



SY2VESI062F0363
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



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

**1. Resumen
Ejecutivo**



Promoción y Gestión
Inmobiliaria S.L.



ANTECEDENTES

Se redacta el presente anexo de resumen Ejecutivo de este Plan Parcial por encargo de por encargo de PROMOCIÓN GESTIÓN Y MARKETING INMOBILIARIO S.L.U como propietario mayoritario del Sector de acuerdo al artículo 19.3 de la LOUA para que de manera clara y en un lenguaje apropiado a la comprensión por la ciudadanía de la función pública del urbanismo se puedan entender los objetivos y finalidades de este instrumento de planeamiento que no es otro que poner en carga suelos de eminente vocación residencial como así ha establecido el PGOU vigente.

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.

En cada uno de ellos se desarrollan apartados y cuestiones que tienen que ver con el urbanismo y que de forma resumida se adjuntan en este documento ejecutivo cuya lectura da una idea de dicho instrumento de manera más sencilla.

Se acompaña a este resumen la siguiente documentación gráfica:

Estado actual.

Ordenación propuesta con volumetría orientativa y superposición de cartografía.



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



RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

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:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	FICHA	PLAN PARCIAL	AJUSTES	% AJUSTES	COMP.
Clasificación del suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO					
Superficie bruta (m ²):	358.975,00	359.405,79	430,79	0,12	
Coefficiente de edificabilidad(m ² /m ²):	0,45	0,45			
Máxima edificabilidad(m ²):	161.539,00	161.732,61	193,61	0,12	
Máxima edificabilidad residencial(m ²):	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 ²):					
	358.975,00	359.405,79			
Superficie de suelo público asociado(m ²):					
	0	0			
Edificabilidad mínima de VPO (30%res) (m ²):					
	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 ²): Unifamiliares	55%	88.846,45	91.724,61	2.878,16	3,24	56,71
(máx) (m ²): Comercial y terciario(min)	33%	53.307,87	53.530,00	222,13	0,42	33,10
(m ²): Actividades económicas (máx)	12%	19.384,68	16.478,00	-2.906,90	-14,99	10,19
(m ²):	0%	0				
Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres						
Min.cesión de espacios libres públicos (m ²):	10%	35.898,00	36.462,00	564,00	>10%	
Min. Cesión de equipamientos públicos (m ²):	29m ² /viv	36.888,00	38.815,00	1.927,00	5,22	29,07
Min. Cesión total de dotaciones (m ² /100 m ² edif.res):		51	51,82			
Nº DE 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		



SY2VESI062F0363
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



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 192.713,05m², 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 Nº	Se adjuntan notas simples
SUPERFICIE	192.713,05 m ² (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.

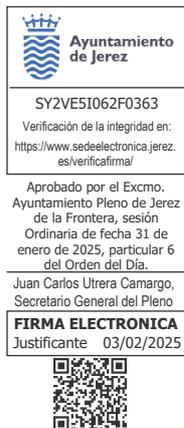
E) Documento acreditativo de haber constituido las garantías que establece la Ley para el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los promotores.

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.

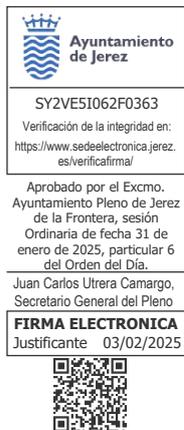
El sistema de actuación será por iniciativa privada y a través de la constitución de la Junta de Compensación, de acuerdo con lo establecido en el P.G.O.U. y por entender que responden adecuadamente a las necesidades y modo de desarrollo elegido dado que el Ayuntamiento no ha ejercido las opciones de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

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

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 Pagosolet.

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.

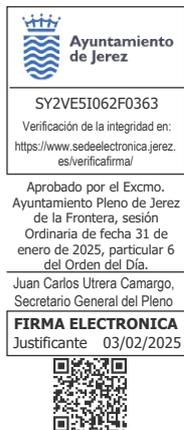
Este Plan Parcial posee una superficie de 359.405,79m² de forma poligonal quebrada de forma triangular según levantamiento topográfico en coordenadas U.T.M. y sus linderos a grandes rasgos como se aportan en la documentación gráfica son los siguientes:

- 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

CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. ASPECTOS AMBIENTALES.

Para la elaboración del Plan Parcial se han tenido en cuenta los aspectos desde un punto de vista de las determinaciones del DIE y geológicas, de topografía y relieve, hidrográficas, climatológicas, de vegetación, de riesgos y de elementos singulares dentro del ámbito.

En relación a las afecciones se han tenido en cuenta las aeronáuticas, de inundabilidad, de limitaciones comerciales, las derivadas de la existencia de una cañada y las derivadas del 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),



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.

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.

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.

ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN.

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.

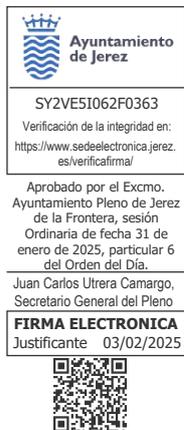
En el documento se han analizado y recogido las infraestructuras actuales de saneamiento, abastecimiento de agua, viario, red eléctrica y alumbrado público. Algunas serán compatibles con la ordenación y otras no como se recoge en la documentación gráfica.

Existen sobre el territorio afecciones y servidumbres (carretas, aeronáuticas, infraestructuras existentes, cañada, etc) que se han tenido en cuenta para la redacción de este documento y su posterior desarrollo.

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.
- ❖ 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.

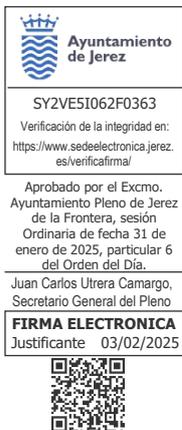
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

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 viaria 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 8.761,63m² 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.



SY2VESI062F0363
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



- 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.



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



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.

ORDENACIÓN PROPUESTA.

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.

ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURA URBANA.

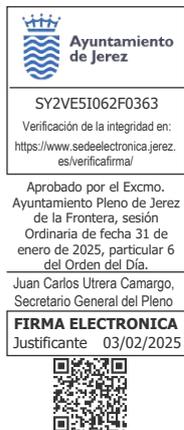
La estructura urbana podría sintetizarse en el siguiente esquema:

- 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.

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.

INFRAESTRUCTURAS.

Se dota al Sector de todas las infraestructuras básicas consensuadas con las distintas compañías suministradoras en cuanto a alcantarillado de redes pluviales y fecales, abastecimiento de agua, red eléctrica en media y baja tensión con sus correspondientes centros de transformación, red de alumbrado público, redes de comunicaciones electrónicas y de gas.

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:



SY2VESI062F0363
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 Sector Geraldino – Resumen Ejecutivo



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				
TOTAL PARCELA RESIDENCIAL					176.364,00	1.335			145.254,61	16.478,00	48.148,23	43.576,38	53.530,00
TOTAL PARCELA COMERCIAL					11.098,00				145.254,61	16.478,00	48.148,23	43.576,38	53.530,00
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				
TOTAL EQUIPAMIENTOS					38.975,00								
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								
TOTAL ZONAS VERDES					36.462,00								
VIARIO					96.217,79								
TOTAL SECTOR					359.405,79								

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
	161.732,61	1.335,00		E.1.2	140	160 22.400,00
				E.1.1	215	46 9.890,00
					381,00	53.530,00

	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

P.NETA	COLEC.VPO	29.213,00			
	COLEC.LIBRE	38.891,00			
	UNIFAMILIAR	108.260,00	D	32.543,00	E 75.717,00
	COMERCIAL	11.098,00			
		187.462,00			

CÁLCULOS

Aprovechamiento real:

EL SUS Geraldino recoge una edificabilidad de 0,4500 m²/m² y un aprovechamiento medio de 0,33 UA/m² que corresponde a una edificabilidad total de 161.732,61 m² 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 158.113,88 uas, 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.



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



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
ESPACIOS LIBRES	ZONAS VERDES
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	APARCAMIENTO
	VIARIO
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
	ESPACIOS DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS



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



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% 53.530m² edificables.
- Colectiva en bloque vertical
56,73% 91.724,61m² edificables.
- Comercial
10,18% 16.478m² edificables.

El 30% del aprovechamiento residencial 145.254,61m² se destinará a VPO u otros regímenes de protección pública.

536 viviendas_43.576,38m² edificables.

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:	15m ² suelo/vivienda x 1.335 =	20.025 m ²
Áreas de juego:	6m ² suelo/viviendas X 1.335 =	8.010 m ²
	TOTAL	28.035 m²

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 m² x 0,1 = 35.940,58m²

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

Superficie 359.405,79 m² x 0,1 = 35.940,58m²

Previsto en Plan Parcial 36.462m² suelo neto. (+521,42m²)

- Equipamientos públicos

En la ficha del PGOU se establece un mínimo del 29m²/viv

29m² suelo/vivienda x 1.335 = 38.715m²

Previsto en Plan Parcial: 38.975m² suelo neto. (+260 m²)

- Centros Docentes:

Según R.D. 12m² por vivienda: 12 x 1.335 = 16.020m²

Previsto en Plan Parcial: 16.020m² 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: 10.680m^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: 4.005m^2 construidos sin perjuicio de lo establecido en las normas del Plan General para una parcela de 4.203m^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: 8.010m^2 construidos sin perjuicio de lo establecido en las normas del Plan General para una parcela de 8.072m^2 de suelo neto.

Si sumamos la superficie destinada a equipamientos totales se obtiene una parcela neta de 38.975m^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 166m^2 correspondientes a la parcela E.3, tras el ajuste del borde del trazado en la Higuera 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 38.975m^2 de 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



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

	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 100m² de edificación

Edificabilidad: Residencial 145.254,6m² + comercial privado 16.478m² + centro docente 16.020m² + centro deportivo 5.340m² + comercial público 4.005m² + equipamiento social 8.010m² =
 $195.107\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 1.951,07 \text{ plazas} = 1.952 \text{ plazas}$

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 100m² de edificación

Edificabilidad: Residencial 145.254,61m² + comercial privado 16.478m² + centro docente 16.020m² + centro deportivo 5.340m² + comercial público 4.005m² + equipamiento social 8.010m² =
 $195.107\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 1.951,07 \text{ plazas} = 1.952 \text{ plazas}; \text{ entre } 668 \text{ y } 1.952.$

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



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



ORDENANZAS

En este título del Plan Parcial se recoge la normativa que ha de regir la implantación arquitectónica y de los usos dentro del ámbito y sus usos pormenorizados:

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

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
INFRAESTRUCTURA S DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE	APARCAMIENTO
	VIARIO Y CARRIL BICI
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
	ESPACIOS DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

Desde las Ordenanzas fijadas en este Plan Parcial se ha realizado un marco de aplicación flexible asumiendo las determinaciones normativas de los usos del Plan General de manera que no se impongan más limitaciones para la implantación de la arquitectura final de la que establece el PGOU.

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

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.



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



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.

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.

CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR.

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.

PLAZOS DE EDIFICACIÓN.

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

ORDENANZA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA Y EN HILERA.

Ámbito y tipología

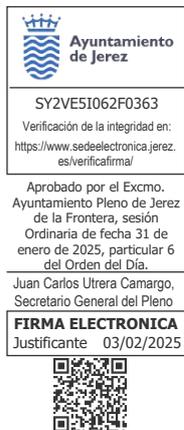
Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación y usos del Suelo, como "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA (E) O EN HILERA (D)".

No se ha previsto ordenanza ni por exceso ni por defecto que la de las condiciones que establece el PGOU para cada una de las tipologías permitidas en este Plan parcial E.1.1, E.1.2, D.1.1 y D.1.2.

ORDENANZA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE.

Ámbito y tipología

Dentro del Sector y tal y cómo se acompaña en la documentación gráfica existen una serie de construcciones que responden a la tipología de unifamiliar aislada que son



compatibles con la tipología definida en el PGOU objeto de estas ordenanzas y cuya vocación es la de permanencia.

Existe dentro del Sector una edificación considerada cómo catalogada fuera del Conjunto Histórico artístico denominada casa de recreo en Cañada de Pino Solete a la que serán de aplicación las determinaciones contenidas en la ficha del PGOU..

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)”.

No se ha previsto ordenanza ni por exceso ni por defecto que la de las condiciones que establece el PGOU para cada una de las tipologías permitidas en este Plan parcial F2 y F3.

EDIFICACIÓN POR PLANTAS DE USO TERCIARIO O PARA 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)”.

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.

ORDENANZA PROTECCIÓN ARBOLADO EXISTENTE

Ámbito y tipología

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenación y Usos M5 Y ZV3 para conservación de jardines actuales alrededor de la casa de Geraldino.



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantifica justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas según lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

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.

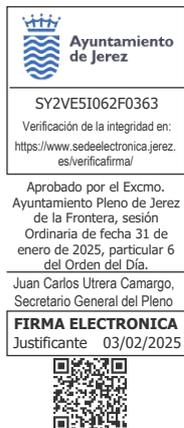
Los criterios seguidos para analizar la repercusión económica de la implantación Urbana-Edificatoria proyectada son los siguientes:

- 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.

De acuerdo al cuadro los datos económicos repercutiendo todos los costes: €.

- Repercusión sobre m² suelo.
$$20.004.968,09 \text{ €} / 359.405,79 \text{ m}^2 = 55,66 \text{ €/m}^2$$
- Repercusión sobre m² edificable.
$$20.004.968,09 \text{ €} / 161.732,61 \text{ m}^2 = 123,69 \text{ €/m}^2$$
- Repercusión por vivienda.
$$20.004.968,09 \text{ €} / 1.335 = 14.984,99 \text{ €/Vivienda.}$$

Del cuadro de costes totales los referidos a las obras de urbanización interior del sector se estima una previsión de **10.543.429,21€**



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		ESTIMADO	€m2 BRUTO	
CONCEPTO		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
NOTARÍA Y REGISTRO*		30.000,00	€ 0,083 €/m2	0,150
SECRETARÍA (600€/mes con un máximo de 26 meses)		15.600,00	€ 0,043 €/m2	0,078
FIRMA ELECTRONICA AFOS		12.000,00	€ 0,033 €/m2	0,060
TOTAL HONORARIOS		412.600,00	€ 1,148 €/m2	2,062
I.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
TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN		10.543.429,21	€ 29,336 €/m2	52,704
AVALES 115%		150.000,00	€ 0,417 €/m2	0,750
TOTAL AVALES		150.000,00	€ 0,417 €/m2	0,750
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 (viario 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
TOTAL TRIBUTOS Y PUBLICACIONES		78.300,00	€ 0,218 €/m2	0,391
INDEMNIZACIONES DE EDF. DECHOS.,ETC.		900.000,00	€ 2,504 €/m2	4,499
TOTAL INDEMNIZA. EDF. DCHOS. ETC.		900.000,00	€ 2,504 €/m2	4,499
10% GASTOS DE EJECUCIÓN O IMPREVISTOS		150.000,00	€ 0,417 €/m2	0,750
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN		150.000,00	€ 0,417 €/m2	0,750
CARGAS DE SISTEMAS GENERALES. 147.590,48 Uas	52,65 €/m2	7.770.638,88	€ 21,621 €/m2	38,844
TOTAL SISTEMAS GENERALES		7.770.638,88	€ 21,621 €/m2	38,844
TOTAL		20.004.968,09	€ 55,661 €/m2	100,000
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	€	
Superficie BRUTA GERALDINO	359.405,79 m2		55,66 €/m2	
EDIFICABILIDAD TOTAL	161.732,61 m2		123,69 €/m2	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	158.999,58 Uas		125,82 €/uas	
EDIFICABILIDAD SIN 10%	150.127,40 m2		133,25 €/m2	
APROVECHAMIENTO SIN 10%	147.590,48 Uas		135,54 €/uas	
Superficie de zona verde	36.462,00 m2			
Superficie de viales	92.217,79 m2			
	128.679,79 m2			

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.

Dichas actuaciones se corresponden a una estimación de costo de:

				TOTAL €
1	CONEXIÓN EXTERIOR COLECTOR SANAMIENTO		1	1.500.000,00
2	SOTERRMIENTO LÍNEA AT		1	985.000,00
3	DESDOBLE CARRETRA	10.076,11	123	1.241.263,90
				3.726.263,90

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 al metros cuadrado edificable final.

				TOTAL €
1	COSTE SUELO	2,39400526	73,04	174,86
2	COSTE POR EDIFICABILIDAD	1	133,25	133,25
				308,11
3	VENTA SUELO	VALOR PGOU	351	345,07
BENEFICIO %				11,99

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€/m².

Sin embargo para poder obtener un metros cuadrado edificado es necesario que el propietario de suelo aporte 2,39m² de suelo bruto para obtener un metros 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€/ m².

Sumando ambas cantidades se obtiene el costo de transformación o de repercusión urbanizado en 308,11€/m².

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€/m² por lo que se arroja un beneficio del 12% en la operación de transformación de suelo.



SY2VESI062F0363
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



PLAN DE ETAPAS

Se delimita una única Unidad de ejecución para todo el Sector que coincide con la superficie marcada de 359.523m²

A la vista de la estructura de la Propiedad y la situación actual se prevé para la ejecución del Plan Parcial:

PRIMERA FASE:

Duración 6 meses.

1. Tramitación del Plan Parcial.
2. Presentación de bases y estatutos propietarios del suelo delimitados dentro del Sector

SEGUNDA FASE:

3. El Proyecto de Reparcelación se presentará en el plazo de 8 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
4. El Proyecto de Urbanización se presentará en el plazo en el plazo de 12 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

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 podrían 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 por el Art. 17.7 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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.



SY2VESI062F0363

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



Esta reserva la constituyen familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, 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 Art. 4.3 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008/2012, 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 pan 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 43.592,10m² 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 13.490,34m² 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.- Procederá la Expropiación forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en el supuesto de no cumplir con los plazos previstos para inicio o terminación de las viviendas protegidas, sobre los terrenos reservados para tal fin en el sector. Dicha expropiación podrá llevarse a cabo tanto por el Ayuntamiento, como por la Administración de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la LOUA.

ETAPAS DE LA EJECUCIÓN

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.

Segunda Etapa_ 18 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y deberán finalizar en el plazo máximo de 30 meses después.

Tercera Etapa_ conclusión de la segunda etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 8 meses después.

Cuarta Etapa_ 8 meses desde conclusión de la segunda etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 8 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



Quinta Etapa_ 12 meses desde conclusión de la segunda etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 12 meses después.

Sexta Etapa_ conclusión de la quinta etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 8 meses después.

Séptima Etapa_ conclusión de la sexta etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 8 meses después.

Octava Etapa_ conclusión de la séptima etapa y deberán finalizar en el plazo máximo de 8 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



Jerez, noviembre de 2024



EL INGENIERO INDUSTRIAL

Rafael Márquez Rodríguez



Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas

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 conecta 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%.

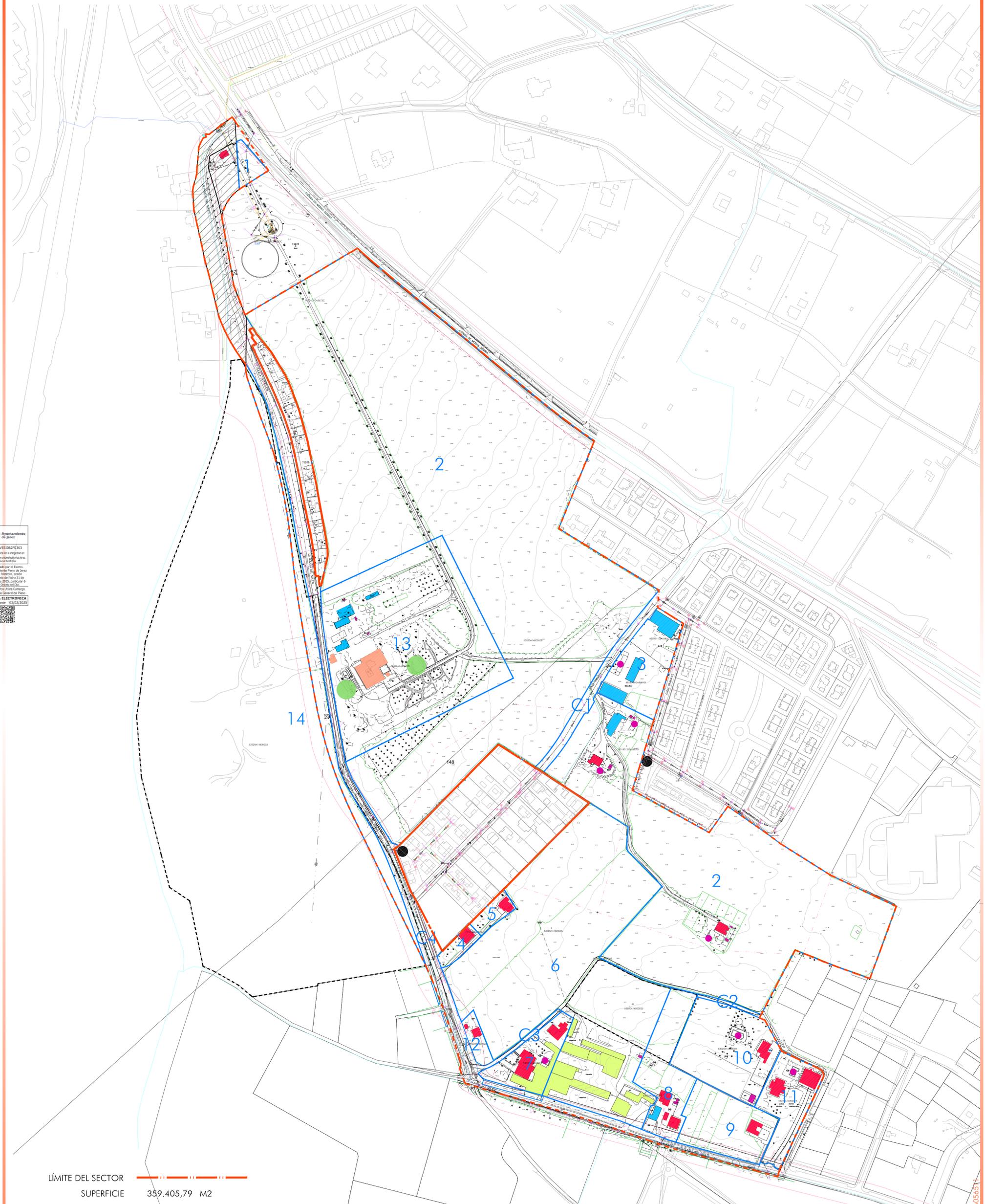
En la etapa 6 la zona verde llega al 100% y en la etapa 7 el equipamiento se completa al 100%. Lógicamente el viario público termina de entrar en servicio en la última etapa.

ETAPAS INDIV	SUELO BRUTO	%	PACELA RES.	%	PARCELA COM.	%	EQUIPAMIENTO	%	Z.VERDE	%	VIARIO	%	NUM VIV.	%	NUM.VPO	%	INFRA. ELEC
ETAPA 1	114.297,79	31,80	31.750	18,00	9.872	88,95	27.253	69,92	8.173	22,42	37.177,54	38,64	347	25,99	0	0,00	72,25
ETAPA 2	75.036	20,88	35.959	20,39	0	0,00	0	0,00	20.886	57,28	18.144,75	18,86	242	18,13	152	28,36	46,25
ETAPA3	31.064	8,64	7.562	4,29	1.226	11,05	11.556	29,65	0	0,00	10.694,00	11,11	41	3,07	0	0,00	26,00
ETAPA 4	27.978	7,78	23.293	13,21	0	0,00	0	0,00	0	0,00	4.633,00	4,82	392	29,36	384	71,64	52,00
ETAPAS5	18.755	5,22	17.039	9,66	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1.690,00	1,76	127	9,51	0	0,00	26,00
ETAPA 6	32.539	9,05	18.336	10,40	0	0,00	0	0,00	7.403	20,30	6.753,75	7,02	46	3,45	0	0,00	46,25
ETAPA 7	34.691	9,65	23.075	13,08	0	0,00	166	0,43	0	0,00	11.450,00	11,90	99	7,42	0	0,00	0,00
ETAPA 8	25.045	6,97	19.350	10,97	0	0,00	0	0,00	0	0,00	5.674,75	5,90	41	3,07	0	0,00	20,25
P.P	359.405,79	100,00	176.364	100,00	11.098	100,00	38.975	100,00	36.462	100,00	96.217,79	100,00	1.335,00	100,00	536	100,00	289
	359.405,79		176.364		11.098		38.975		36.462		96.217,79		1.335		536		289

ETAPAS	% S.BRUTO	% P. RESIDENCIAL	%P.COMERCIAL	%EQUPIAMIENTO	%ZVERDE	%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	100,00	99,57	79,70	68,61	47,19	28,36
ETAPAS 1+2+3+4	69,11	55,89	100,00	99,57	79,70	73,43	76,55	100,00
ETAPAS 1+2+3+4+5	74,33	65,55	100,00	99,57	79,70	75,18	86,07	100,00
ETAPAS 1+2+3+4+5+6	83,38	75,94	100,00	99,57	100,00	82,20	89,51	100,00
ETAPAS 1+2+3+4+5+6+7	93,03	89,03	100,00	100,00	100,00	94,10	96,93	100,00
ETAPAS 1+2+3+4+5+6+7+8	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

AYUNTAMIENTO DE JEREZ
 SY2VE51062F0363
 Verificación de la integridad de la firma electrónica 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

 Ayuntamiento de Jerez
 Verificación de la Ingeniería en:
 MÓDULO DE VERIFICACIÓN DE PROYECTOS
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, sesión Ordinaria de fecha 21 de enero de 2025, particular 6.
 Juan Carlos Ulloa Camargo, Secretario General del Plano.
FIRMA ELECTRONICA
 Justificación: 6310220202

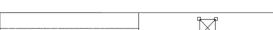


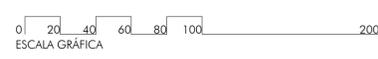
LÍMITE DEL SECTOR 
SUPERFICIE 359.405,79 M2

EDIFICIOS EXISTENTES

VIVIENDAS EXISTENTES	
NAVES INDUSTRIALES	
VAQUERIZAS	
CONST. AUXILIARES	
EDIFICIOS CATALOGADOS	
JARDINES CATALOGADOS	
DESLINDE CAÑADA	
PARCELAS CATASTRO	

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

LINEAS ELÉCTRICAS	
SANEAMIENTO FECAL	
SANEAMIENTO PLUVIAL	
ABASTECIMIENTO	
TELECOMUNICACIONES	
ALUMBRADO	
C. DE TRANSFORMACIÓN	
VIARIO EXISTENTE	
ARBOLADO EXISTENTE	
RIEGO	
TUBERÍA CONSORCIO	



Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sector GERALDINO
P.G.O.U Jerez de la Frontera


Propietario:
 PROGEMISA, S.L.

Título: Estado actual

Fecha	Plano N°	Formato	Escala
Nov/24	1	A/1	1/2.000

Ingeniero Industrial: Rafael Márquez Rodríguez
 Arquitecto: F. Javier Pérez de Eulate Vargas

TECBUREAU - www.tecbureau.es - info@tecbureau.es - 85605621

m² suelo	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		6.677,85			
		M.1.2	COLECTIVA LIBRE	F2/F3	23.364,00	322	XII	36.466,50		36.466,50		
		M.2.1.1	COMERCIAL	G4	792,00		II		649,58			
		M.2.1.2	COMERCIAL	G4	881,00		II		731,99			
M2	7.840,00	M.2.2	UNIFAMILIAR HIBERA	D1(D1.2)	3.256,00	11	II					1.430,00
		M.2.3	UNIFAMILIAR PARRADO	E1(E1.2)	2.921,00	6	II	2.270,00				840,00
		M.3.1	UNIFAMILIAR HIBERA	D1(D1.1)	8.005,00	46	II					5.920,00
M3	16.069,00	M.3.2	COLECTIVA (VPO)	F2/F3	8.066,00	152	VIII	17.877,48	1.300,00		12.857,48	
M4	2.209,00	M.5.2	UNIFAMILIAR PARRADO	E1(E1.2)	2.209,00	8	II	1.120,00				1.120,00
M5	13.648,00	M.5.1	UNIFAMILIAR PARRADO	E1(E1.2)	4.147,00	14	II			1.942,23		1.960,00
		M.5.2	COLECTIVA LIBRE	F.2	9.501,00	10	II	3.902,23				
M6	6.242,00	M.8.1	UNIFAMILIAR PARRADO	E1(E1.2)	6.242,00	20	II	2.800,00				2.800,00
M7	9.108,00	M.8.2	UNIFAMILIAR PARRADO	E1(E1.2)	9.108,00	28	II	3.900,00				3.900,00
		M.8.1	UNIFAMILIAR HIBERA	D1(D1.2)	1.905,00	13	II					1.680,00
		M.8.2	COLECTIVA LIBRE	F2/F3	6.026,00	86	VIII		1.300,00	9.739,50		
		M.8.3	UNIFAMILIAR HIBERA	D1(D1.1)	2.918,00	16	II					1.920,00
		M.8.4	UNIFAMILIAR HIBERA	D1(D1.1)	4.644,00	25	II	16.469,98				3.000,00
M9	1.226,00	M.8.4	UNIFAMILIAR HIBERA	D1(D1.1)	4.644,00	25	II					1.920,00
		COMERCIAL	G4	1.226,00			II		1.018,63			
M10	6.836,00	M.11.1	UNIFAMILIAR ASIADA/PARRADA	E1(E1.1/E1.2)	6.836,00	20	II	2.950,00				2.950,00
M11	18.383,00	M.11.1	UNIFAMILIAR ASIADA/PARRADA	E1(E1.1/E1.2)	6.568,00	23	II	3.295,00				3.295,00
		M.11.2	UNIFAMILIAR HIBERA	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		1.300,00		15.609,45	
M13	7.839,00	M.13.1	UNIFAMILIAR ASIADA/PARRADA	E1(E1.1/E1.2)	7.839,00	26	II	3.940,00				3.940,00
M14	10.497,00	M.13.1	UNIFAMILIAR ASIADA/PARRADA	E1(E1.1/E1.2)	10.497,00	20	II	3.550,00				3.550,00
M15	19.077,00	M.13.1	UNIFAMILIAR ASIADA/PARRADA	E1(E1.1/E1.2)	19.077,00	41	II	7.900,00				7.915,00
I	289,00	INFRAESTRUCTURA SUELO		289,00								
		CT1										
		TOTAL PARCELA RESIDENCIAL		176.093,00	1.335			145.254,61	16.478,00	48.148,23	43.576,38	53.530,00
		TOTAL PARCELA COMERCIAL		11.098,00								
		EQUIPAMIENTO	DOCENTE	16.020,00								
		DOC.DEP.COM.SPS	DEPORTIVO	10.680,00								
		EQUIPAMIENTO	COMERCIAL	4.203,00								
		DOC.DEP.COM.SPS	SPS	8.072,00								
		EQUIPAMIENTO	EXISTENTE	8.975,00								
		TOTAL EQUIPAMIENTOS		38.975,00								
ZV1		ESPACIO LIBRE PÚBLICO		2.371,00								
ZV2		ESPACIO LIBRE PÚBLICO		4.143,00								
ZV3		ESPACIO LIBRE PÚBLICO		14.767,00								
ZV4		ESPACIO LIBRE PÚBLICO. I.N.		1.659,00								
ZV5		ESPACIO LIBRE PÚBLICO. I.N.		1.995,00								
ZV6		ESPACIO LIBRE PÚBLICO. I.N.		4.104,00								
ZV7		ESPACIO LIBRE PÚBLICO		7.403,00								
		TOTAL ZONAS VERDES		36.462,00								
		VARIANTE		96.490,79								
		TOTAL SECTOR		339.405,79								

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	7.322,02	
1,15	1.288,00	
1,15	2.254,00	
1	1.942,23	
1,15	3.220,00	
1,15	4.588,00	
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. VIV.	EDIF./VIV.	M2/VIV.	VIV	TOTAL
COLEC.VPO	43.576,38	536	81,30	115,19	
COLEC. LIBRE	48.148,23	418	115,19	130	24
UNIFAMILIAR	53.530,00	381	140,50 D.1.1 (fr 6m)	120	151
COMERCIAL	16.478,00		D.1.2 (fr 9m)	130	24
			E.1.2	140	160
			E.1.1	215	46
	161.732,61	1.335,00		381,00	53.530,00

Verificación de la integridad de la información

 Firmado por el Sr. Juan Carlos Ultra Carrero, Secretario General del Plano.

 FIRMA ELECTRONICA

 Justificante: 01/12/2023

ALTURA EDIFICACIÓN	II
PARCELACIÓN PROPUESTA	
PARCELACIÓN POSIBLE	
NÚMERO DE VIVIENDAS	46viv
VIVIENDAS EXISTENTES	

ESCALA GRÁFICA: 0 20 40 60 80 100 200

Plan del Suelo Urbanizable Sector GERALDINO
P.G.O.U Jerez de la Frontera

Título: Ordenación y parcelación volumétrica orientativa

Fecha	Plano Nº	Formato	Escala
Nov/24	2	A/1	1/2.000

Propietario: PROGEMISA, S.L.

Ingeniero Industrial: Rafael Márquez Rodríguez

Arquitecto: F. Javier Pérez de Eulane Vargas

Hoja Nº: RE

TECBUREAU - www.tecbureau.es - info@tecbureau.es - 85.605.6511



Ayuntamiento
de Jerez

SY2VESI062F0363

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



C/ Adriático Ed. Adriático 3º Nº5 Jerez de la frontera - Cádiz
Tel.: 856056511 | www.tecbureau.com | info@tecbureau.com