PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR PAGO DE LIMA DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ

JUNIO 2025

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

PROMOTOR:

HARRI IPARRA S.A.

EQUIPO REDACTOR:

ANTONIO RUIZ ROLDÁN. ARQUITECTO (316 C.O.A.Co)
JESÚS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ. ARQUITECTO (321 C.O.A.Co)

III.- ORDENANZAS REGULADORAS

.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

III. ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE DE LA ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRIMERO. **GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

CAPÚLO PRIMERO (del Tit. 1º).- GENERALIDADES 3

CAPÚLO SEGUNDO (del Tit. 1º).- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS 6

TÍTULO SEGUNDO. **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

CAPÚLO PRIMERO (del Tit. 2º).- CALIFICACIÓN DEL SUELO 7

CAPÚLO SEGUNDO (del Tit. 2º).- ESTUDIOS DE DETALLE 9

CAPÚLO TERCERO (del Tit. 2º).- PROYECTO DE URBANIZACIÓN 11

TÍTULO TERCERO. **NORMAS DE EDIFICACIÓN**

CAPÚLO PRIMERO (del Tit. 3º).- CONDICIONES TÉCNICAS 13

CAPÚLO SEGUNDO (del Tit. 3º).- CONDICIONES COMUNES 15

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DE USO 15

SECCIÓN 2: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN 16

SECCIÓN 3: CONDICIONES DE RED VIARIA Y APARCAMIENTO 18

CAPÚLO TERCERO (del Tit. 3º).- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA 19

SECCIÓN 1: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (D1) 20

SECCIÓN 2: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1) 24

SECCIÓN 3: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (F3) 27

SECCIÓN 4: NORMAS PARTICULARES ZONA TERCIARIO (G4) 30

SECCIÓN 5: NORMAS PARTICULARES ZONA EQUIPAMIENTO (EQ) 31

SECCIÓN 6: NORMAS PARTICULARES ZONA ESPACIOS LIBRES (SEL) 32

SECCIÓN 7: NORMAS PARTICULARES SISTEMA TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS (STI) 33

CAPÚLO CUARTO (del Tit. 3º).- EJECUCIÓN 34

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

TÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO PRIMERO (del tít. 1º).- GENERALIDADES

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 1 - Ámbito de Aplicación.

1. El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación de desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera y con el alcance y contenido previstos por los Artículos correspondientes de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y de su Reglamento General.
2. El ámbito de aplicación coincide con el territorio delimitado como Sector “PAGO DE LIMA” en los planos correspondientes del PGOU de Jerez.

Art. 2 - Vigencia.

El presente Plan Parcial entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida, según lo dispuesto en el artículo 85 de la LISTA, sin perjuicio de su revisión o modificación como legalmente esté determinado en cada momento.

Art. 3 - Efectos.

El presente Plan Parcial es público, ejecutivo y obligatorio y producirá los efectos contemplados en el artículo 84 de la LISTA.

Art. 4 - Documentos y valor de los mismos.

1. Los distintos documentos del presente Plan Parcial tienen el contenido, alcance y valoración que a continuación se detallan, entendiéndose como un todo coherente y complementario en cada uno de sus elementos.
2. La Memoria explica la ordenación propuesta y justifica la adecuación de ésta a las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística y a las disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación. En el caso de que existiese contradicción entre su contenido y los Planos de Ordenación y/u Ordenanzas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.
3. Los Planos de Información y la Memoria Informativa recogen la situación fáctica del territorio, tanto en sus aspectos morfológicos como de las infraestructuras y edificaciones que sobre él se asientan. Su valor no es normativo.
4. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la Ordenación que se establecen y, en los casos de

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes, junto con las Ordenanzas. Si existiesen contradicciones entre planos de distinta escala, se seguirá lo que indique el de mayor escala. Si fuesen contradictorios entre mediciones sobre planos y la realidad, prevalecerán estas últimas. Si se diesen entre superficies fijas y porcentajes, prevalecerán estos últimos, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento de rango superior.

5. Las Normas Urbanísticas fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de orden urbanístico y/o edificatorio que hayan de realizarse en el ámbito del presente Plan Parcial. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.
6. El Plan de Etapas desarrolla los aspectos relativos a la ejecución del Plan, teniendo su reflejo gráfico en los Planos de Ordenación. Su contenido es vinculante según lo legalmente establecido.
7. El Estudio Económico-Financiero recoge los costos que suponen la ejecución del Plan, siendo sus determinaciones aproximadas.
8. En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación de los usos y al mayor beneficio social.
9. Las determinaciones del Plan Parcial se interpretarán dentro de un contexto que considera fundamental el espíritu y finalidad del PGOU que desarrolla.

Art. 5 - Revisión.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 86 LISTA y 118, 119 y 120 de su Reglamento General, se entenderá como Revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.
2. Según el artículo 118 del Reglamento General de la LISTA las Innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance (artículos 119 a 120 del Reglamento General de la LISTA).

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 6 - Modificación.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 86 la LISTA y 121 de su Reglamento General, se entenderá por modificación Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 86.2 (LISTA) y 120 (Reglamento General) se entenderá como modificación, y deberán seguir las determinaciones del artículo 121 del Reglamento General.
2. La corrección de errores aritméticos (artículo 86 LISTA), materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Art. 7 - Normas de aplicación.

1. Será de plena aplicación lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, definida como cuerpo normativo de la ordenación urbanística del Municipio.
2. Será de aplicación, cualquier normativa sectorial que sea de aplicación en el desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial, y en concreto a la Legislación vigente en su momento referida a Ley de Aguas, Reglamentos de Dominio Público Hidráulico, y Planes Hidrológicos.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

CAPÍTULO SEGUNDO (del tít. 1º).- TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 8 - Alcance de la Terminología.

La terminología de conceptos contenida en este capítulo es de obligatoria utilización, tanto en el desarrollo del Plan Parcial como en los Proyectos de Edificación. Será de aplicación, para lo no dispuesto en estas Ordenanzas, la terminología de conceptos establecida en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 9 - Interpretación.

En los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos contenida en el presente Plan Parcial, resolverá el Ayuntamiento de Jerez a través de su órgano correspondiente.

La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos como Anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tienen éstos.

Art. 10 - Terminología de Conceptos.

La terminología de conceptos derivada del presente Plan Parcial es la contenida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera .

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

TÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO (del tít. 2º).- CALIFICACIÓN DEL SUELO

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 11 - Calificación General del Suelo.

Según los usos generales del suelo, éste se ha clasificado en los siguientes grupos:

1. Suelo Residencial de Viviendas: Incluye los suelos edificables designados con la letra R en el plano de ordenación de dominio privado, con sus espacios libres, viarios interiores y aparcamientos.

   Corresponden al Uso Global C “Residencial de Vivienda” establecido en el Título VI "Condiciones Generales de los Usos" del PGOU, que comprende, como usos pormenorizados tipológica y jurídicamente diferentes, la os definidos en las ordenanzas del propio PGOU en el Art. 6.4.1. a 6.4.6

2. Suelo Terciario: Incluye los suelos edificables designados con la letra C en el plano de ordenación de dominio privado.

   Corresponden al Uso Global D “Terciario” establecido en el Título VI "Condiciones Generales de los Usos" del PGOU, definidos en el Art. 6.5.1. a 6.5.3.

3. Suelo de Equipamiento: Engloba todos los suelos de dominio público para uso Social, Cultural, Deportivo, Servicios Administrativos y Municipales.

   Corresponden al Uso Global E “Equipamiento comunitario" en el Título VI "Condiciones Generales de los Usos" del PGOU, definidos en el Art. 6.6.1. a 6.6.4.

   Las zonas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en los planos correspondientes con la denominación EQ.

4. Suelo de Espacios Libres: Engloba todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

   Corresponden al Uso Global E “Equipamiento comunitario" en el Título VI "Condiciones Generales de los Usos" del PGOU; en concreto tipología "e4".

   Las zonas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en los planos correspondientes con la denominación SEL.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

5. Suelo de Viario: Para toda la red viaria y aparcamientos de dominio y uso público.

   Corresponden al Uso Global F "Infraestructuras - Servicios básicos" en el Título VI "Condiciones Generales de los Usos" del PGOU, incluyendo el Grupo I (f1) Viario.

   Las zonas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en los planos correspondientes con su denominación particular en el caso de los viales, por orden alfabético.

6. Infraestructuras: Con la denominación STI en el caso de los centros de transformación.

   Corresponden al Uso Global F "Infraestructuras - Servicios básicos" en el Título VI "Condiciones Generales de los Usos" del PGOU, incluyendo el el Grupo IV (f4) de infraestructuras básicas (Art. 6.7.1 a 6.7.3).

Art. 12 - Usos Pormenorizados.

Los suelos calificados en el artículo anterior tienen además del uso general definido en la calificación de suelo, unos usos pormenorizados que se definen en los artículos correspondientes del Título III, Capítulo II, Sección 1, de estas Normas Urbanísticas.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

CAPÍTULO SEGUNDO (del tít. 2º).- ESTUDIOS DE DETALLE

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 13 - Base Legal.

Los Estudios de Detalle se ajustarán en sus condiciones generales, requisitos de diseño, gestión, ejecución y documentación, a lo establecido en el Art. 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU y Art. 71 de la LISTA, y se ajustarán en su tramitación a las determinaciones del artículo 84 de la LISTA y 112 de su Reglamento General.

Art. 14 - Contenido.

1. Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Parcial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Parcial ni de Plan General.

2. Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Parcial.

3. En las manzanas con uso residencial plurifamiliar (F3) y residencial unifamiliar en hilera (D) se podrán desarrollar Estudios de Detalle en los que se ordenen los espacios interiores de la manzana donde se admitirá, en el caso de las manzanas de tipología residencial plurifamiliar, la tipología F2 descrita en el PGOU, siempre que se reparta la edificabilidad total y el aprovechamiento asignados a la manzana y se mantengan los coeficientes de homogeneización establecidos para cada tipología.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

Art. 15 - Limitaciones en los fines y objetivos.

1. No se podrán establecer alineaciones y rasantes si éstas están definidas en el Plan Parcial, ni al adaptar o reajustar éstas, reducir el espacio destinado a viales o, sin reducir éste, disminuir la anchura total definida. No se deberán alterar las alineaciones exteriores definidas por el Plan para la edificación. Se podrán, sin embargo, establecer alineaciones interiores de manzana que definan viarios o espacios libres privados.
2. No podrá modificarse la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Equipamientos.
3. No podrán alterarse los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Parcial, tales como edificabilidad total de los terrenos comprendidos en el mismo y que definan los derechos y deberes de la propiedad, la calificación completa en usos pormenorizados ni los sistemas de cualquier índole que formen la estructura del territorio.
4. De acuerdo con lo expuesto, al plantear alguna ordenación de volúmenes que puede constituir uno de los objetivos del Estudio de Detalle, no se podrá ocupar con la edificación pública o privada mayor

porcentaje de suelo que la establecida en el Plan Parcial. No se podrán aumentar las alturas máximas establecidas para cada uso detallado, ni incrementar los volúmenes ni alterar las condiciones de los predios colindantes, en cuanto a visión, soleamiento, etc.

5. No se pueden ocasionar perjuicios o alterar las condiciones de los predios colindantes, salvo acuerdo o pacto. Se estima que los colindantes quedan afectados cuando se modifican las características físicas de su territorio, por ejemplo reduciendo su capacidad portante, alterando su morfología, nivel freático, etc.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 16 - Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle.

Dentro del Plan Parcial se formularán Estudios de Detalle para todas las ordenaciones de interior de manzana que conlleven la apertura de viales privados.

Art. 17 - Documentación.

La documentación mínima será la contenida en el Art. 62 LISTA y Art. 94.4 de su Reglamento General.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

CAPÍTULO TERCERO (del tít. 2º).- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 18 - Definición.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Según el artículo 96 de la LISTA El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

Como tal documento técnico deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del proyecto, según las determinaciones del artículo 191 del Reglamento de la LISTA.

Art. 19 - Limitaciones.

1. En el Proyecto de Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Parcial, las determinaciones esenciales de éste, entendiendo como éstas:
   - Los usos e intensidades asignadas a todas y cada una de las zonas en que el Plan Parcial divide el sector.
   - La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Parcial divide el sector.
   - Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea ésta de tráfico rodado como peatonal.
2. El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.
3. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Parcial, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización, de acuerdo a las determinaciones de la Sección Quinta del Capítulo Segundo del Título II de Normas Generales

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

Sobre los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan General.

Art. 20 - Documentación.

La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en el Título II de las Normas Urbanísticas del PGOU y artículo 191 del Reglamento LISTA.

Art. 21 - Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1. El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que:

   a) Posibilite el acceso a minusválidos, sobre todo en las puertas principales de acceso de público y de personal.

   b) En los accesos a las distintas áreas de equipamiento, ya sea éste social, deportivo o de uso y dominio público, quede garantizado el acceso a minusválidos.

   c) Los bordillos de los accesos en los pasos de peatones queden rebajados hacia el nivel de la calzada.

   d) Los cambios de rasantes en las vías peatonales se resuelvan, además de escaleras, con rampas de pendientes no superiores a la exigida en la normativa aplicable vigente y siempre con pavimento antideslizante.

   e) El mobiliario urbano que se localice en el sector deberá poder ser utilizado por los minusválidos.

   f) Deberá verificarse la ausencia de obstáculos en la urbanización mediante la presentación de un plano de proyecto en el que se superpongan todos los elementos que puedan constituir un obstáculo: Mobiliario, iluminación, señalización, árboles, alcorques, etc.

   g) Se deberán tramar los itinerarios accesibles, con los cruces de calzada rebajados, acotando las medidas principales de ancho, sobre todo en los estrechamientos.

   h) Se deberán señalar los aparcamientos de minusválidos, cuya dotación estará en zona pública, acotándose y enumerando los mismos.

2. En todo caso será de cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025
RDS_AYT-282/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

edificación y el transporte en Andalucía y la Orden 9 de enero de 2012 de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 22 - Afeccción a DPH y zonas inundables; Protección de aguas subterráneas; Disponibilidad de Recursos Hídricos e Infraestructura del Ciclo Integral del Agua.

Los Proyectos de urbanización deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

22.1. Afección a DPH y Zonas Inundables

El trazado de los caminos peatonales en los espacios libres contemplados en la documentación gráfica es orientativo. Si su trazado definitivo presentase afección a zona inundable deberá ser informado al respecto el Proyecto de Urbanización.

22.2. Protección de Aguas Subterráneas

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal el Proyecto de Urbanización, los Proyectos de Obra de Urbanización de espacios libres públicos y los Proyectos de Edificación, incluirá en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo las zonas ajardinadas favorecerán la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el se establecen los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.

b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.

c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

22.3. Disponibilidad de Recursos Hídricos

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Para el dimensionado y cálculo de las redes de abastecimiento y saneamiento el Proyecto de Urbanización deberá adaptar las dotaciones de demanda urbana del ámbito de crecimiento al Plan Hidrológico de las Demarcaciones hidrográficas Intracomunitarias andaluzas en vigor.

22.4. Infraestructura del Ciclo Integral del Agua

Debido al incremento que produce la red de saneamiento, según el artículo 259 quinquies del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, los proyectos de urbanización deberán ser comunicados al Organismo de Cuenca o del organismo con competencias para que se analice si es necesario presentar un Plan integral de gestión del sistema de saneamiento.

Por la tipología de urbanización de que se trata las aguas de escorrentía pluvial de la urbanización pueden considerarse como de nivel bajo de riesgo de contaminación. Los volúmenes asociados a las escorrentías pluviales con un nivel bajo de riesgo de contaminación pueden considerarse como volúmenes de agua que no causan impactos negativos significativos en la calidad de las aguas receptoras a los que hace alusión el apartado 5.3.b), Anexo XI del RDPH, y se considerarán como volúmenes correctamente gestionados por el sistema de saneamiento.

Tal y como se indica en el en el artículo 259 ter.1 el Gestor del Ciclo Integral del Agua en el municipio deberá incluir el nuevo punto de vertido en la autorización de vertido del municipio.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

TÍTULO TERCERO
NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO (del tít. 3º).- CONDICIONES TÉCNICAS

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 23 - Obras de edificación.

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación, las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o manzanas del Plan Parcial donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure, en las condiciones legalmente previstas, la ejecución simultanea de la urbanización y la edificación.

La documentación y condiciones responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

En relación a las determinaciones del artículo 78 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el art. 1.4 del Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre (Ref. BOE-A-2012-11779), el Plan Parcial contempla lo informado favorablemente en el trámite urbanístico, por lo que la exigencia de autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de aguas para las construcciones a realizar en zona de policía, no será necesaria, se entiende en base al Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Para los proyectos de edificación deberá tenerse en cuenta lo estipulado en el párrafo primero del artículo 22.2., relativo a la protección de masas de aguas subterráneas.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

Art. 24 - Proyectos de parcelación y edificabilidades

La edificabilidad asignada a cada una de las parcelas edificables será la dispuesta en la memoria del presente Plan Parcial.

Dadas las características de promoción edificatoria que las manzanas edificables de este Plan Parcial poseen, se contempla la posibilidad de que su construcción y promoción se realice por manzanas completas.

En este caso, los proyectos de edificación contemplarán la división parcelaria de la manzana que cumplirán con las dimensiones señaladas para cada caso. La edificabilidad total de la manzana, e individual de las parcelas resultantes no superarán los límites establecidos en estas Ordenanzas.

Art. 25 - Condiciones Técnicas de las Obras en relación con las Vías Públicas.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

La ejecución de las obras se realizará de tal manera que no puedan impedir en ningún momento el libre tránsito de personas y vehículos por las vías y espacios públicos, salvo la autorización expresa temporal del Ayuntamiento de Jerez.

Así mismo no pueden suponer ningún peligro o móvil que genere cualquier tipo de servidumbre para la vía pública.

Todas las obras se atendrán a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Planeamiento básico municipal.

Art. 26 - Acometidas a las diferentes redes.

Para acometer a las diferentes redes de infraestructura, es necesario el permiso municipal correspondiente y cumplir en todo la Normativa dispuesta por los Servicios Municipales.

Los diferentes pavimentos, jardinería o demás elementos urbanos de los espacios públicos que deban ser afectados en las obras de acometida a las distintas redes o de los accesos de vehículos al interior de las manzanas, deberán ser reparados y quedar en su situación primitiva, debidamente ejecutados, con cargo a los propietarios que solicitaron la correspondiente licencia de obras.

Art. 27 - Aspectos no considerados por estas Ordenanzas:

Todos los aspectos de las condiciones técnicas que deberán cumplir las edificaciones con respecto a las vías públicas no consideradas en estas Ordenanzas, se regularán por lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPÍTULO SEGUNDO (del tít. 3º).- CONDICIONES COMUNES

Art. 28 - Alcance y contenido de este Capítulo.

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones del Plan Parcial, referentes a:

- Sección 1. Condiciones de uso
- Sección 2. Condiciones de edificación y volumen
- Sección 3. Condiciones de la red viaria y aparcamiento

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 29 - Usos globales y pormenorizados.

1. Serán de aplicación, en cuanto a las disposiciones generales sobre los usos, las determinaciones contenidas en la *Sección Primera, Segunda y Tercera del Capítulo Primero del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

2. El uso global dominante en el Sector es de acuerdo con el Art. 6.1.2 del P.G.O.U., el *Uso Residencial de Viviendas*, con usos pormenorizados Residencial Plurifamiliar Residencial Unifamiliar, según lo dispuesto en el Art. 6.4.1. del PGOU.

3. Son usos permitidos (Art. 6.1.3), los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

Art. 30 - Uso Residencial de Vivienda (Uso Global "c").

En lo relativo a condiciones generales del uso global "c" serán de aplicación, las determinaciones contenidas en la *el Capítulo Cuarto del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 31 - Uso Terciario (Uso Global "d").

En lo relativo a condiciones generales del uso global "d" serán de aplicación, las determinaciones contenidas en la *el Capítulo Quinto del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 32 - Uso Equipamiento Comunitario (Uso Global "e").

En lo relativo a condiciones generales del uso global "e" serán de aplicación, las determinaciones contenidas en la *el Capítulo Sexto del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 33 - Uso Infraestructuras y Servicios Básicos (Uso Global "f").

En lo relativo a condiciones generales del uso global "f" serán de aplicación, las determinaciones contenidas en la *el Capítulo Séptimo del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 34 - Sistemas Locales.

En lo relativo a condiciones generales de los sistemas locales serán de aplicación, las determinaciones contenidas en la *el Capítulo Octavo del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

SECCIÓN 2: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

Art. 35. Condiciones de parcela.

Se estará a lo dispuesto en el *Capítulo Segundo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 36. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el *Capítulo Tercero del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 37. Condiciones de Morfología y Tipología.

Se estará a lo dispuesto en el *Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 38. Condiciones de estética.

Se estará a lo dispuesto en el *Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 39. Condiciones de calidad e higiene.

Se estará a lo dispuesto en el *Capítulo Sexto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 40. Condiciones de dotaciones y servicios.

Se estará a lo dispuesto en el *Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 41. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en el *Capítulo Octavo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 42. Condiciones ambientales.

Se estará a lo dispuesto en el *Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU*.

Art. 43. Afecciones.

1. La totalidad del ámbito del Sector de suelo urbanizable sectorizado Pago de Lima se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

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.

2. Al encontrarse la totalidad del ámbito del Sector 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

3. 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) 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

RDS_AYT-282/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas 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.

4. Para todo el ámbito del Sector será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medioambiente, para la instalación fija o móvil de cualquier dispositivo, que pueda dar origen a perturbaciones o interferencias en el normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.

5. El Sector de suelo urbanizable sectorizado Pago de Lima se encuentra, además, afectado por las afecciones hidrológicas contempladas en las determinaciones de su Informe Ambiental Estratégico (Expte. EAE-S/10/2020) (BOJA nº 157, de 17/08/2021). Estas afecciones quedan reflejadas en el Plano número 16 de la documentación gráfica del Plan Parcial, que representa la planta del cauce del Arroyo Norieta y las zonas de servidumbre y policía con la superposición de la ordenación propuesta.

6. En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente.

7. Respecto a la ordenación de las Zonas de Servidumbre del DPH, se ha de tener en cuenta que, con independencia de su clasificación urbanística ésta deberá ser compatible con los fines y limitaciones de uso previstas para estas zonas en el artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

8. En cuanto a la Zona de Policía, independientemente de su clasificación urbanística, presentan las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa de aguas vigente, que para este caso se traduce en que cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua.

9. En cualquier caso serán de aplicación las determinaciones del Art. 23 de estas ordenanzas, así como las recogidas en los Art. 9.2.2. y 9.2.3 del

PGOU que regulan las obras que se pueden llevar a cabo en zona de policía, en zona de servidumbre y en zonas inundables.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

SECCIÓN 3 - CONDICIONES DE LA RED VIARIA Y APARCAMIENTO:

Art. 44. Número de Plazas de Aparcamiento.

El número de plazas de aparcamientos totales exigidas para el Plan Parcial, cumplirá con la proporción mínima del Reglamento General de la LISTA y Plan General. En relación a las plazas de aparcamientos exigible dentro de las parcelas se estará a lo establecido por el PGOU para cada tipología a implantar.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

CAPÍTULO TERCERO (del tít. 3º).- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 45. Criterios Generales.

Como disposiciones preliminares paras condiciones particulares de las zonas de ordenanzas y las condiciones particulares de la zona se atenderá al contenido de los artículos 10.3.1 y 10.3.2 del PGOU.

Art. 46. Tipos de Zonas.

Se distinguen en base al artículo anterior, las siguientes zonas de las definidas en la Sección Segunda del Capítulo Tercero del Título X del PGOU, referente a las Normas Particulares del Suelo Urbano:

1. Zona de Ordenanza "D" Residencial Unifamiliar en Hilera (Art. 10.3.21 del PGOU).
2. Zona de Ordenanza "E" Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada (Art. 10.3.22 del PGOU)
3. Zona de Ordenanza "F" Edificio de Viviendas. Residencial Plurifamiliar (Art. 10.3.23 del PGOU).
4. Zona de Ordenanza "G" Actividades Económicas (Art. 10.3.24 del PGOU).
5. Zona de Ordenanza "H" Sistemas Generales (Art. 10.3.25 a 10.3.34 del PGOU).

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

SECCIÓN 1: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL UNIF. EN HILERA (D1)

Art. 47. Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de *Vivienda Unifamiliar en Hilera (D1)*, correspondiéndose con todas las manzanas edificables enumeradas de la R-7 a la R-20.

Art. 48. Condiciones. Subtipo D1

Se estará a lo dispuesto en la Sección Segunda del *Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU (Art. 7.4.6.; apartado D para viviendas en hilera)*.

En el caso de que las parcelas cuya promoción y/o desarrollo no sea conjunta, y de ordenación distinta a las establecidas en el presente Plan Parcial, habrá de redactarse un Estudio de Detalle que establezcan los parámetros correspondientes a esta figura de planeamiento.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

SECCIÓN 2: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL UNIF. AISLADA (E1)

Art. 49. Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de *Vivienda Unifamiliar Aislada/Pareada (E1.1/E1.2)*, correspondiéndose con todas las manzanas edificables enumeradas de la R-21 a la R-28.

Se emplea esta tipología para mantener las edificaciones existentes compatible con la ordenación, por lo que se sólo se contempla la tipología E1.1

Art. 50. Condiciones. Subtipo E1.1

Se estará a lo dispuesto en la Sección Segunda del *Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU (Art. 7.4.6.; apartado E para vivienda unifamiliar aislada)*.

El subsuelo a los efectos del Art. 93.3 de la LISTA se atendrá al art. 3.1.2. de las Normas del Plan General.

SECCIÓN 3: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EDIFICIO DE VIVIENDAS CON PATIO DE MANZANA (F3)

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 51. Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de *Edificio de Viviendas Plurifamiliar con Patio de Manzana (F3)*, correspondiéndose con todas las manzanas edificables enumeradas de la R-1 a la R-6.

Art. 52. Condiciones. Subtipo F3

Se estará a lo dispuesto en la Sección Segunda del *Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU (Art. 7.4.6.; apartado F para residencial plurifamiliar)*.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

SECCIÓN 4: NORMAS PARTICULARES ZONA COMERCIAL TERCIARIO (G4)

Art. 53. Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de *Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas (G4)*, correspondiéndose con todas las manzanas edificables enumeradas de la C-1 a la C-6.

Art. 54. Condiciones. Subtipo G4.

Se estará a lo dispuesto en la Sección Segunda del *Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU (Art. 7.4.7.; apartado G4 para edificación por plantas de uso terciario o para actividades económicas)*.

El presente Plan Parcial distingue:

1. Manzanas C1, C2 y C4: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de D1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.
2. Manzana C3, C5 y C6: Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F3 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

SECCIÓN 5: NORMAS PARTICULARES ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ)

Art. 55. Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las manzanas y parcelas cuyo uso pormenorizado es el de *Equipamiento (EQ)*, correspondiéndose con todas las manzanas edificables enumeradas:

- EQ-S1: Equipamiento Social Administrativo
- EQ-S2: Equipamiento Social Sanitario
- EQ-D1: Equipamiento Deportivo
- EQ-C: Equipamiento Comercial
- EQ-E: Equipamiento Educativo
- EQ-D2: Equipamiento Deportivo

Art. 56. Condiciones particulares.

Las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad se ajustarán a las de la zona de ordenanza "D1", aplicando los coeficientes de edificabilidad fijados en la memoria del Plan Parcial.

Se estará a lo dispuesto en la Sección Segunda del *Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU (Art. 7.4.9), y a la reglamentación que en cada caso le sea de aplicación*.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

SECCIÓN 6: NORMAS PARTICULARES ZONA ESPACIOS LIBRES (SEL)

Art. 57. Manzanas que comprende.

Comprende esta zona las manzanas de *Espacios Libres Públicos (SEL)*, correspondiéndose con todas las manzanas no edificables enumeradas de la SEL-1 a la SEL-7.

Art. 58. Condiciones particulares.

La regulación para estas zonas es la establecida en los artículos 6.6.1 a 6.6.4 del Normas Urbanísticas del PGOU, teniéndose en cuenta que las posibles transformaciones a que hace referencia el punto 5) del Art. 6.6.3, deben quedar sujetas a la regulación de las Servidumbres aeronáuticas establecidas.

En estos espacios libres se podrá implantar carril-bici, atendiendo a las necesidades que se establezcan.

SECCIÓN 7: NORMAS PARTICULARES SISTEMA TÉCNICO DE INFRAESTRUCT. (STI)

Art. 59. Sistema técnico de infraestructuras.

Comprende esta zona los elementos cuyo uso pormenorizado es el de infraestructuras generales y que constituyen en este caso el sistema técnico de instalaciones necesarias en el ámbito (STI), enumerados de la STI-1 a la STI-10, que albergarán los centros de transformación necesarios para la distribución del suministro de energía eléctrica del sector.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Art. 60. Condiciones particulares.

El número y ubicación de los centros de transformación podrá ser diferente a lo designado por el presente Plan Parcial si así lo determinaren el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación. Para ello, se cumplirán las siguientes determinaciones:

- No se ubicarán en suelo destinado a Espacios Libres o Viario.
- Se respetarán los criterios de diseño urbano, no perjudicando las condiciones estéticas y funcionales establecidas en la ordenación del Plan Parcial, ni la futura ejecución de las edificaciones.
- En cuanto a sus condiciones técnicas se cumplirán las determinaciones de la normativa sectorial y urbanística que le sean de aplicación, sin consumir edificabilidad.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

CAPÍTULO CUARTO (del tít. 3º).- EJECUCIÓN

Art. 61 - Ejecución del Plan Parcial.

El Sector Pago de Lima del Suelo Urbanizable Sectorizado del 2º Cuatrienio, se desarrolla en una única unidad de ejecución coincidente con su ámbito, por el sistema de Compensación

El Proyecto de Urbanización podrá dividir el polígono en las fases necesarias para su mejor ejecución, gestión y desarrollo.

1D2415V0H8N0454
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

En Jerez de la Frontera, a junio de 2025

Fdo: Jesús Fernández Martínez. / Antonio Ruiz Roldán
Equipo Redactor
Arquitectos

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez