la fachada de la línea a la vía pública. En caso de división en parcelas de manzana G4 definidas en la ordenación pormenorizada de este plan parcial se exigirá un retranqueo al lindero medianero que serán como mínimo de la mitad de la altura de la edificación y nunca menor de 3m.
Ocupación de la parcela:	No se establece ninguna ocupación de la edificación.
Altura de la edificación:	No superará las II plantas.
Edificabilidad:	La que se establece para cada manzana en el cuadro de superficies del Plan Parcial.  Los sótanos o semisótanos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.
Regulación de entrantes y salientes de fachada:	Serán de aplicación los artículos 7.5.13 y 7.5.14 de las NNUU del PGOU.
Patios:	Serán de aplicación los artículos 7.3.34 a 7.3.39 de las NNUU del PGOU.



## ORDENANZA 4ª. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

---

### Ámbito y tipología

---

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación y Usos del Suelo, como equipamiento deportivo, educacional, comercial y S.I.P.S.

### Condiciones de uso

---

Usos permitidos: Equipamiento deportivo, comercial, educacional e interés público y social.  
Usos compatibles: Social, sanitario.  
Usos prohibidos: Todos los demás

### Condiciones de parcela

---

Las establecidas en los planos de usos y zonificación.

### Condiciones de edificación

---

Posición de la edificación: No se establece ningún retranqueo de la edificación con respecto a la fachada de la línea a la vía pública

Ocupación de la parcela: En caso de división en parcelas de equipamientos definidas en la ordenación pormenorizada de este Plan Parcial, se exigirá un retranqueo al lindero medianero que será como mínimo de la mitad de la altura de la edificación y nunca menor de 3 m.

Altura de la edificación: No superará las IV plantas.

Edificabilidad: Según PGOU.  
Los sótanos o semisótanos no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela.

Regulación de entrantes y salientes de fachada:  
- Serán de aplicación los artículos 7.5.13 y 7.5.14 de las NNUU del PGOU.

Patios:  
- Serán de aplicación los artículos 7.3.34 a 7.3.39 de las NNUU del PGOU.



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



## ORDENANZA 5ª. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO EXISTENTE

### Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación y Usos del Suelo, como M5 Y ZV3.

### Condiciones de protección

En ambas manzanas se localiza el actual jardín de Geraldino y la casa Geraldino a conservar en su estado y condiciones actuales dentro de la ordenación propuesta. Para ello se ha elaborado un levantamiento del arbolado significativo existente junto con la delegación de medioambiente que queda reflejado en los planos de ordenación O.7 y O.8.

### Condiciones de edificación

Posición de la edificación: Para la M5 se tendrá en cuenta la huella de la edificación respetando el arbolado y un ámbito de separación de al menos 4mts

Jerez de la Frontera, noviembre de 2024



EL INGENIERO INDUSTRIAL  
Rafael Márquez Rodríguez



EL ARQUITECTO  
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 03/02/2025





1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



Plan parcial del  
Suelo Urbanizable  
Sectorizado  
Sector Geraldino  
P.G.O.U. de  
Jerez de la Frontera

**3. Estudio  
Económico Financiero**



Promoción y Gestión  
Inmobiliaria S.L.

## ÍNDICE

---



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
[https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/](https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/)

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



1. Introducción
2. Evaluación Económica
3. Resumen Económico Obras Urbanización Interior
4. Obras urbanización fuera del Sector
5. Viabilidad Económica

## 1. INTRODUCCIÓN

En virtud de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 13.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todo Plan Parcial deberá contener entre sus determinaciones la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y en su caso, de las dotaciones.

Igualmente, conforme al art. 19.1.a. regla 3º, de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los instrumentos de planeamiento deberán contener un estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Los preceptos anteriormente citados deben completarse con lo dispuesto en el Capítulo V del Título I del Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en virtud de la disposición Transitoria IX de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y teniendo en cuenta las determinaciones de la Instrucción 1/2003, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

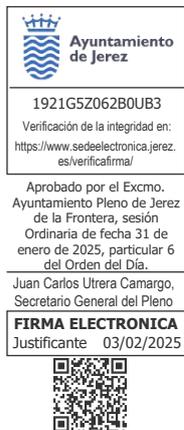
El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas según lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Junto a estos preceptos, hay que hacer referencia al artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que los costes de Urbanización comprenden los siguientes conceptos:

1. Obras de viario.
2. Obras de ajardinamiento y mobiliario urbano.
3. Obras de trabajos previos y conexiones a infraestructuras generales.
4. Obras de movimientos de tierras.
5. Obras de abastecimiento de agua.
6. Obras de saneamiento.
7. Obras de abastecimiento eléctrico. Media, baja tensión y alumbrado público.
8. Obras de telecomunicaciones.
9. Obras de otros servicios.

Los criterios seguidos para analizar la repercusión económica de la implantación Urbana-Edificatoria proyectada son los siguientes:

- No se han tenido en cuenta el coste de las edificaciones.
- En ninguna de las valoraciones se ha incluido el I.V.A.
- Se incluye el coste del suelo.
- Se han evaluado en las fincas independientemente los sistemas generales de los locales.
- Las valoraciones se hacen en euros actuales, por lo que será necesaria la correspondiente actualización, si se quiere hacer la estima real-temporal.
- Todos los valores se han ejecutado a estima dada la dificultad en valorar todos los aspectos desde el documento de ordenación, por lo que hay que entender que la evaluación es aproximada.



## 2. EVALUACIÓN ECONÓMICA

De conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del apartado f) del ordinal 1 del artículo 74 del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones contenidas en el Plan de Sectorización tendrán carácter privado y serán sufragados por los propietarios de suelo incluidos en su ámbito, en los términos que establezcan los instrumentos de equidistribución. (Proyecto de Reparcelación)

De acuerdo a las estimaciones realizadas para el desarrollo del Sector se adjunta el resumen del costo de gestión, de planeamiento y gestión de la urbanización:

### COSTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANIZACIÓN SECTOR GERALDINO - JEREZ

ESTIMACIONES NOVIEMBRE 2021						
CONCEPTO			ESTIMADO	€/m2 BRUTO		
			HONORARIOS	TOTAL	%	
HONORARIOS PLAN PARCIAL			60.000,00	€ 0,167	€/m2	0,300
HONORARIOS PROYECTO URBANIZACIÓN			150.000,00	€ 0,417	€/m2	0,750
PROYECTO REPARCELACIÓN			80.000,00	€ 0,223	€/m2	0,400
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD			10.000,00	€ 0,028	€/m2	0,050
COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD			10.000,00	€ 0,028	€/m2	0,050
DIRECCIÓN DE OBRAS			45.000,00	€ 0,125	€/m2	0,225
NOTARIA Y REGISTRO*			30.000,00	€ 0,083	€/m2	0,150
SECRETARIA  (600€/mes con un máximo de 26 meses)			15.600,00	€ 0,043	€/m2	0,078
TOPÓGRAFOS			12.000,00	€ 0,033	€/m2	0,060
<b>TOTAL HONORARIOS</b>			<b>412.600,00</b>	<b>€ 1,148</b>	<b>€/m2</b>	<b>2,062</b>
P.E.C.*		23,74 €/m2	10.153.429,21	€ 28,251	€/m2	50,755
ENSAYOS			90.000,00	€ 0,250	€/m2	0,450
CONVENIO *			150.000,00	€ 0,417	€/m2	0,750
IMPREVISTOS (canal Consorcio)*			150.000,00	€ 0,417	€/m2	0,750
<b>TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN</b>			<b>10.543.429,21</b>	<b>€ 29,336</b>	<b>€/m2</b>	<b>52,704</b>
AVALES	115%		150.000,00	€ 0,417	€/m2	0,750
<b>TOTAL AVALES</b>			<b>150.000,00</b>	<b>€ 0,417</b>	<b>€/m2</b>	<b>0,750</b>
TASA PLAN PARCIAL		0,225 €/m2	20.000,00	€ 0,056	€/m2	0,100
PUBLICACIÓN PLAN PARCIAL PERIÓDICO A.INICIAL			1.700,00	€ 0,005	€/m2	0,008
PUBLICACIÓN PLAN PARCIAL BOP A.INICIAL			1.200,00	€ 0,003	€/m2	0,006
PUBLICACIÓN PLAN PARCIAL BOP A.DEFINITIVA			1.200,00	€ 0,003	€/m2	0,006
PUBLICACIÓN PLAN PARCIAL BOP NORMAS A.DEFINITIVA			3.000,00	€ 0,008	€/m2	0,015
TASA PROYECTO REPARCELACIÓN(50% BASES, 50% PROYECTO)		0,225 €/m2	20.000,00	€ 0,056	€/m2	0,100
PUBLICACIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN PERIODICO			1.700,00	€ 0,005	€/m2	0,008
PUBLICACIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN BOE			1.400,00	€ 0,004	€/m2	0,007
TASA PROYECTO URBANIZACIÓN (vario y zona verde)		0,79 €/m2	25.000,00	€ 0,070	€/m2	0,125
PUBLICACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN PERIODICO			1.700,00	€ 0,005	€/m2	0,008
PUBLICACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN BOP			1.400,00	€ 0,004	€/m2	0,007
<b>TOTAL TRIBUTOS Y PUBLICACIONES</b>			<b>78.300,00</b>	<b>€ 0,218</b>	<b>€/m2</b>	<b>0,391</b>
INDEMNIZACIONES DE EDF. DECHOS.,ETC.			900.000,00	€ 2,504	€/m2	4,499
<b>TOTAL INDEMNIZA. EDF. DCHOS. ETC.</b>			<b>900.000,00</b>	<b>€ 2,504</b>	<b>€/m2</b>	<b>4,499</b>
10% GASTOS DE EJECUCIÓN O IMPREVISTOS			150.000,00	€ 0,417	€/m2	0,750
<b>TOTAL GASTOS DE GESTIÓN</b>			<b>150.000,00</b>	<b>€ 0,417</b>	<b>€/m2</b>	<b>0,750</b>
CARGAS DE SISTEMAS GENERALES. 147.590,48 Uas		52,65 €/m2	7.770.638,88	€ 21,621	€/m2	38,844
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>			<b>7.770.638,88</b>	<b>€ 21,621</b>	<b>€/m2</b>	<b>38,844</b>
<b>TOTAL .....</b>			<b>20.004.968,09</b>	<b>€ 55,661</b>	<b>€/m2</b>	<b>100,000</b>
PROPIETARIOS_114.090,98 Uas		77,302 %	15.464.240,43	€		
EXCESOS_32.214,91 Uas		22,698 %	4.540.727,66	€		
10% LIBRE DE CARGAS_12.680,91 Uas		0 %	0,00	€		
<b>Superficie BRUTA GERALDINO</b>		<b>359.405,79</b>	<b>m2</b>	<b>55,66</b>	<b>€/m2</b>	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>		<b>161.732,61</b>	<b>m2</b>	<b>123,69</b>	<b>€/m2</b>	
<b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO</b>		<b>158.999,58</b>	<b>Uas</b>	<b>125,82</b>	<b>€/uas</b>	
<b>EDIFICABILIDAD SIN 10%</b>		<b>150.127,40</b>	<b>m2</b>	<b>133,25</b>	<b>€/m2</b>	
<b>APROVECHAMIENTO SIN 10%</b>		<b>147.590,48</b>	<b>Uas</b>	<b>135,54</b>	<b>€/uas</b>	
<b>Superficie de zona verde</b>		<b>36.462,00</b>	<b>m2</b>			
<b>Superficie de viales</b>		<b>92.217,79</b>	<b>m2</b>			
		<b>128.679,79</b>	<b>m2</b>			

De acuerdo al cuadro los datos económicos repercutiendo todos los costes:

<b>Repercusión sobre m<sup>2</sup> suelo.</b>	20.004.968,09 €/ 359.405,79 m <sup>2</sup> = <b>55,66 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Repercusión sobre m<sup>2</sup> edificable.</b>	20.004.968,09 €/ 161.732,61 m <sup>2</sup> = <b>123,69 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Repercusión por vivienda.</b>	20.004.968,09 €/ 1.335 = <b>14.984,99 €/Vivienda</b>

Del cuadro de costes totales los referidos a las obras de urbanización del sector se estima una previsión de **10.543.429,21€**.

## 2.1. PREVISIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR

---

### 2.1.1. Obras de viario

---

#### Movimientos de tierras y formación de la explanada

Comprende a todos los trabajos de desmonte y terraplenado que son necesarios para formar la línea de la explanada de todos los viales de la obra.

#### Obras de pavimentación

Las obras de pavimentación ejecutadas son básicamente: la colocación de la capa de subbase granular, la construcción de bordillos, encintados y regolas, la ejecución de la capa base, el extendido de las capas de pavimentos y la colocación del hormigón de base en las aceras.

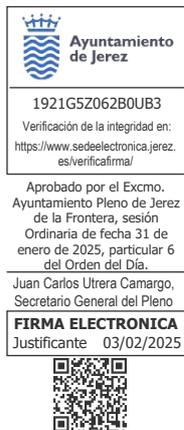
Incluye también los pavimentos peatonales o mixtas que se han realizado a base de pavimentos ligeros formados por una capa de todo, uno artificial o macada con sellado asfáltico y el extendido de una arena sílicea.

También se han repercutido en este capítulo las partidas de señalización y acabados.

### 2.1.2. Obras de ajardinamiento y mobiliario urbano

---

Las obras de ajardinamiento y mobiliario urbano se refieren a la terminación de las zonas verdes tal y como se diseñan en los planos correspondientes, incluyendo sendas peatonales, carriles bici (en zonas verdes), arbolado, zona de juegos y riegos e iluminación.



### 2.1.3. Obras de trabajos previos y conexiones a infraestructuras generales

---

En este apartado se desarrollan y definen los costes derivados de la existencia de los condicionantes no repercutibles a la nueva urbanización. Estos condicionantes se han agrupado en tres apartados con el siguiente contenido:

#### 1. Modificación, adaptación o anulación de elementos y servicios existentes:

Este apartado se refiere a todos los elementos preexistentes a la acción de la obra urbanizadora, que se han de adaptar, modificar o anular para poder realizar ésta.

En el caso que nos ocupa incluiremos:

Derribos de edificaciones existentes, trasplante de arbolado adulto, anulación de conducciones de agua, teléfono y electricidad.

Para la obtención de estos valores se ha considerado un coste de 60 euros/m<sup>2</sup> de edificación a derribar incluyendo carga, transporte y vertido en vertedero autorizado.

La modificación de cerramientos consiste en la demolición de aquellos incompatibles con la ordenación y la ejecución de un cerramiento compuesto por murete de bloque de hormigón de 50 cms de altura y malla a simple torsión de 1,00 m. Se valora a 75 euro/m.l.

La anulación o traslado de servicios existentes se valora a 24 euros/m.l

#### 2. Obra complementaria a la urbanización correspondiente al M.S.V.

Este apartado hace referencia a la obra que hay que realizar para el buen acabado y funcionamiento del sector urbanizado en su encuentro con la ciudad y resto de trama viaria de borde existente, así como sus previsiones futuras.

Conexión a la red viaria existente. Conexión del alcantarillado a los colectores generales. Conexión de la red de abastecimiento de agua a la red general. Conexión de las redes eléctrica y telefónica.

### 2.1.4. Obras de movimientos de tierras

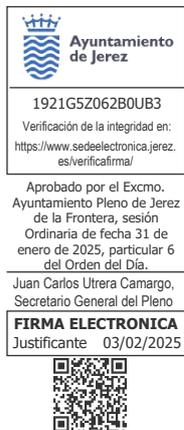
---

Las obras de movimientos de tierras independientes de las realizadas en el viario con el fin de ajustar la topografía de las parcelas al viario de nueva creación incluyendo muros de contención.

### 2.1.5. Obras de abastecimiento de agua

---

La actividad de construcción de las obras del abastecimiento comprende básicamente todos los trabajos necesarios para dejar totalmente acabada la red de acuerdo a los informes de Aqualia. Las operaciones principales son la excavación y terraplenado de las zanjas y la colocación de redes y válvulas con las acometidas a los espacios parcelados y resto de elementos singulares de la red.



### 2.1.6. Obras de saneamiento

---

La actividad de construcción de las obras del alcantarillado comprende básicamente todos los trabajos necesarios para dejar totalmente acabada la red de saneamiento de acuerdo a los informes de Aqualia. Las operaciones principales son la excavación y terraplenado de las zanjas y la colocación de colectores con la construcción simultánea de los pozos de registro, imbornales, acometidas a los espacios parcelados y resto de elementos singulares de la red.

Se han tenido en cuenta los siguientes condicionantes:

1. Sistema de evacuación: Red separativa.
2. Diámetro de las conducciones.
3. Tipología de los espacios parcelados en grandes manzanas.
4. Ripabilidad: Zanjas de tamaño normal con terreno excavable.

### 2.1.7. Obras de abastecimiento eléctrico. Media, baja tensión y alumbrado público

---

Las obras de suministro de energía eléctrica consisten en la construcción de las redes de media y baja tensión y la obra civil y aparellaje.

Se trata de la ejecución de un anillo de media tensión con la distribución de centros de transformación para que una vez conectados al punto de suministro de un posible convenio eléctrico estimado en 150.000 € se distribuya una red de baja tensión con acometida a las parcelas resultantes.

Dicha partida comprende las zanjas, canalizaciones, arquetas y cableado hasta los puntos finales de suministro a las parcelas resultantes tras la ordenación.

Las obras de instalación del alumbrado público incluyen básicamente los cuadros de maniobra. Las líneas de alumbrado y los puntos del viario público.

Los factores condicionantes básicos correspondientes a este apartado son los siguientes:

1. Anchura de viales.
2. Nivel de iluminación.
3. Tipología de puntos de luz, tipología mixta de báculos y farolas

### 2.1.8. Obras de telecomunicaciones

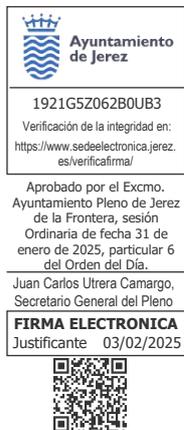
---

La actividad de construcción de las obras de telecomunicaciones comprende básicamente todos los trabajos necesarios para dejar totalmente acabada la red infraestructura de dicho servicio. Las operaciones principales son la excavación y terraplenado de las zanjas y la colocación de tubos y arquetas.

### 2.1.9. Obras de otros servicios

---

Se consideran como otros servicios, todos los trabajos necesarios para construir las redes de gas canalizado en caso de acuerdo con las compañías suministradoras.



### 3. RESUMEN ECONÓMICO OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR

De acuerdo a las partidas en los que se divide la obra de urbanización interior del sector:

			%	TOTAL €
1	OBRAS DE VIARIO	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y FORMACIÓN DE EXPLANADA	4	421.737,17
		OBRAS DE PAVIMENTACIÓN	19	2.003.251,55
2	OBRAS DE AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO		8	843.474,34
3	OBRAS DE TRABAJOS PREVIOS Y CONEXIONES A INFRAESTRUCTURAS		5	527.171,46
4	OBRAS DE MOVIMIENTO DE TIERRAS		3	316.302,88
5	OBRAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA*		12	1.265.211,51
6	OBRAS DE SANEAMIENTO		15	1.581.514,38
7	OBRAS DE ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO	MEDIA TENSIÓN **	5	527.171,46
		BAJA TENSIÓN	14	1.476.080,09
		ALUMBRADO PÚBLICO	8	843.474,34
8	OBRAS DE TELECOMUNICACIONES		5	527.171,46
9	OBRAS DE OTROS SERVICIOS		2	210.868,58
			<b>100</b>	<b>10.543.429,21</b>

\* Se incluyen obras refuerzos canal consorcio.

\*\* Se incluye convenio eléctrico. Suministro hasta punto de enganche a borde de sector.

### 4. OBRAS URBANIZACIÓN FUERA DEL SECTOR

En la evaluación económica en el capítulo de cargas de sistemas generales para el aprovechamiento subjetivo del sector se ha estimado un costo de 7.700.638,88 €.

Dicha cantidad es el resultado de multiplicar el aprovechamiento subjetivo del sector 147.590,48 unidades de aprovechamiento por 52,65 €/UA de acuerdo al artículo 11.1.8 sobre el estatuto del suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado y cuyo objetivo es el de garantizar el principio general de la justa equidistribución para la ejecución de infraestructuras y dotaciones generales o locales, exteriores o interiores y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan.

De este modo y tras el estudio de las necesidades del sector es evidente que para que este se desarrolle de forma razonable y en consonancia con la filosofía del PGOU debe contar con las conexiones de sistemas generales a pie del ámbito. De este modo las obras de conexiones del saneamiento y sus obras a ejecutar fuera de ámbito, así con el desmonte de la línea de alta tensión que atraviesa la zona norte del ámbito es razonable ejecutarlas con cargo a esta partida así establecida.

Además, tras el análisis del informe ambiental estratégico en el informe sectorial del servicio de carreteras, se establece la necesidad del acondicionamiento del tramo de la carreta A-2004 de acuerdo al proyecto elaborado por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en el tramo que discurre entre las dos glorietas dibujadas y que se corresponde con una superficie de actuación de 10.076,11m<sup>2</sup> como se recoge en el plano IN.7.

Dichas actuaciones se corresponden a una estimación de costo de:

			TOTAL €
1	CONEXIÓN EXTERIOR COLECTOR SANAMIENTO	1	1.500.000,00
2	SOTERRAMIENTO LÍNEA AT	1	985.000,00
3	DESDOBLE CARRETRA	10.076,11 123	1.241.263,90
			<b>3.726.263,90</b>

## 5. VIABILIDAD ECONÓMICA

Aunque la filosofía inspiradora del presente planeamiento no es, primordialmente, la obtención de un rendimiento económico sino la ordenación de suelos implantando aquellas infraestructuras necesarias para equiparar las condiciones de estos suelos al resto del suelo urbano de la ciudad y poder así realizar las promociones inmobiliarias, no puede negarse que el propio dinamismo del proceso provocará una revalorización patrimonial del ámbito objeto de ordenación, máxime teniendo en cuenta su situación en continuidad con la ciudad consolidada. En este sentido, la actuación urbanística resulta viable a tenor de la comparación entre los costes de la inversión y sus beneficios, que se muestra en el siguiente cuadro y referidos a los metros cuadrado edificable final.

			TOTAL €
1	COSTE SUELO	2,39400526	73,04 174,86
2	COSTE POR EDIFICABILIDAD	1	133,25 133,25
			<b>308,11</b>
3	VENTA SUELO	VALOR PGOU	351 <b>345,07</b>
BENEFICIO %			<b>11,99</b>

Donde:

Coste de suelo\_ fijando como valor de suelo y por definición del valor catastral establecido en el ISE como el doble del valor catastral se obtiene un valor de suelo sin urbanizar de 73,04 €/m<sup>2</sup>.

Sin embargo, para poder obtener un metro cuadrado edificado es necesario que el propietario de suelo aporte 2,39 m<sup>2</sup> de suelo bruto para obtener un metro cuadrado edificado de acuerdo al cuadro del costo de gestión y de planeamiento y gestión de la urbanización.

Por lo tanto, el coste del suelo bruto para compararlo al costo del metro edificado es de 174,86 €.

Coste por edificabilidad\_ de acuerdo al cuadro del costo de gestión y de planeamiento y gestión de la urbanización el costo por metros cuadrado edificado completo descontando la cesión del 10 % es de 133,25 €/ m<sup>2</sup>.

Sumando ambas cantidades se obtiene el costo de transformación o de repercusión urbanizado en 308,11 €/m<sup>2</sup>.

Partiendo de un costo de venta de la unidad de aprovechamiento establecida en el PGOU de 351 €/UA y aplicándolos coeficientes del ámbito se obtiene un valor de venta ponderado de 345,07 €/m<sup>2</sup> por lo que se arroja un beneficio del 12 % en la operación de transformación de suelo.

Jerez de la Frontera, noviembre de 2024



EL INGENIERO INDUSTRIAL  
Rafael Márquez Rodríguez



EL ARQUITECTO  
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



Plan parcial del  
Suelo Urbanizable  
Sectorizado  
Sector Geraldino  
P.G.O.U. de  
Jerez de la Frontera

## 4. Plan de etapas



Promoción y Gestión  
Inmobiliaria S.L.



## ÍNDICE

---

1. Previsiones
2. Propuesta de ejecución. Plan de etapas
3. Condiciones de la ejecución
4. Etapas de la ejecución



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno de Jerez  
de la Frontera, sesión  
Ordinaria de fecha 31 de  
enero de 2025, particular 6  
del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



---

## 1. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

---

Se delimita una única Unidad de ejecución para todo el Sector que coincide con la superficie marcada de 359.405,79 m<sup>2</sup>.

---

## 2. PROPUESTA DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS

---

A la vista de la estructura de la Propiedad y la situación actual se prevé para la ejecución del Plan Parcial:

---

### 2.1. PRIMERA FASE

---

Duración 12 meses.

1. Tramitación del Plan Parcial
2. Presentación de bases y estatutos propietarios del suelo delimitados dentro del Sector

---

### 2.2. SEGUNDA FASE

---

Duración 18 meses.

1. El Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo de 8 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
2. El Proyecto de Urbanización se presentará en el plazo en el plazo de 12 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

Las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual puesta en servicio de cada una de las fases se ha seguido según los siguientes criterios y principios que se acompañan de forma escrita y resumidas en hoja de Excel adjunta y en donde se han equilibrado los suelos patrimonializables con los suelos destinados a equipamientos públicos y zonas verdes de forma que la secuencia de la puesta en carga de cada una de las fases se encuentra compensada y justificada. Ese mismo criterio se ha seguido con la puesta en carga de las viviendas destinadas a protección oficial (VPO) y siempre como premisa secuencial la garantía de los servicios básicos de infraestructuras y comunicaciones en relación con la trama de la ciudad existente.

El Sector se ha dividido en 8 fases o unidades de actuación donde se han considerado las características funcionales de las infraestructuras existentes y las que hay que ejecutar, de manera que la inversión y la operatividad de la ejecución de las obras de urbanización sea rentable a cada etapa a poner en valor. Estas fases conforman las

diferentes etapas para el desarrollo temporal de las obras de urbanización. La división en 8 etapas diferenciadas en su secuencia temporal es a su vez una garantía de desarrollo en el marco del mercado inmobiliario actual en fuerte retroceso y donde la división temporal es una ayuda para poder desarrollar eficazmente estos suelos.

Las etapas a su vez constituyen unidades residenciales autónomas con sus tipologías asociadas, equipamientos públicos zonas verdes, viario y reserva de vivienda protegida tal y como se aporta en la hoja de Excel adjunta.

Son unidades a su vez independientes desde un punto de vista de infraestructuras y de movilidad viaria y su encuentro con la ciudad existente. Dichas etapas serán la unidad mínima para simultanear las obras de urbanización junto a las de edificación.

Se adjunta cuadro de división de las etapas del Plan Parcial que coincidirán con las fases del proyecto de urbanización y sus cuantificaciones.

Cada etapa o fase de urbanización podrá ser recepcionada por el Ayuntamiento de manera independiente siempre que queden ejecutadas y resueltas según se establezca en el proyecto de urbanización las conexiones exteriores e interiores de las infraestructuras definidas para cada etapa.

En el plano de ordenación O.6 se define de manera gráfica el Plan de Etapas propuesto así cómo las aéreas efectivas que garantizan la correcta puesta en carga de las infraestructuras a realizar y que dan servicio al Sector de forma completa y a cada una de sus etapas. La superposición gráfica de cada una de las etapas sobre cada uno de los planos de las infraestructuras proyectadas demuestra los condicionantes objetivos y funcionales que han motivado este Plan de Etapas.

---

### 3. CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN

---

El Plan de Etapas establecido encierra un proceso continuo de ejecución cuya intención es la de posibilitar en un determinado plazo el desarrollo del Plan Parcial, por lo que los plazos establecidos tienen carácter de máximos.

Solo podrá alterarse el orden establecido para anticipar una actuación que sea compatible con el Plan de Etapas y el desarrollo de las infraestructuras tanto exteriores como interiores. Las licencias de obras de edificación solo podrán concederse siempre que se garantice la existencia de los servicios en las debidas condiciones de utilización al final de las mismas.

Los titulares de las parcelas con la calificación de vivienda protegida estarán obligados a solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de 18 meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización de la Etapa en la que se encuentren localizadas. El plazo máximo para el inicio de las obras de edificación será de 36 meses desde la recepción municipal de la obra de urbanización de la etapa correspondiente, y el de finalización nunca superior a 36 meses desde el inicio de obras.

No obstante, estos plazos se podrán ajustar a la realidad según el estudio estadístico en el registro municipal de demandantes de VPO y a la demanda real en cada momento de la recepción de cada etapa.

Para las viviendas protegidas se cumplirán las siguientes condiciones:

1. De acuerdo con lo previsto, el cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del Área de reparto a favor del Ayuntamiento, habrán de dedicarse a los grupos con menor índice de renta.

Por lo que el 50% de las viviendas procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (10%=12.680,91 unidades de aprovechamiento), se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la ley 14/2011, salvo que el plan municipal de viviendas y suelo justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

2. De acuerdo con el Plan Concertado de Vivienda y Suelo, al menos el 25 % de las viviendas de cada promoción, localizadas en los suelos con destino a viviendas protegidas, donde se localiza la reserva que a tal fin se establece en el Art. 10 de la LOUA, se acogerá a alguno de los programas que especifica. Entendiendo por promoción la parcela completa donde se ubica la reserva (en este plan parcial 6) pudiendo el promotor establecer esta reserva en proyecto individualizado.

De 536 viviendas protegidas distribuidas en el Plan Parcial, con una edificabilidad asignada de 43.592,10m<sup>2</sup> y un aprovechamiento de 20.488,29 unidades de aprovechamiento.

6.340,46 UAs correspondientes al 50% del aprovechamiento correspondiente a la cesión obligatoria, es decir 166 viviendas y 13.490,34 m<sup>2</sup> edificables se destinarán a familias con ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM.

Dicha reserva se establece en la manzana M.12.2 y se recoge en el plano O.2 de zonificación y estructura urbana.

3. El plazo máximo entre la Calificación Provisional de las viviendas protegidas y la solicitud de calificación definitiva no podrá ser superior a 30 meses ampliable otros 15, totalizando 45 meses.

---

## 4. ETAPAS DE LA EJECUCIÓN

---

### 4.1. PRIMERA ETAPA

---

12 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses después.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



#### 4.2. SEGUNDA ETAPA

---

24 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 42 meses después.

#### 4.3. TERCERA ETAPA

---

Conclusión de la segunda etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 14 meses después.

#### 4.4. CUARTA ETAPA

---

14 meses desde conclusión de la tercera etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses después.

#### 4.5. QUINTA ETAPA

---

12 meses desde conclusión de la cuarta etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 16 meses después.

#### 4.6. SEXTA ETAPA

---

Conclusión de la quinta etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses después.

#### 4.7. SÉPTIMA ETAPA

---

Conclusión de la sexta etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses después.

#### 4.8. OCTAVA ETAPA

---

Conclusión de la séptima etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses después.



1921G5Z062B0UB3

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 03/02/2025



## 5. CUADRO DE PUESTA EN CARGA DE CADA UNA DE LAS ETAPAS

En el cuadro se puede comprobar, tanto en números brutos, como en porcentajes, la secuencia de la entrada en carga de forma secuencial de las etapas de la urbanización en cuanto a los parámetros más relevantes, dicha secuencia que sigue el parámetro objetivo de crecimiento en *mancha de aceite* por su cercanía al núcleo urbano consolidado en su puesta en servicio y coincide además con las infraestructuras de cada etapa y las conexiones a las redes de abastecimientos exteriores grafadas en los planos de instalaciones que a su vez se conexiona en los puntos más cercanos al núcleo principal y garantizando así su correcta funcionalidad.

Comparando todos los parámetros se dan las condiciones objetivas y funcionales para la propuesta de división de las etapas:

En la etapa 1 con un 31,80% del suelo en servicio el equipamiento se consolida en un 69,92% y las zonas verdes en un 22,42% y el varío en un 38,64%.

En la etapa 2 con un 52,68% del suelo en servicio el equipamiento se consolida en un 69,92% y las zonas verdes en un 79,70% el varío en un 57,50% y la VPO un 28,36%.

En la etapa 3 con un 61,32% del suelo en servicio el equipamiento se consolida en un 99,57% y las zonas verdes en un 79,70% el varío en un 68,61% y la VPO un 28,36%.

En la etapa 4 con un 69,11% del suelo en servicio el equipamiento se consolida en un 99,57% y las zonas verdes en un 79,70% el varío en un 73,43% y la VPO un 100%.

En la etapa 6 la zona verde llega al 100% y en la etapa 7 el equipamiento se completa al 100%. Lógicamente el viario público termina de entrar en servicio en la última etapa.

Etapas Individ.	Suelo Bruto	Parcela Res.	Parcela Com.	Equipam.	Zona Verde	Viario	Num. Viv.	Num. VPO	Infr. Elect.
Etapa 1	114.297,79	31.750	9.872	27.253	8.173	37.177,54	347	0	72,25
Etapa 2	75.036	35.959	0	0	20.886	18.144,75	242	152	46,25
Etapa 3	31.064	7.562	1.226	11.556	0	10.694,00	41	0	26,00
Etapa 4	27.978	23.293	0	0	0	4.633,00	392	384	52,00
Etapa 5	18.755	17.039	0	0	0	1.690,00	127	0	26,00
Etapa 6	32.539	18.336	0	0	7.403	6.753,75	46	0	46,25
Etapa 7	34.691	23.075	0	166	0	11.450,00	99	0	0,00
Etapa 8	25.045	19.350	0	0	0	5.674,75	41	0	20,25
P.P	359.405,79	176.364	11.098	38.975	36.462	96.217,79	1.335	536	289

Plan Parcial del Sector Geraldino – Plan de etapas

Etapas Indiv.	% Suelo Bruto	% Parcela Resid.	% Parcela Com.	% Equipam	% Zona Verde	% Viario	% Num Viv.	% Num. Vpo	% Infra. Elec
Etapa 1	31,80	18,00	88,95	69,92	22,42	38,64	25,99	0,00	25,00
Etapa 2	20,88	20,39	0,00	0,00	57,28	18,86	18,13	28,36	16,00
Etapa 3	8,64	4,29	11,05	29,65	0,00	11,11	3,07	0,00	9,00
Etapa 4	7,78	13,21	0,00	0,00	0,00	4,82	29,36	71,64	17,99
Etapa 5	5,22	9,66	0,00	0,00	0,00	1,76	9,51	0,00	9,00
Etapa 6	9,05	10,40	0,00	0,00	20,30	7,02	3,45	0,00	16,00
Etapa 7	9,65	13,08	0,00	0,43	0,00	11,90	7,42	0,00	0,00
Etapa 8	6,97	10,97	0,00	0,00	0,00	5,90	3,07	0,00	7,01
P.P	100	100	100	100	100	100	100	100	100



1921G5Z062B0UB3  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 31 de enero de 2025, particular 6 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 03/02/2025



Etapas	% s. Bruto	% p. Residenc	% p. Comerc	% e Qupam	% Zona Verde	% Viario	% Vivienda	% Vpo
ETAPA 1	31,80	18,00	88,95	69,92	22,42	38,64	25,99	0,00
ETAPAS 1+2	52,68	38,39	88,95	69,92	79,70	57,50	44,12	28,36
ETAPAS 1+2+3	61,32	42,68	100,0	99,57	79,70	68,61	47,19	28,36
ETAPAS 1+2+3+4	69,11	55,89	100,0	99,57	79,70	73,43	76,55	100,0
ETAPAS 1+2+3+4+5	74,33	65,55	100,0	99,57	79,70	75,18	86,07	100,0
ETAPAS 1+2+3+4+5+6	83,38	75,94	100,0	99,57	100,0	82,20	89,51	100,0
ETAPAS 1+2+3+4+5+6+7	93,03	89,03	100,0	100,0	100,0	94,10	96,93	100,0
ETAPAS 1+2+3+4+5+6+7+8	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Jerez de la Frontera, noviembre de 2024



EL INGENIERO INDUSTRIAL

Rafael Márquez Rodríguez



EL ARQUITECTO

Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas