

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

JUNIO 2025

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



**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)**

**V.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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



## V. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## ÍNDICE: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

### V. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO PAG.

1. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	3
2. GASTOS	3
3. INGRESOS	8
4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	9
5. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	9
6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA TÉCNICA, ECONÓMICA Y FINANCIERA	10
7. ANWXOS	12
7.1. CERTIFICADO DE SOVENCIA DEL PROMOTOR	
7.2. TASACIÓN DEL ACTIVO	



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
12/08/2025



## V. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 1. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En cumplimiento del art. 19.1.a. de la LOUA, aplicable en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, el Plan Parcial habrá de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica. En este sentido debe tenerse en cuenta el contenido del artículo 2.2.3 del PGOU en cuanto a que el planeamiento a iniciativa particular debe recoger estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación y definir los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Igualmente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establecen en su artículo 22.5 la obligación, para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, de elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

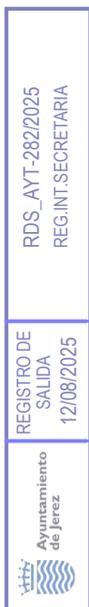
En cualquier caso, es necesario advertir que no puede pretenderse que el Estudio Económico Financiero aporte una contabilidad definitiva de las inversiones futuras. El Estudio Económico Financiero ha de ser, en primer lugar, una estimación y, en cierta medida, una propuesta. Se trata de estimar e incluso proponer la inversión futura a partir de la actuación de lo previsible o reclamable.

Para que el desarrollo urbanístico pretendido sea viable, los ingresos derivados de la venta de los usos lucrativos susceptibles de apropiación deben ser superiores al total de gastos de urbanización del Sector más los gastos de construcción de dichos usos.

### 2. GASTOS

#### 2.1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

Este estudio tiene por objeto evaluar de modo aproximado los costes del desarrollo e inversiones del Plan Parcial, así como las repercusiones globales en relación a su puesta en carga.



El estudio de costes se estructura de acuerdo con el Plan de Etapas y para la totalidad del sector al ser una única unidad de ejecución.

De conformidad con lo establecido en los artículos 4.2.12 y 11.1.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, los gastos imputables a los sectores del suelo urbanizable se dividen en tres grupos:

- a. Los costes generales interiores afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones, gestión, etc).
- b. Los costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación que se descomponen en tres categorías:
  - Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de electricidad y agua.
  - Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
  - Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.

Aunque las parcelas son propiedad de los promotores del desarrollo del planeamiento y por lo tanto su coste de adquisición resulta nulo, para el estudio de viabilidad económica se estimará un coste del suelo actual como valor residual resultado de deducir al valor de venta de usos lucrativos, los costes de construcción, urbanización, honorarios profesionales, tasas, impuestos, márgenes de beneficio, etc. Su comparación con el valor de tasación estimado para el activo (se adjunta como anexo la tasación del activo) determinará la viabilidad de la inversión.

#### 2.1.1.- COSTES GENERALES INTERIORES AFECTOS A LA ACTUACIÓN

Se indican a continuación la valoración económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. La evaluación del importe se realiza como costo total ejecución material incluyendo el beneficio Industrial de la Contrata, Gastos Generales, pero sin incluir el Impuesto Valor Añadido que puede ser variable en el tiempo.

Para la estimación del Costo de Ejecución Material de las obras de urbanización, se valora por un lado el costo de la ejecución del total de los viales contemplados en el Plan Parcial con todos los servicios contemplados en el mismo y por otro el coste de ejecución del sistema de espacios libres. Para el costo de los viales y espacios libres se aplica el módulo establecido para tal fin en el documento de MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz para el año



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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

2025, estimado en 123,35 €/m<sup>2</sup> para los viales, y 74,01 €/m<sup>2</sup> para los espacios libres.

Se estima una partida alzada para demoliciones de edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación que se propone y para las indemnizaciones correspondientes a las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

Así mismo se estiman los honorarios técnicos de planeamiento y proyectos, y las tasas y tributos a abonar por los mismos.

Así obtenemos:

- **URBANIZACIÓN**
    - Urbanización interior del Sector
      - Viales: 121,35 €/m<sup>2</sup> x 107.040,25 m<sup>2</sup> x 1,19 = 15.712.063,66 €
      - Sistema espacios libres: 74,01 €/m<sup>2</sup> x 39.335,48 m<sup>2</sup> x 1,19 = 3.464.350,46 €
    - Demoliciones e Indemnizaciones 400.000,00 €
    - 19.576.414,12 €**
  - **HONORARIOS TÉCNICOS** (PEM estimado 16.514.683,71€)
    - Plan Parcial 1.165,05 €/Ha x 31,79 Ha x 1 x 1,62 = 60.000,00 €
    - Proyecto Urbanización 0,045 x PEM € = 743.158,52 €
    - Proyecto Reparcelación 300,50 €/Ha x 31,79 Ha x 5 x 1,62. = 77.378,94 €
    - Bases y Estatutos J.C. 450,75 €/Ha x 31,79 Ha x 5 x 1,62 = 116.68,40 €
    - Evaluación ambiental 0,1666 x 60.000 € = 10.000,00 €
    - Estudio Geotécnico 6.000,00 €
    - Levantamiento topográfico 6.500,00 €
    - Estudio acústico 3.000,00 €
    - Estudio hidrológico 6.500,00 €
    - 1.028.605,86 €**
  - **TASAS Y TRIBUTOS**
    - Plan Parcial 0,10 €/m<sup>2</sup> x 317.902 m<sup>2</sup> = 31.790,20 €
    - Proyecto Urbanización 0,10 €/m<sup>2</sup> x 317.902 m<sup>2</sup> = 31.790,20 €
    - ICIO Urbanización 4% PEM = 660.585,35 €
    - Proyecto Reparcelación 0,10 €/m<sup>2</sup> x 317.902 m<sup>2</sup> = 31.790,20 €
    - Recepción Urbanización 1% PEM = 165.146,34 €
    - Bases y Estatutos J.C. 0,10 €/m<sup>2</sup> x 317.902 m<sup>2</sup> = 31.790,20 €
    - 952.892,49 €**
  - **OTROS**
    - Suplidos e imprevistos 10% PEM 1.651.463,37 €
    - 1.651.892,49 €**
- TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN = 23.209.375,83 €**

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada por el sistema de compensación o pública, implica unos costos de gestión que se estima en un 5% del costo de la urbanización del sector. Este porcentaje se sitúa dentro del límite máximo del 10% establecido por el artículo 129.2 de la LOUA.

Esto supondría: 5% x PEM € = **495.439,01 €**

En resumen:



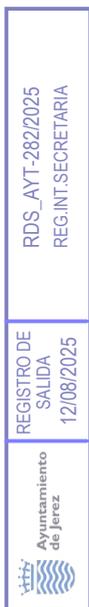
XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025



- Gastos de urbanización 23.209.375,83 €
- Costes de gestión. 495.439,01 €

(\*) **TOTAL GASTOS = 23.704.814,84 €**

(\*) No se han tenido en cuenta gastos financieros.

### 2.1.2.- COSTES SINGULARES EXTERIORES AFECYOS AL SECTOR

Del informe emitido por AQUAJEREZ sobre el ciclo del agua para la ejecución del Plan Parcial no se desprenden costes singlares para la dotación de abastecimiento, alcantarillado y depuración, por encontrarse los puntos de suministro y descarga en el perímetro del Sector.

En cuanto a la infraestructura eléctrica la empresa EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal establece como punto de conexión a la red de distribución la Barras de 15 kV Subestación Las Abiertas (sujeto a refuerzos).

Para dotar de capacidad eléctrica a la red de distribución para atender su suministro en el punto de conexión indicado, es necesario la sustitución de la transformación existente de 15 MVA por 25 MVA. Adicionalmente en el parque de MT de la Subestación Las Abiertas, no existe espacio físico para la instalación de las posiciones de línea a instalar para su suministro, por lo que hay que sustituir celdas de tecnología convencional por celdas blindadas de SF6 de menor tamaño.

Los trabajos necesarios para la nueva extensión de red a construir entre el punto de conexión y el lugar de consumo incluyen las instalaciones siguientes:

- Tres líneas de 15 KV desde Subestación Las Abiertas hasta el sector dotadas de conductor reglamentario.
- Circuitos de MT y nuevos CD's en el interior de la urbanización.

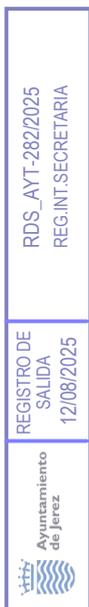
El coste de las actuaciones descritas para la infraestructura eléctrica es el siguiente:

- Trabajos adecuación instalaciones existentes 1.685.727 €
- Trabajos necesarios para la nueva extensión de red 299.692 €

**TOTAL GASTOS = 1.985.419 €**

### 2.1.3.- CONTRIBUCIÓN A LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES GENERALES O LACELES, EXTERIORES O INTERIORES, Y CUALESQUIERA OTRAS CARGAS QUE SE IMPONGAN (art. 11.1.8. NNUU)

Respecto al importe económico de la aportación a la ejecución de Infraestructuras y Dotaciones Generales o Locales, según determinaciones de su ficha de planeamiento, para el desarrollo del Sector será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas, por lo que deberá asumir los gastos que proporcionalmente se impongan a los distintos sectores, para la ejecución de infraestructuras y dotaciones generales



o locales, exteriores o interiores, y cuales quiera otras cargas suplementarias que se impongan; y que el citado artículo cifra en 52.65 €/U.A.

- Art. 11.1.8. b7 del PGOU 52,65 €/U.A. x 97.862 U.A. = **5.152.414,46 €**

No obstante, la aportación económica a la ejecución de Infraestructuras y Dotaciones Generales o Locales, de acuerdo con el art. 11.1.8 apartado b.7 de las NNUU del Plan General, y/o la ejecución de las mismas se determinara en la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y será ahí cuando se determine si alguna de las obras contempladas en el mismo contribuye a la mencionada aportación económica.

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo del Sector:

- Costes de urbanización 23.704.814,84 €
- Costes singulares exteriores. 1.985.419,00 €
- Aplicación Art. 11.1.8. NNUU del PGOU. 5.152.414,46 €

(\*) **TOTAL GASTOS = 30.842.648,30 €**

(\*) No se han tenido en cuenta gastos financieros.

## 2.2.- GASTOS DE CONSTRUCCIÓN DE LOS USOS LUCRATIVOS

El Sector cuenta con un aprovechamiento objetivo de 137.763 UA, correspondientes a una edificabilidad de 143.056 m<sup>2</sup><sub>t</sub>. La ordenación propuesta asigna dicha edificabilidad a los siguientes usos:

- Residencial Plurifamiliar libre 29.041 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Residencial Plurifamiliar protegida 42.448 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Residencial unifamiliar hilera 47.071 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Residencial unifamiliar aislada 10.151 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Comercial 14.306 m<sup>2</sup><sub>t</sub>

Resultado de deducir a cada uno de esos usos la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento a la administración, arroja una edificabilidad lucrativa de:

- Residencial Plurifamiliar libre 26.136 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Residencial Plurifamiliar protegida 38.239 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Residencial unifamiliar hilera 42.364 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Residencial unifamiliar aislada 9.136 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Comercial 12.875 m<sup>2</sup><sub>t</sub>

Para la estimación de los costes de construcción se han tenido en cuenta los módulos establecidos por el Colegio de Arquitectos de Cádiz para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los



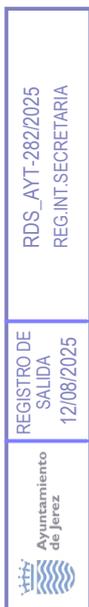
XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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 Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 04/08/2025



distintos tipos de obra, incrementados en un 19 % en concepto de gastos generales y beneficio industrial.

Además se considera un 10 % adicional en concepto de honorarios profesionales, tasas e impuestos, incluido en el módulo estimado.

Así resulta la siguiente estimación de gastos de construcción:

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



GASTOS CONSTRUCCIÓN USOS LUCRATIVOS		
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	MODULO (€/m <sup>2</sup> )
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE (F3)	26.136	1.018,40
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO (F3)	38.239	1.018,40
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1.1)	42.364	1.241,17
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA (D1)	9.136	1.082,05
COMERCIAL LIBRE (G4)	12.875	891,09

ESTIMACIÓN GASTOS		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE (F3)		26.617.309,95 €
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO (F3)		38.942.566,78 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1.1)		11.339.576,56 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA (D1)		45.840.419,91 €
COMERCIAL LIBRE (G4)		11.472.853,86 €
	<b>TOTAL</b>	<b>134.212.727,06 €</b>

Del estudio de gastos desarrollado anteriormente se deduce un resumen general de gastos siguiente:

- Total gastos de urbanización 30.842.648,30 €
- Total gastos de construcción usos lucrativos 134.212.727,06 €

**TOTAL GASTOS = 165.055.375,36 €**

La evaluación estimativa total de inversión o costes de las obras de urbanización, de implantación de los servicios refuerzo de las infraestructuras, gestión etc. más los gastos de construcción de los usos lucrativos es de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS.

### 3. INGRESOS

Para la estimación de ingresos se tiene en cuenta el valor de la venta de los usos lucrativos del sector, deducido el 10% de cesión a la Administración, según los precios estimativos obtenidos a partir de la tasación realizada para la valoración de activos del promotor (se adjunta tasación) actualizados mediante sondeos de mercado (Idealista, Fotocasa, etc.), resultando:

ESTUDIO ECONOMICO SECTOR COMPLETO. INGRESOS		
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	MODULO (€/m <sup>2</sup> )
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE (F3)	26.136	1.450
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO (F3)	38.239	1.089

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1.1)	9.136	1.800
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA (D1)	42.364	1.600
COMERCIAL LIBRE (G4)	12.875	1.150

INGRESOS		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE (F3)		37.897.653,75 €
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO (F3)		41.642.099,01 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1.1)		16.445.112,48 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA (D1)		67.782.945,60 €
COMERCIAL LIBRE (G4)		14.806.285,65 €
	<b>TOTAL</b>	<b>178.574.096,49 €</b>

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



La estimación total de ingresos por la venta de los usos lucrativos es de CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y SEIS EUROS.

#### 4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes datos en relación a la valoración económica de la actuación derivada del desarrollo del Sector:

- Total gastos de urbanización y edificación 165.055.375 €
- total ingresos por venta del uso lucrativo 178.574.096 €

El resultado de la resta Ingresos-Gastos arroja una cantidad positiva de 13.518.721 €, que corresponderá al valor residual actual del suelo.

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

El Sector engloba una superficie de 317.902 m<sup>2</sup> de suelo bruto, con un aprovechamiento patrimonializable (aprovechamiento subjetivo más excesos) que se obtiene en aplicación de las determinaciones de este Plan Parcial es de 123.987 UA.

El valor residual del suelo se ha estimado en 13.518.721 €, lo que arroja un valor unitario de:

$$13.518.721 \text{ €} / 317.902 \text{ m}^2_s = \mathbf{42,52 \text{ €/m}^2_s}$$

Este dato es sensiblemente superior al dato obtenido de la tasación del activo que se adjunta, que arroja un valor unitario de 12,43 €/m<sup>2</sup><sub>s</sub> (182.261 € / 14.664 m<sup>2</sup><sub>s</sub> = 12,43 €/m<sup>2</sup><sub>s</sub>).

Dado el gasto total de la actuación urbanística (30.842.648,30 €), resulta un coste estimado de repercusión por Unidad de Aprovechamiento Patrimonializable de:

$$30.842.648,30 \text{ €} / 123.987 \text{ UA} = \mathbf{248,76 \text{ €/UA}}$$

De igual forma la repercusión sobre el aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación del Sector será de:

$$30.842.648,30 \text{ €} / (0,90 \times 143.056 \text{ m}^2) = \mathbf{239,55 \text{ €/m}^2}$$

Estos datos, aunque algo elevados en el marco de un mercado incierto ya estabilizado tras años de incertidumbre y bajadas del valor expectante del suelo, pero agravado por la subida de los costes de construcción, ponen de manifiesto la viabilidad del desarrollo urbanístico y el cumplimiento de uno de los objetivos de la actuación que es el de intervenir decididamente en el mercado de suelo poniendo en carga unos terrenos a un precio razonable, que pueda servir de reclamo para una consolidación de la trama urbana y su repercusión en la reactivación económica de Jerez de la Frontera.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA TÉCNICA, ECONÓMICA Y FINANCIERA

En primer lugar hay que indicar que la entidad promotora del presente desarrollo urbanístico, HARRI IPARRA S.A., que ostenta el 33,64% de la titularidad de las fincas incluidas en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Pago de Lima, es una entidad vinculada al "Grupos HARRI" de las sociedades del Grupo KUTXBANK, entidad financiera de reconocido prestigio.

En el ejercicio 2015, y tras la venta de gran parte de los activos inmobiliarios del Grupo Kutxabank al Grupo Lone Star, se produjo una reorganización de las sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria alrededor del Grupo Harri (Harri Kartera S.A.U –antes Neinor S.A); Harri Iparra S.A.U –antes Neinor Barria S.A.; Harri 1 S.L) que centralizan, respecto de la parte no vendida, la inversión y gestión en los diferentes ámbitos del sector inmobiliario, tanto industrial como residencial.

Para llevar a cabo la totalidad del desarrollo urbanístico, teniendo en cuenta que se desarrollará en un plan de etapas estimado de entre 5 y 7 años, con una inversión aproximada de entre 4.418.884 € y 6.186.438 € anuales, se puede justificar la solvencia económica y financiera acreditada por alguno de los siguientes medios:

1. La viabilidad del Plan, se sustenta esencialmente sobre la capacidad económica de los miembros de la futura Junta de Compensación, en sus recursos propios. Se aportan certificados de la entidad financiera



que acredita la solvencia económica de HH2, promotora inicial del desarrollo.

2. En los recursos que la actividad de promoción les hará generar.
3. En los recursos financieros que su solvencia económica les permite.

En definitiva, sobre esta triple base se sustentará la ejecución del Plan Parcial con entera suficiencia.

La solvencia técnica y profesional se acredita con la cualificación profesional de los técnicos redactores del documento, arquitectos colegiados con amplia experiencia en el sector del urbanismo y la edificación, con el apoyo de la mercantil SERVIHABITAT, empresa líder en el sector "servicer" que proporciona servicios avanzados de gestión de carteras de crédito promotor e hipotecario y de activos inmobiliarios en toda su cadena de valor.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.

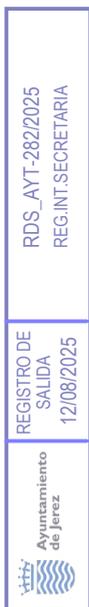
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**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



XD2JI5Q0Y8Z0A24
Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
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
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 04/08/2025



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
12/08/2025



## 7. ANEXOS

7.1. CERTIFICADO DE SOVENCIA DEL PROMOTOR

XD2JI5Q0Y8Z0A24 Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
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
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 04/08/2025



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
12/08/2025





XD2JI5Q0Y8Z0A24  
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 Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



KUTXABANK, S.A., Área de Negocio Inmobiliario sita en Gran Vía 30-32, de Bilbao y en su nombre y representación Don Ibon Imatz Ispizua, con NIF 30643981T, en su calidad de Director de Negocio Inmobiliario

### HACE CONSTAR

Que HARRI HEGOALDE 2, S.A.U., con CIF A86005626, sociedad perteneciente al Grupo Kutxabank constituida en el año 2010, viene cumpliendo regularmente con sus obligaciones, habiéndose desarrollado con absoluta normalidad y seriedad las relaciones mantenidas hasta el momento.

Y para que conste y a petición del interesado, y sin que este certificado tenga el carácter de aval bancario, sino como simple referencia comercial, se expide la presente certificación en Bilbao a 23 de Enero de 2024.

KUTXABANK, S.A.  
Fdo. Ibon Imatz Ispizua

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
12/08/2025



7.2. TASACIÓN DEL ACTIVO

XD2JI5Q0Y8Z0A24
Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
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
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 04/08/2025



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
12/08/2025



## Informe de Tasación

XD2JI5Q0Y8Z0A24

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 Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



Expediente: **41320/2020** (27/09/2020 11:38:11)  
**NEINOR HOMES, S.A. (NHOM)**

Su Ref.: **CAD-93**

SUELO URBANIZABLE

Cliente: **NEINOR HOMES SA**

Su Expediente: **1560-241268**

Ubicación: **CERON, 8**

Población: **JEREZ DE LA FRONTERA, GUADALCACIN DEL CAUDILLO**

Provincia: **CADIZ**

C.P.: **11591**

Fecha: **27/09/2020**





# ÍNDICE



XD2JI5Q0Y8Z0A2F  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camacho  
 Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025



	<b>Páginas</b>
Portada.....	1
Índice.....	2
Certificado de tasación.....	3
Informe tasación.....	5
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicitante y finalidad</li> <li>- Identificación y localización del inmueble</li> <li>- Comprobaciones y documentación</li> <li>- Localidad y entorno</li> <li>- Características del terreno</li> <li>- Situación urbanística</li> <li>- Protección, tenencia y ocupación</li> <li>- Análisis del mercado</li> <li>- Nivel de tasación</li> <li>- Cálculo de valores técnicos</li> <li>- Condicionantes y advertencias</li> <li>- Observaciones y consideraciones finales</li> </ul>	
<b>Anexos tasación</b>	
Anexos tasación.....	16
Planos de situación.....	23
Fotografías.....	27
Otra documentación.....	29
<b>Anexos adjuntos</b>	
Anexo 1. Nota simple.pdf.....	54
<b>Total páginas</b>	<b>58</b>

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

---

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025

---

Ayuntamiento de Jerez



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Eduardo Sanchis Carbonell en calidad de Director General y actuando en nombre y representación de EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España el 21/11/1990 con el código 4388, certifica que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe correspondiente al expediente **41320/2020 con Ref.: CAD-93**, realizado por nuestros Servicios Técnicos en fecha **27/09/2020**, el VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **182.261,80** Euros (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN CON CIENTA EUROS).

## SUELO URBANIZABLE

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2025

### SOLICITANTE Y FINALIDAD



**NEINOR HOMES SA (NIF: A95786562)**

Tasador principal **JUSTO ALFONSO VAZQUEZ SANCHEZ (ARQUITECTO TÉCNICO)**  
Finalidad **Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito a las que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril (BOE de 2 de mayo), por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo (BOE de 15 de abril), de regulación del mercado hipotecario, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (BOE de 8 de diciembre), no teniendo validez para ninguna otra.**

### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio **JEREZ DE LA FRONTERA (CP: 11591 -- GUADALCACIN DEL CAUDILLO)**  
Provincia **CADIZ (ANDALUCIA)**  
Dirección **CERON, 8, 156 - PAGO DE LIMA**  
Registro de la propiedad **JEREZ DE LA FRONTERA, 2**  
Titular registral **NEINOR BARRIA SA UNIPERSONAL**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
<b>Terreno</b>	<b>2.921</b>	<b>81</b>	<b>690</b>	<b>1.949</b>	<b>6</b>	<b>53020A156000240000IK</b>	<b>11019000024448</b>

### VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

Método empleado	<b>SUELO RES. DINÁMICO</b>
Superficie adoptada (m <sup>2</sup> )	<b>14.664,00</b>
Valor unitario (€/m <sup>2</sup> )	<b>12,43</b>
VALOR HIPOTECARIO (€)	<b>182.261,80</b>
VALOR DE TASACIÓN (€)	<b>182.261,80</b>

### VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 182.261,80 €

Nivel de Tasación **NIVEL I**

**NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

**NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.**

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Métodos de Valoración utilizados **Residual Dinámico**



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Página 2 de 2

XD2JI5Q0Y8ZQA24

Verificación de la integridad del documento

<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirm>

## CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

**[DR1] [C2] El valor de tasación queda CONDICIONADO a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.**

### Advertencias

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025

### Advertencias:

**[MER3] [A1] Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afeción de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe (ver punto 9 'Análisis de mercado').**

**[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación.**

**Advertencia informativa. Ya se han tenido en cuenta al determinar el valor las medidas necesarias para reflejar la situación actual del mercado.**

**[OTR8] [A1] Se advierte que la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.**

**[DUE7] [A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.**

Existen discrepancias registrales catastrales las cuales no inducen a dudas, debido a que tras realizar consulta en la Sede del Catastro nos confirman que es coincidente con la titularidad registral.

El informe se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE de 7 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre), y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de Febrero (BOE de 5 de marzo).

Fecha visita al inmueble 27/07/2020

Este certificado consta de 2 páginas y tiene una validez de 6 meses.

Fecha límite de validez 27/03/2021.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado.

En ALICANTE a 27 de septiembre de 2020

Firma tasador



EUROVALORACIONES, S.A. -Inscrita en el Registro de Entidades especializadas en Tasación del Banco de España el 21-11-90 con el código 4388 - C.I.F.: A-03525508

Los valores del presente certificado recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada y que como tal se cita en el informe. En la visita al inmueble no se han apreciado signos externos que denoten mal estado del mismo. Sin embargo y dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

EUROVALORACIONES, S.A. - C.I.F. A03525508 - Cód. Banco de España 4388 - Tel.: 902 100 218 / Fax: 902 103 516 - www.euroval.com

RDS\_AYT-282/2025  
REGINT/SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

## 1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

<b>Nombre</b>	<b>NEINOR HOMES SA (NIF: A95786562)</b>		
<b>Domicilio</b>	<b>CALLE ERCILLA 24-2, 24</b>	<b>Teléfono</b>	<b>DATO NO APORTADO</b>
<b>Finalidad</b>	<b>Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades de crédito a las que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril (BOE de 2 de mayo), por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de marzo (BOE de 15 de abril), de regulación del mercado hipotecario, modificada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (BOE de 8 de diciembre), no teniendo validez para ninguna otra.</b>		
<b>Descripción</b>	<b>NEINOR HOMES, S.A.</b>		
<b>Firma</b>	<b>El presente se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE de 4 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre), y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de Febrero (BOE de 5 de marzo).</b>		

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 Ultera Camarero, Secretario General del Ayuntamiento de Jerez

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



## 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

<b>Tipo de inmueble</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>		
<b>Municipio</b>	<b>JEREZ DE LA FRONTERA (CP: 11591 -- GUADALCACIN DEL CAUDILLO)</b>		
<b>Provincia</b>	<b>CADIZ (ANDALUCIA)</b>		
<b>Dirección</b>	<b>CERON, 8, 156 - PAGO DE LIMA</b>		
<b>G.P.S.(Longitud/Latitud)</b>	<b>-6.091115, 36.711937</b>	<b>Nivel situación C.P.</b>	<b>MEDIO</b>

### Datos registrales

<b>Registro de la propiedad</b>	<b>JEREZ DE LA FRONTERA, 2</b>
<b>Titular registral</b>	<b>NEINOR BARRIA SA UNIPERSONAL</b>

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
<b>Terreno</b>	<b>2.921</b>	<b>81</b>	<b>690</b>	<b>1.949</b>	<b>6</b>	<b>53020A156000240000IK</b>	<b>11019000024448</b>

**Linderos** **SEGÚN DOCUMENTACIÓN REGISTRAL ADJUNTA.**

**Los datos descritos en la nota simple, sí coinciden con la realidad**

Fecha nota simple **30/07/2019**

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### Comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- Comprobación de su descripción
- Comprobación de su superficie (medición)
- Comprobación de sus servidumbres
- Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
- Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación
- Comprobación régimen de protección pública
- Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

### Documentación Utilizada

- Información registral o fotocopia de la escritura
- Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico
- Cédula de calificación o documento administrativo (viviendas sujetas a protección pública)
- Documentación catastral

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



**Documentación gráfica anexa al informe**

- 4 Plano/s del emplazamiento
- 0 Plano/s del inmueble
- 6 Fotografía/s
- 1 Nota/s Registral/es
- 0 Escritura/s
- 25 Otras

XDJ2I5Q0Y8Z0A24  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

**4.- LOCALIDAD Y ENTORNO**
**4.1.- LOCALIDAD**

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden de Día. Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025



Tipo de núcleo	<b>CABECERA COMARCAL</b>	Nº hab. según censo	<b>181.602</b>	Crecimiento	<b>POSITIVO</b>
----------------	--------------------------	---------------------	----------------	-------------	-----------------

**4.2.- ENTORNO**

Tipología del entorno	<b>URBANO</b>	Caracterización	<b>1ª RESIDENCIA</b>	Desarrollo	<b>MEDIO</b>
Consolidación %	<b>70,00</b>	Actividad dominante	<b>MÚLTIPLE</b>		
Ubicación relativa municipio	<b>NIVEL MEDIO</b>	Ubicación relativa zona	<b>NIVEL MEDIO</b>		
Tipo de entorno	<b>SIN RELEVANCIA EN EL ENTORNO</b>				

**Entorno de 1ª residencia, con una renovación media reciente de sus construcciones, donde predomina las viviendas unifamiliares aisladas, con ciertas zonas de viviendas adosadas. No existen nuevas promociones en la zona, como consecuencia de la paralización constructivas. La consolidación es media, con renovación media y desarrollo medio. El nivel de infraestructuras es completo, dispone de todos los servicios públicos suficientes para una correcta habitabilidad.**

**Infraestructuras y grado de conservación**

Abastecimiento de agua	<b>RED GENERAL</b>	Alcantarillado	<b>RED GENERAL</b>
Suministro eléctrico	<b>RED GENERAL</b>	Pavimentación	<b>ASFALTADO</b>
Alumbrado público	<b>SOBRE BÁCULO</b>	Red telefónica	<b>AÉREA</b>
Grado de conservación	<b>MEDIO</b>		

**Nivel de equipamientos**

Asistencial	<b>SUFICIENTE</b>	Lúdico deportivo	<b>SUFICIENTE</b>
Comercial	<b>SUFICIENTE</b>	Religioso	<b>SUFICIENTE</b>
Escolar	<b>PRIMARIA Y SECUNDARIA</b>	Zonas verdes	<b>SUFICIENTE</b>
Aparcamiento	<b>VIAL Y PÚBLICO INSUFICIENTES</b>		

**Comunicaciones**

Líneas de transporte	<b>URBANAS E INTERURBANAS</b>	Distancia al aeropuerto (Km.)	<b>5</b>
Tipo de Carretera	<b>NACIONAL</b>	Distancia a la estación de tren (Km.)	<b>5</b>
Nivel de infraestructuras	<b>Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera deficiente</b>		
Calidad de barrio	<b>Atendiendo al nivel socio-económico, se considera media</b>		
Calidad de emplazamiento	<b>Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera medio</b>		
Nivel de renta del entorno	<b>MEDIO</b>		
Sociología del entorno	<b>NORMAL</b>		
CALIFICACIÓN ENTORNO	<b>Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera medio</b>		

**5.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

Descripción

**Parcelas de tierra, en el pago Abiertas de Caulina de este termino municipal.**

Topografía

**Plana.**

Observaciones

-

Superficies en m<sup>2</sup>

Referencia	Nº Finca	Registral	Catastral	Por medición	Computable
<b>Terreno</b>	<b>2.921</b>	<b>14.664,00</b>	<b>15.761,00</b>	<b>14.664,00</b>	<b>14.664,00</b>
Total Superficie valorada (m <sup>2</sup> )					<b>14.664,00</b>
Total Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> )					<b>321.014,00</b>
% de suelo del ámbito valorado					<b>4,57</b>



Justificación de Superficies :  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Calas, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025

**Adoptamos superficies menores entre registro y catastro, al igual que el antecedente de la Sociedad de Tasación Eurovaloraciones, SA. número de expediente 28430/2018 a fecha 16/11/2018.**

## 6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Calificación Urbanística **SUELO URBANIZABLE (SECTORIZADO (PROGRAMADO))**

**Sector pago de lima SUS**



### Estado del Planeamiento

Tipología planeamiento	<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>	
Nombre del planeamiento	<b>PGOU DE JEREZ</b>	
Fase de aprobación	<b>DEFINITIVO</b>	Fecha de aprobación <b>17/04/2009</b>
Planeamiento ulterior necesario	<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO NO REDACTADO O NO APROBADO (PLAN PARCIAL)</b>	
Plazos previstos fin planeamiento	<b>SEGÚN CALCULO ANEXO.</b>	

Observaciones

**Pendiente de materializar.**

### Gestión Urbanística

Ejecución planeamiento	<b>PRIVADA</b>
Sistemas de actuación	<b>COMPENSACIÓN</b>
Fases de desarrollo y cumplimiento de plazos	

### Sector pago de lima SUS

**Pan parcial, proyecto de reparcelacion y urbanización.**

Observaciones

**Según calculo anexo.**

### Cargas Urbanísticas

Cesión de terrenos	<b>PENDIENTES</b>
Estado obras urbanización	<b>SIN EJECUTAR</b>
Inversiones pendientes finalizar planeamiento	-

### Infraestructuras pendientes (incluido costes y gastos necesarios)

Importe pendiente	<b>23.058.315,62 Euros</b>
Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente de la totalidad del ámbito	<b>176.567,85 Euros</b>
Coste de las obras de infraestructuras pendientes de la totalidad del ámbito	<b>22.881.747,77 Euros</b>

## 6.1.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

### Parámetros Urbanísticos

Calificación Urbanística	<b>RESIDENCIAL COLECTIVA Y UNIFAMILIAR ADOSADA, PAREADA Y/O AISLADA.</b>		
Usos autorizados	<b>RESIDENCIAL COLECTIVA Y UNIFAMILIAR ADOSADA, PAREADA Y/O AISLADA.</b>		
Usos compatibles	<b>COMERCIAL, TERCARIO, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, EQUIPAMIENTO Y DOTACIONAL.</b>		
Usos prohibidos	<b>EL RESTO.</b>		
Ocupación en superficie	<b>90% RES Y 10% COM</b>	Edificabilidad	<b>114.409,15 m<sup>2</sup></b>
Alturas permitidas	<b>II ALTURAS</b>	Densidad Máxima	<b>36 vdas/ha</b>
Retranqueos	-		
Otras limitaciones	-		
Observaciones	-		

Justificación y características de la promoción más probable que se podrá proyectar sobre el inmueble a valorar, de acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, según mercado y parámetros urbanísticos:

**Se ha considerado la promoción más probable, atendiendo a la ordenanza urbanística y al mercado del entorno. Así, se ha considerado una promoción de viviendas plurifamiliares en edificio/s de dos alturas, donde las plantas bajas estarían destinadas a accesos y a locales comerciales, y las plantas altas a viviendas, tanto de renta libre como protegidas. Y también, una promoción de viviendas unifamiliares adosadas de renta libre.**

**Con esta hipótesis de valoración se obtienen 120 locales comerciales de aproximadamente 100 m2 cada uno, 700 viviendas plurifamiliares de renta libre de 90 m2 aproximadamente cada una, 418 viviendas plurifamiliares protegidas de aproximadamente 90 m2 (útiles) cada una, 422 viviendas unifamiliares de 120 m2 construidos aproximadamente, 180 plazas de garajes libres de 26 m2 y 180 plazas de garajes.**

XD2JI5Q0Y8Z7Q24  
Verificación de la integridad en  
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Pleno de Jerez Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, punto 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Casero, Secretario General del Pleno  
FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/08/2025



Uso	Superficie construible (m <sup>2</sup> )
Viviendas adosadas	52.004,16
Viviendas en edificio	26.391,60
Garajes	8.400,00
Pisos vp	12.540,00
Locales	13.001,04
Pisos vp	38.613,60
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>150.950,40</b>
<b>SOBRE SUELO VALORADO</b>	<b>6.898,43 (4,57% del ámbito)</b>

Justificación superficie construible

**EDIFICABILIDAD Máxima: 144.456 m<sup>2</sup>**

**A RESIDENCIAL** corresponde el 90% (130.010,40 m<sup>2</sup>) y a **COMERCIAL** y **GARAJES** el restante 10% (14.446 m<sup>2</sup>).

**Desglose aplicando el 10% de cesiones:**

**COLECTIVA PROTEGIDA:** 42.904\*10% = 38.613,60 m<sup>2</sup> (33% s/Res.)

**COLECTIVA LIBRE:** 50% de 144.456 = 72.228 - 42904(VPO) = 29324\*10% = 26391,60 m<sup>2</sup> (50% a/Res.)

**UNIFAMILIAR:** 40% de 144.456 = 57.782,40\*10% = 52.004,16 m<sup>2</sup> (40% s/Edif.)

**TERCIARIO Y COMERCIAL:** 10% de 144.456 = 14.445,60\*10% = 13.001,04 m<sup>2</sup> (10% s/Edif.)

Todo este desglose de superficie de diferentes usos suma la edificabilidad máxima de 130.010,40m<sup>2</sup> S/R de techo máximo permitido tras el 10% de cesión.

**Superficie sobre rasante 130.010,40 m<sup>2</sup>**

**Superficie bajo rasante 20.940,00 m<sup>2</sup>**

Considerando que la superficie de garajes que se desglosada para viviendas de renta libre (280\*30 = 8400m<sup>2</sup>) y protección (418\*30 = 12540m<sup>2</sup>) no computan en edificabilidad pero si lo incluimos para los ingresos y gastos de la promoción.

Tras conversación mantenida con la Conserjería de la Junta de Andalucía y exponiéndole nuestro caso me facilita una documentación con los valores actualizados según cada especialidad, el cual adjuntamos en el expediente.

**USO VIVIENDA PROTEGIDA:**

En el caso de las viviendas protegidas, el valor que consta en este informe como "valor de mercado" se refiere en realidad al valor unitario máximo legal referido a la construida con comunes, y extrapolado entre el módulo correspondiente al régimen general, y correspondiente al régimen especial.

Para el cálculo del valor unitario del suelo destinado a vivienda protegida, en primer lugar calcula el valor extrapolado de entre los módulos de VPO de régimen general (75%) y (25%). Y a partir de este valor medio, referido a la superficie útil, se obtiene el valor referido a la superficie construida con comunes, aplicando una relación estimativa de 1,25.

- Módulo R. General: 1.394,72 euros/m<sup>2</sup> útil.

- Módulo R. Especial: 1.307,55 euros/m<sup>2</sup> útil.

$(1.394,72 \times 0,75) + (1.307,55 \times 0,25) = 1.372,93$  euros/m<sup>2</sup> útil.

$1.372,93$  euros/m<sup>2</sup> útil / 1,25 = 1.098,34 euros/m<sup>2</sup> construido con comunes.

Según la Conserjería a esta zona pertenece los dos módulos, tanto el General como el Especial. Por eso, realizamos los cálculos de la manera que lo exponemos a continuación.

## Contaminación aparente

- Contaminación del terreno       Contaminación acústica       Otro tipo de contaminación  
 Contaminación de la construcción       Contaminación ambiental

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos y otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales, situaciones que requieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
 Verificación de la integridad de la firma electrónica  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, por el 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Castro,  
 Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025



## 7.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propietario

**EL TITULAR REGISTRAL**

Título registral

Porcentaje (%) Derecho

**MINOR BARRIA SA UNIPERSONAL**

**100,00 PLENO DOMINIO**

Protección y ocupación

**SIN OCUPANTE**

Uso y destino

**PROMOCIÓN Y VENTAS.**

Servidumbres y derechos

**NO SE OBSERVAN.**

Derechos Reales

**NO EXISTEN**

## 8.- ANÁLISIS DE MERCADO

**No se observan elementos especulativos.**

**Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.**

**El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia decreciente.**

**La intensidad de la demanda es baja con tendencia decreciente.**

**EUROVAL ha realizado el seguimiento de más de 100.000 anuncios de venta de viviendas que se han actualizado desde el 08/03/2020, concluyendo que no puede observarse una caída significativa de precios de vivienda.**

**Adicionalmente, a partir del estudio del Banco de España ESCENARIOS MACROECONÓMICOS DE REFERENCIA PARA LA ECONOMÍA ESPAÑOLA TRAS EL COVID-19, de fecha 20/04/2020, EUROVAL ha hecho un análisis de cómo afectarán a los precios de mercado inmobiliarios las caídas de PIB en general y de actividad de los sectores económicos más severamente afectados en particular.**

**Como resultado y conclusiones, para todos los casos de inmuebles no monovalentes, tanto viviendas como otras tipologías de inmuebles que habitualmente se valoran por el método de comparación, incluso en los casos especiales de sectores más afectados, no se han estimado caídas significativas de precios.**

RDS\_AYT-282/2025  
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
 SALIDA  
 12/08/2025

Ayuntamiento  
 de Jerez



**SONDEO DE MERCADO**
**DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS EN EDIFICIO**

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )	Precio Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
29/01/2020	11407	CALLE ARAGON,1-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	120,00	1.034,67	1.198,67
29/01/2020	11407	CALLE MANUEL ALEJANDRO,1-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	120,00	1.115,50	1.265,41
29/01/2020	11405	CALLE POLAR,3-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	90,00	1.164,00	1.330,67
23/12/2019	11408	CALLE HISTORIADOR MANUEL CANCELA,3-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	100,00	1.212,50	1.363,46
23/12/2019	11408	CALLE JOSE DE SOTO Y MOLINA,1-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	65,00	1.193,85	1.317,90
23/12/2019	11408	CALLE JOSE DE SOTO Y MOLINA,22-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	65,00	1.037,69	1.181,10

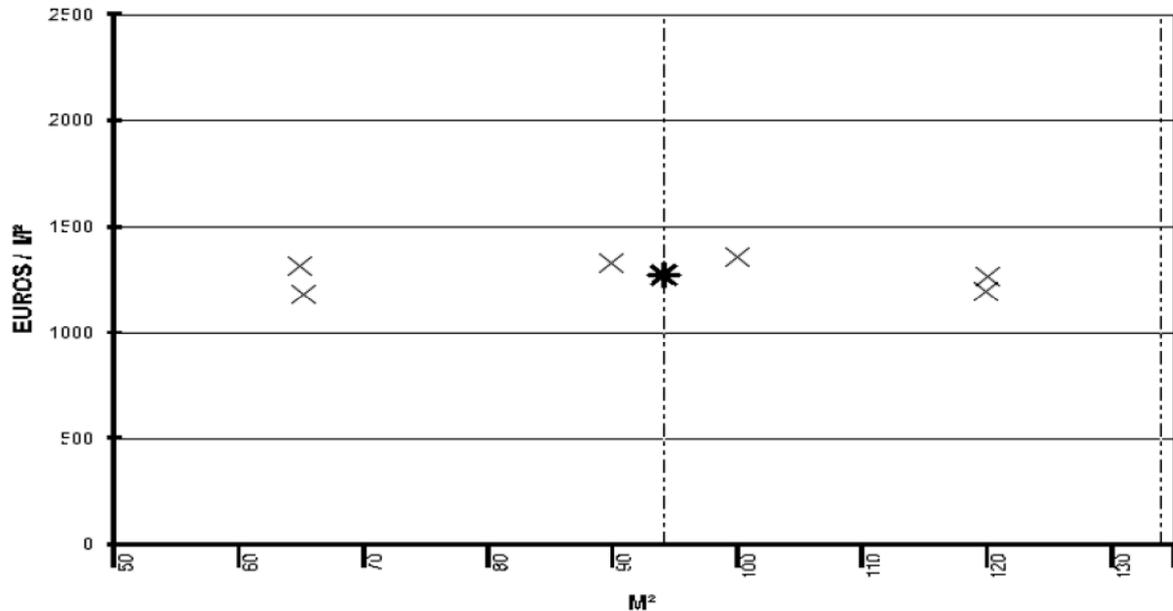
XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno 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



El valor homogeneizado de 1.276,20 Euros/m<sup>2</sup>, se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal. En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva. La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente.



× Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características  
 \* Valor vivienda a valorar

El valor asignado de 1.276,20 Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, resultando un factor corrector de 1,00.

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



**DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS ADOSADAS**

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )	Precio Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
10/10/2019	11406	CALLE LIBIA,10-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	106,00	1.165,09	1.375,30
29/07/2020	11405	AVDA JOSE MANUEL CABALLERO BONALD,12-JEREZ DE LA FRONTERA/CADI	92,00	1.249,46	1.401,69
29/07/2020	11408	CALLE SALVADOR SANCHEZ BARRUDO,25-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	102,00	1.350,39	1.495,29
29/07/2020	11407	URB ADELFA LAS II FASE,24-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	97,00	1.320,00	1.478,59
10/10/2019	11406	CALLE LANZAROTE,12-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	115,00	1.206,09	1.414,29
29/07/2020	11405	CALLE CORDOBA,12-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	94,00	1.341,49	1.488,74

XD2JI5Q0Y8Z  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.es/verificafirma>

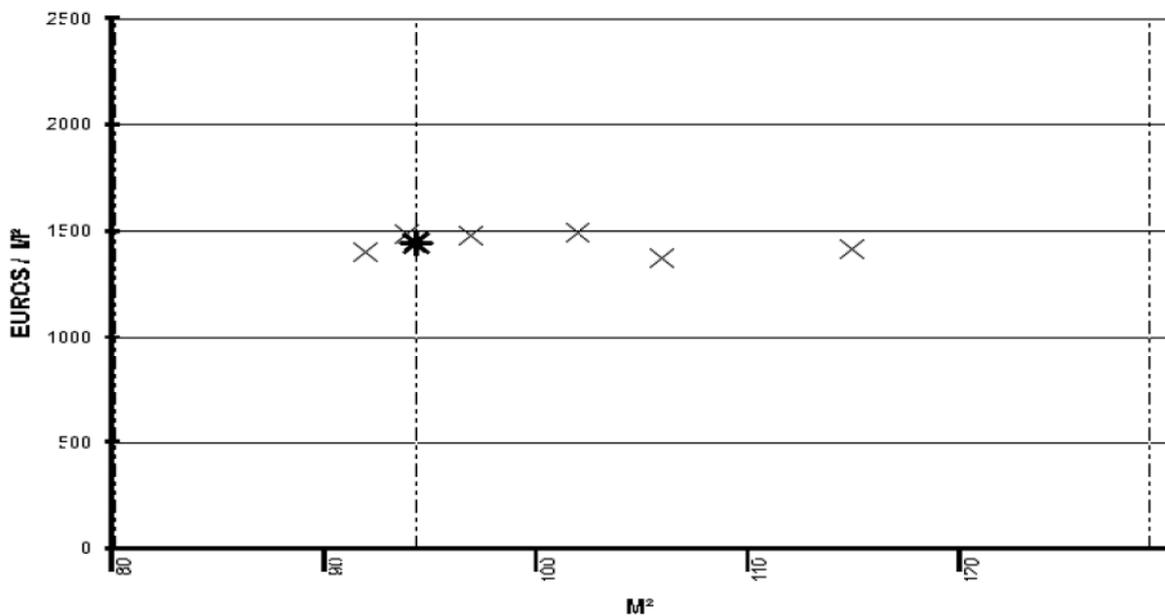
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Cervera  
 Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025



El valor homogeneizado de 1.442,32 Euros/m<sup>2</sup>, se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal. En los testigos elegidos se ha contemplado: fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva. Esta obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente.



- × Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- \* Valor vivienda a valorar

El valor asignado de 1.442,32 Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, resultando un factor corrector de 1,00.

RDS\_AYT-282/2025  
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
 12/08/2025



**DATOS DE TESTIGOS DE LOCALES**

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Euros/m <sup>2</sup>
15/01/2020	11408	CALLE ARMAS DE SANTIAGO,15-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	105,00	1.116,27
09/03/2020	11406	CALLE SORDITA (LA),3-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	110,00	1.102,27
21/03/2020	11408	CALLE ARQUITECTO JOSE VARGAS,6-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	79,00	970,93
23/03/2020	11404	AVDA AMONTILLADO (DEL),3-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	100,00	873,00
20/04/2020	11408	CALLE FRANCOS,41-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	81,00	832,00
20/04/2020	11408	CALLE CARACOLAS,2-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	70,00	803,71

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
 Verificación de la integridad de la información en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ayuntamiento de Jerez  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025



Emplazamiento	C.T.F. (%)	V. Crujía Fachada (Euros/m <sup>2</sup> )	Ponderación (%)	V. Crujía Ponderada (Euros/m <sup>2</sup> )
CALLE ARMAS DE SANTIAGO,15-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	100,00	1.116,27	10,00	111,63
CALLE SORDITA (LA),3-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	100,00	1.102,27	10,00	110,23
CALLE ARQUITECTO JOSE VARGAS,6-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	92,50	1.049,65	15,00	157,45
AVDA AMONTILLADO (DEL),3-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	100,00	873,00	25,00	218,25
CALLE FRANCOS,41-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	92,50	899,46	25,00	224,86
CALLE CARACOLAS,2-JEREZ DE LA FRONTERA/CADIZ	96,81	830,19	15,00	124,53

Valor Crujía Ponderada (Euros/m<sup>2</sup>) : **946,95**

Valor Crujía Ponderada (Euros/m <sup>2</sup> )	Valor Homogéneo Medio (Euros/m <sup>2</sup> )	Factor corrector	Valor Asignado (Euros/m <sup>2</sup> )
<b>946,95</b>	<b>970,06</b>	<b>1,00</b>	<b>970,06</b>

Para el cálculo del Valor homogéneo medio del local se ha seguido la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo, consistente en determinar el Valor del metro cuadrado en la primera crujía de fachada de cada uno de los testigos y una vez ponderados, calcular el Valor homogéneo medio del local que se valora aplicando el Coeficiente de Tabla de Fondo.

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

## DATOS DE TESTIGOS DE GARAJES

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Euros/m <sup>2</sup>
16/06/2020	11408	CALLE HISTORIADOR MANUEL CANCELA 2 JEREZ DE LA FRONTERA CADIZ	25,00	400,00
16/06/2020	11408	CALLE ESCRITOR ANTONIO QUINTERO Y RAMIRE 1 JEREZ DE LA FRONTERA (	25,00	360,00
16/06/2020	11408	CALLE GRECIA 3 JEREZ DE LA FRONTERA CADIZ	25,00	313,60
28/04/2020	11402	CALLE PRIETA 4 JEREZ DE LA FRONTERA CADIZ	30,00	400,00
29/01/2020	11407	CALLE ARAGON 1 JEREZ DE LA FRONTERA CADIZ	25,00	440,00
29/01/2020	11407	CALLE MANUEL ALEJANDRO 1 JEREZ DE LA FRONTERA CADIZ	25,00	432,00

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad de la información en el sistema de firma electrónica.  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025 particular

4º del Orden del Día  
Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2025

El valor asignado de 388,40 Euros/m<sup>2</sup> se ha obtenido mediante un ajuste técnico de la media aritmética de los testigos.

Observaciones

Justificación del precio de venta de Garajes vp:  
Aplicamos el 60% de la vivienda protegida. 1098.34€ \* 60% = 659€  
Justificación del precio de venta de Pisos vp:  
USO VIVIENDA PROTEGIDA:

En el caso de las viviendas protegidas, el valor que consta en este informe como "valor de mercado" se refiere en realidad al valor unitario máximo legal referido a la construida con comunes, y extrapolado entre el módulo correspondiente al régimen general, y correspondiente al régimen especial.

Para el cálculo del valor unitario del suelo destinado a vivienda protegida, en primer lugar calcula el valor extrapolado de entre los módulos de VPO de régimen general (75%) y (25%). Y a partir de este valor medio, referido a la superficie útil, se obtiene el valor referido a la superficie construida con comunes, aplicando una relación estimativa de 1,25.

- Módulo R. General: 1.394,72 euros/m<sup>2</sup> útil.  
- Módulo R. Especial: 1.307,55 euros/m<sup>2</sup> útil.

$(1.394,72 \times 0,75) + (1.307,55 \times 0,25) = 1.372,93$  euros/m<sup>2</sup> útil.  
 $1.372,93$  euros/m<sup>2</sup> útil / 1,25 = 1.098,34 euros/m<sup>2</sup> construido con comunes.

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

## 9.- NIVEL DE TASACIÓN

Nivel de Tasación **NIVEL I NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.es/verificafirma>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, número 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Carralero, Secretario General del Pleno.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025

## 10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

**A) Valor por aplicación del Método Comparación**

No procede

**B) Valor por aplicación del Método Comparación ajustado**

No procede

**C) Valor por aplicación del Método Residual**

**C.1.- Método Residual Estático**

No procede

**C.2.- Método Residual Dinámico**

**SUELO**

**182.261,80**

VALOR ASIGNADO (Euros)

**Total: 182.261,80 Euros**

**D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas**

No procede

**E) Valor de mercado adoptado**

Método empleado

**Residual Dinámico**

VALOR DE MERCADO (Euros)

**182.261,80**

**Total : 182.261,80 Euros**

**F) Valor Hipotecario**

Método empleado

**Residual Dinámico**

VALOR HIPOTECARIO (Euros)

**182.261,80**

**Total : 182.261,80 Euros**

**G) Valor de venta rápida**

No procede.

## 11.- VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

Métodos de Valoración utilizados **Residual Dinámico**

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN (Euros)

**182.261,80**

**Total : 182.261,80 Euros**

## 12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

[DR1] [C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

### Advertencias

XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad

<https://www.sedelectronica.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden de

Juan Carlos Ultrera Camacho  
Secretario General del Ayuntamiento

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025

### Generales:

[MER3] [A1] Se **ADVIERTE** que el presente informe se emite bajo la **afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.**

**Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe (ver punto 9 'Análisis de mercado').**

[A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación.

Advertencia informativa. Ya se han tenido en cuenta al determinar el valor las medidas necesarias para reflejar la situación actual del mercado.

[OTR8] [A1] Se advierte que la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble no se encuentra expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

[DUE7] [A1] Se **ADVIERTE** que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

Existen discrepancias registrales catastrales las cuales no inducen a dudas, debido a que tras realizar consulta en la Sede del Catastro nos confirman que es coincidente con la titularidad registral.

## 13.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

El informe se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE de 7 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre), y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de Febrero (BOE de 5 de marzo).

### Calificación del riesgo del inmueble

Existe un mercado ralentizado con oferta y demanda estancadas.

La evolución previsible del entorno supone alguna ventaja en su comercialización futura.

Las características internas del inmueble suponen alguna ventaja en su comercialización futura.

### Visado



### Firmas

### Visita inmueble

Fecha **27/07/2020**  
Tasador **JUSTO ALFONSO VAZQUEZ SANCHEZ**  
**ARQUITECTO TÉCNICO**

### Emisión del informe

Fecha **27/09/2020**  
Tasador **JUSTO ALFONSO VAZQUEZ SANCHEZ**  
**(ARQUITECTO TÉCNICO)**  
**ARQUITECTO TÉCNICO**

### Caducidad del informe

Fecha límite de validez **27/03/2021**

### LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.

- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

- Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

- Información sobre Protección de Datos de Carácter Personal

En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado:

- Información básica sobre protección de datos

**Responsable:** Eurovaloraciones, S.A. **Finalidad:** Prestación del servicio de tasación solicitado. **Legitimación:** Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado. **Destinatarios:** Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal.

**Derechos:** Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional. **Información adicional:** Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: <https://euroval.com/politica-de-privacidad>.

**ANEXO: ANÁLISIS DE RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO**

ENTIDAD TASADORA **EUROVALORACIONES, S.A.**  
 Fecha de referencia **27/09/2020**  
 Encargo recibido de **NEINOR HOMES, S.A.**  
 Nombre solicitante **NEINOR HOMES SA**  
 Identificación del SUELO  
 Referencia catastral **53020A156000240000IK**  
**CERON, 8**  
**CADIZ**  
**JEREZ DE LA FRONTERA**  
**11591**

Dirección  
 Verificación de la integridad en:  
 https://www.sivverificafirma.es/verificafirma/  
 Municipio  
 Código postal  
 Aprobado por el Excmo.  
 Ayuntamiento de Jerez,  
 en sesión Ordinaria de fecha  
 25 de julio de 2025, particular  
 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera  
 Secretario General del Plano  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
1	Tipo de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 % del ámbito valorado	100%	>80%	>60%	>50%	<50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela (m <sup>2</sup> )	<10.000	<100.000	<500.000	<1.000.000	>1.000.000
6	Aprovechamiento sobre rasante (m <sup>2</sup> )	<10.000	<50.000	<150.000	<250.000	>250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y nº habitantes	Capitales y similares >100.000	Capitales y similares >50.000	>20.000	>10.000	<10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	VPO o VPP de 1ª Residencia	1ª Residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

RDS\_AYT-282/2025  
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
 12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

## CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El Valor del Suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actualizado de los cobros (I) y los pagos (G) que intervienen en la promoción:

$$VS = \sum_{t=1}^{t=tn} \frac{I}{(1+i)^t} - \sum_{s=1}^{s=tn} \frac{G}{(1+i)^s}$$

Donde:

**VS** = Valor del suelo.

**I** = Importe de los cobros previstos en el momento t.

**G** = Importe de los pagos previstos en el momento S.

**tn** = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

**Sn** = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

**i** = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

XD2JI5Q0Y8Z7

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, participando en el 4º del Orden del día.

Juan Carlos Utrera Castro, Secretario General del Ayuntamiento de Jerez

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025

**Factores** considerados a efectos de establecer los plazos de **desarrollo**:

### Factores considerados

- Figuras de desarrollo pendiente
- Fase de gestión alcanzada
- Sistema e iniciativa de ejecución
- Composición de la propiedad
- Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)
- Incertidumbres legales/administrativas (Gestión)
- Incertidumbres legales/administrativas (Urbanización)
- Incertidumbres legales/administrativas (Construcción)

### Evaluación adoptada

- Pendiente planeamiento desarrollo
- Pendiente delimitación unidad ejecución
- Compensación
- Desconocido
- Inicio con porcentaje de urbanización entre 60 y 100
- No se conocen incertidumbres
- No se conocen incertidumbres
- No se conocen incertidumbres

Factores	Factores	Evaluación
<b>Físicos</b>	Estado de la urbanización (%)	0%
	Paralización (Urbanización)	Etapa paralizada
	Paralización (Construcción)	Etapa paralizada
	Superficie del ámbito (m <sup>2</sup> suelo bruto)	(100.000 ... 500.000]
	Conectividad con el resto de la trama urbana	Obras sencillas a iniciativa del promotor
	Situación del suelo respecto de la trama urbana	Urbanizable colindante con urbano
	Topografía del suelo	Llano
	Dificultad constructiva	Residencial y terciario oficinas
	Ubicación	Neutra
	Superficie construable total (m <sup>2</sup> "techo" lucrativo) (Urbanización)	(50.000 ... 150.000]
Superficie construable total (m <sup>2</sup> "techo" lucrativo) (Construcción)	(50.000 ... 150.000]	
<b>De Mercado</b>	Tipología/uso y morfología	Vivienda libre 1ª residencia
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m <sup>2</sup> techo)	(100.000 ... 200.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m <sup>2</sup> techo)	(100.000 ... 200.000]
	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y en curso)	Mediana
	Relación oferta/demanda	Demanda equilibrada con la oferta
Capacidad de acceso a financiación	Sólo a determinados clientes (riesgo medio-bajo)	

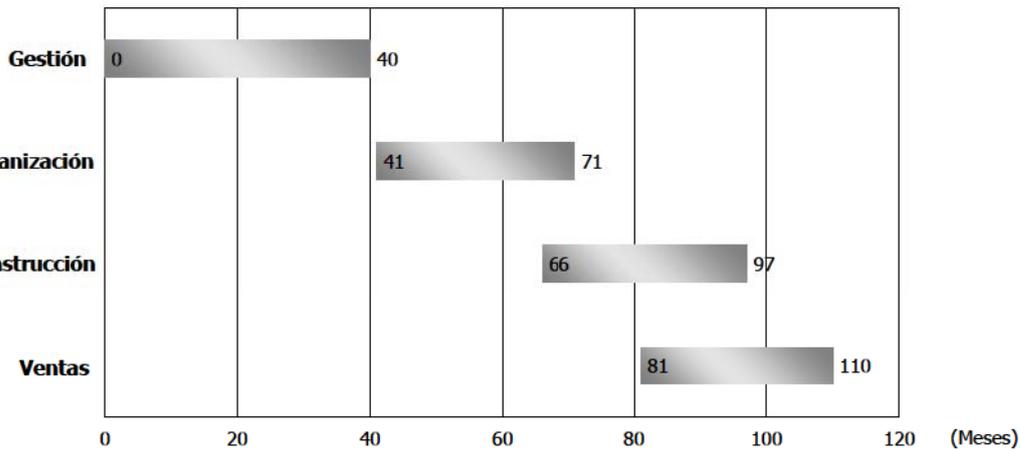
De acuerdo a los siguientes factores físicos y de mercado se estima una **comercialización de la promoción**:

<b>Físicos</b>	Ubicación	Neutra
	Superficie construable total (m <sup>2</sup> "techo" lucrativo) (Construcción)	(50.000 ... 150.000]
<b>De Mercado</b>	Tipología/uso y morfología	Vivienda libre 1ª residencia
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m <sup>2</sup> techo)	(100.000 ... 200.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m <sup>2</sup> techo)	(100.000 ... 200.000]
	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y en curso)	Mediana
	Relación oferta/demanda	Demanda equilibrada con la oferta
Capacidad de acceso a financiación	Sólo a determinados clientes (riesgo medio-bajo)	

RDS\_AYT-282/2025  
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
 12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

**Periodificación en meses considerada**


XD2JI5Q0Y8Z0A24  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo,  
 Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025


**Suelo**

Superficie del ámbito de suelo (m<sup>2</sup>s) **321.014,00**  
 % de suelo del ámbito valorado **4,57**  
 Superficie de suelo (m<sup>2</sup>s) valorado **14.664,00**

**Usos autorizados (Superficies construibles excluyendo cesiones obligatorias)**

Usos/tipologías	Superficie construible (m <sup>2</sup> t)	Nº Elementos	Bajo rasante
Viviendas adosadas	<b>52.004,16</b>	<b>550</b>	<input type="checkbox"/>
Viviendas en edificio	<b>26.391,60</b>	<b>280</b>	<input type="checkbox"/>
Viviendas en edificio VP	<b>38.613,60</b>	<b>418</b>	<input type="checkbox"/>
Locales	<b>13.001,04</b>	--	<input type="checkbox"/>
Garajes B/R	<b>8.400,00</b>	<b>280</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Garajes VP B/R	<b>12.540,00</b>	<b>418</b>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente 176.567,85 Euros**

Plazo para el comienzo de la gestión urbanística desde el origen -- meses  
 Plazo para la finalización de la gestión urbanística desde el origen **40 meses** Duración de la gestión urbanística **41 meses**

**Coste de las obras de infraestructuras pendientes 22.881.747,77 Euros**

Plazo para el comienzo de las obras de infraestructura desde el origen **41 meses**  
 Plazo para la finalización de las obras de infraestructura desde el origen **71 meses** Duración obras de infraestructura **31 meses**

**Superficies construibles sobre el suelo valorado (excluyendo cesiones obligatorias)**

	(m <sup>2</sup> t)
Viviendas adosadas	<b>2.376,59</b>
Viviendas en edificio	<b>1.206,10</b>
Viviendas en edificio VP	<b>1.764,64</b>
Locales	<b>594,15</b>
Garajes B/R	<b>383,88</b>
Garajes VP B/R	<b>573,08</b>

**Coste de construcción (PEC) 91.311.523,63 Euros**

	Euros/m <sup>2</sup>
Viviendas adosadas	<b>749,70</b>
Viviendas en edificio	<b>654,50</b>
Viviendas en edificio VP	<b>630,70</b>
Locales	<b>416,50</b>
Garajes B/R	<b>238,00</b>

Garajes VP B/R	<b>261,80</b>		
Meses para el pago del proyecto desde el origen		<b>64</b> meses	
Meses para la concesión de la licencia desde el origen		<b>66</b> meses	
Plazo para el comienzo de la construcción desde el origen		<b>66</b> meses	
Plazo para la finalización de la construcción desde el origen		<b>97</b> meses	Duración de la construcción <b>32</b> meses

**Gastos necesarios**

Gastos sobre suelo (Impuestos no recuperables, aranceles necesarios y gastos de administración del promotor)	<b>257.351,59</b> Euros
Honorarios técnicos por proyectos, dirección de las obras, Seguridad, salud, y control de calidad de las obras	<b>4.519.536,76</b> Euros
Impuestos no recuperables y aranceles necesarios D.O.N.	<b>1.785.568,49</b> Euros
Costes de licencias y tasas de la construcción	<b>3.555.663,06</b> Euros
Costes de seguros y organismo control técnico	<b>1.484.864,67</b> Euros
Gastos de administración del promotor	<b>5.320.169,01</b> Euros
Gastos de comercialización	<b>6.275.879,09</b> Euros

**Valores de mercado**

	Euros/m <sup>2</sup>		
Viviendas adosadas	<b>1.442,32</b>	Hip. futuro (5 primeros años)	<b>-5,00 %</b>
Viviendas en edificio	<b>1.276,20</b>		
Viviendas en edificio VP	<b>1.098,34</b>		
Locales	<b>970,06</b>		
Garajes B/R	<b>388,40</b>		
Garajes VP B/R	<b>659,00</b>		

**Plazos de venta**

**% sobre el valor de venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra.**

Viviendas adosadas	<b>9,88 %</b>
Viviendas en edificio	<b>9,88 %</b>
Viviendas en edificio VP	<b>4,88 %</b>
Locales	<b>4,88 %</b>
Garajes B/R	<b>4,88 %</b>
Garajes VP B/R	<b>4,88 %</b>

**% de ventas al terminar la obra.**

Viviendas adosadas	<b>90,13 %</b>
Viviendas en edificio	<b>90,13 %</b>
Viviendas en edificio VP	<b>95,13 %</b>
Locales	<b>95,13 %</b>
Garajes B/R	<b>95,13 %</b>
Garajes VP B/R	<b>95,13 %</b>

Plazo para el comienzo de la comercialización (ventas) desde el origen	<b>81</b> meses		
Plazo para la finalización de la comercialización (ventas) desde el origen	<b>110</b> meses	Duración de las ventas	<b>30</b> meses
Duración de las ventas desde el comienzo de la construcción	<b>45</b> meses		
Terminación de las ventas desde el final de la construcción	<b>13</b> meses		

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>  
Aprobado por el Sr. Secretario General del Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria celebrada el día 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.  
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno.

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



**Tipos de primas y riesgo de aplicativo**

IPC	<b>1,100 %</b>	Prima riesgo ubicación	<b>0,319 %</b>
Tipo libre de riesgo	<b>-0,079 %</b>	Prima riesgo volumen inversión	<b>0,750 %</b>
Tipo libre de riesgo real	<b>-1,166 %</b>	Prima riesgo plazo ejecución	<b>0,431 %</b>
Prima riesgo uso Viviendas adosadas	<b>9,00 %</b>	Prima riesgo Adicional	<b>0,000 %</b>
Prima riesgo uso Viviendas en edificio	<b>9,00 %</b>	Prima riesgo liquidez	<b>0,384 %</b>
Prima riesgo uso Viviendas en edificio '	<b>9,00 %</b>	Prima riesgo ponderada	<b>9,483 %</b>
Prima riesgo uso Locales	<b>13,00 %</b>		
Prima riesgo uso Garajes B/R	<b>10,00 %</b>		
Prima riesgo uso Garajes VP B/R	<b>10,00 %</b>		
<b>Tipos de actualización</b>			
Tasa real anual sin apalancar	<b>10,201 %</b>	Tasa periodica real sin apalancar	<b>0,813 %</b>

XD2JI5Q0Y870A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.es/verificafirma>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, artículo 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camarero,  
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

**Distribución por periodos de cobros y pagos**

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, participando en el 4º del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ultrera Camarero, Secretario General del Ayuntamiento de Jerez.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025



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

Meses	Planeamiento, gestión y obras infraestructuras	Construcción (PEC)	Otros gastos necesarios (OGN)	Total PAGOS	Total COBROS	Flujo de Caja F.C.	Flujo de Caja Actualizado F.C.A.	Flujo de Caja Urbanizado F.C.	Flujo de Caja Urbanizado Actualizado
0	4.306,53	0,00	111.768,77	116.075,30	0,00	-116.075,30	-116.075,30	-111.768,77	-111.768,77
1	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.642,73	-1.382,08	-1.370,93
2	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.597,23	-1.382,08	-1.359,88
3	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.552,09	-1.382,08	-1.348,91
4	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.507,32	-1.382,08	-1.338,03
5	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.462,90	-1.382,08	-1.327,24
6	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.418,85	-1.382,08	-1.316,54
7	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.375,15	-1.382,08	-1.305,92
8	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.331,80	-1.382,08	-1.295,39
9	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.288,80	-1.382,08	-1.284,94
10	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.246,15	-1.382,08	-1.274,58
11	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.203,84	-1.382,08	-1.264,30
12	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.161,88	-1.382,08	-1.254,11
13	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.120,25	-1.382,08	-1.243,99
14	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.078,96	-1.382,08	-1.233,96
15	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-5.038,00	-1.382,08	-1.224,01
16	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.997,37	-1.382,08	-1.214,14
17	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.957,07	-1.382,08	-1.204,35
18	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.917,09	-1.382,08	-1.194,64
19	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.877,44	-1.382,08	-1.185,00
20	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.838,11	-1.382,08	-1.175,45
21	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.799,09	-1.382,08	-1.165,97
22	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.760,39	-1.382,08	-1.156,56
23	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.722,00	-1.382,08	-1.147,24
24	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.683,92	-1.382,08	-1.137,98
25	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.646,14	-1.382,08	-1.128,81
26	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.608,68	-1.382,08	-1.119,70
27	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.571,51	-1.382,08	-1.110,67
28	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.534,64	-1.382,08	-1.101,72
29	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.498,07	-1.382,08	-1.092,83
30	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.461,80	-1.382,08	-1.084,02
31	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.425,82	-1.382,08	-1.075,28
32	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.390,13	-1.382,08	-1.066,61
33	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.354,72	-1.382,08	-1.058,00
34	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.319,60	-1.382,08	-1.049,47
35	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.284,77	-1.382,08	-1.041,01
36	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.250,21	-1.382,08	-1.032,61
37	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.215,94	-1.382,08	-1.024,29
38	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.181,94	-1.382,08	-1.016,03
39	4.306,53	0,00	1.382,08	5.688,61	0,00	-5.688,61	-4.148,21	-1.382,08	-1.007,83
40	4.306,65	0,00	1.382,08	5.688,73	0,00	-5.688,73	-4.114,85	-1.382,08	-999,70
41	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-530.593,40	-1.382,08	-991,64
42	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-526.314,46	-1.382,08	-983,65
43	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-522.070,03	-1.382,08	-975,71
44	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-517.859,83	-1.382,08	-967,84
45	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-513.683,58	-1.382,08	-960,04
46	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-509.541,02	-1.382,08	-952,30
47	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-505.431,85	-1.382,08	-944,62
48	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-501.355,83	-1.382,08	-937,00
49	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-497.312,68	-1.382,08	-929,44
50	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-493.302,13	-1.382,08	-921,95
51	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-489.323,93	-1.382,08	-914,51
52	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-485.377,81	-1.382,08	-907,14
53	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-481.463,51	-1.382,08	-899,82
54	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-477.580,78	-1.382,08	-892,57
55	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-473.729,36	-1.382,08	-885,37
56	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-469.909,00	-1.382,08	-878,23
57	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-466.119,45	-1.382,08	-871,15
58	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-462.360,46	-1.382,08	-864,12
59	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-458.631,78	-1.382,08	-857,15
60	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-454.933,17	-1.382,08	-850,24
61	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-451.264,39	-1.382,08	-843,38
62	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-447.625,20	-1.382,08	-836,58
63	738.120,90	0,00	1.382,08	739.502,98	0,00	-739.502,98	-444.015,36	-1.382,08	-829,83
64	738.120,90	2.681.796,43	1.382,08	3.421.299,41	0,00	-3.421.299,41	-2.037.664,16	-2.683.178,51	-1.598.052,67
65	738.120,90	32.443,41	1.382,08	771.946,39	0,00	-771.946,39	-456.049,65	-33.825,49	-19.983,39
66	738.120,90	3.607.401,59	3.523.935,43	7.869.457,92	0,00	-7.869.457,92	-4.611.617,34	-7.131.337,02	-4.179.067,70
67	738.120,90	661.008,56	107.866,05	1.506.995,51	0,00	-1.506.995,51	-875.999,51	-768.874,61	-446.938,15
68	738.120,90	814.940,30	107.866,05	1.660.927,25	0,00	-1.660.927,25	-957.692,26	-922.806,35	-532.091,04
69	738.120,90	994.097,57	107.866,05	1.840.084,52	0,00	-1.840.084,52	-1.052.438,20	-1.101.963,62	-630.269,20
70	738.120,90	1.199.143,40	107.866,05	2.045.130,35	0,00	-2.045.130,35	-1.160.281,28	-1.307.009,45	-741.516,84
71	738.120,77	1.429.787,80	107.866,05	2.275.774,62	0,00	-2.275.774,62	-1.280.722,39	-1.537.653,85	-865.335,12
72	0,00	1.684.601,87	107.866,05	1.792.467,92	0,00	-1.792.467,92	-1.000.600,25	-1.792.467,92	-1.000.600,25
73	0,00	1.960.873,60	107.866,05	2.068.739,65	0,00	-2.068.739,65	-1.145.509,02	-2.068.739,65	-1.145.509,02
74	0,00	2.254.525,64	107.866,05	2.362.391,69	0,00	-2.362.391,69	-1.297.561,77	-2.362.391,69	-1.297.561,77
75	0,00	2.560.113,05	107.866,05	2.667.979,10	0,00	-2.667.979,10	-1.453.590,32	-2.667.979,10	-1.453.590,32
76	0,00	2.870.914,53	107.866,05	2.978.780,58	0,00	-2.978.780,58	-1.609.835,77	-2.978.780,58	-1.609.835,77
77	0,00	3.179.123,77	107.866,05	3.286.989,82	0,00	-3.286.989,82	-1.762.076,99	-3.286.989,82	-1.762.076,99
78	0,00	3.476.139,04	107.866,05	3.584.005,09	0,00	-3.584.005,09	-1.905.805,60	-3.584.005,09	-1.905.805,60
79	0,00	3.752.939,67	107.866,05	3.860.805,72	0,00	-3.860.805,72	-2.036.438,93	-3.860.805,72	-2.036.438,93
80	0,00	4.000.528,40	107.866,05	4.108.394,45	0,00	-4.108.394,45	-2.149.557,36	-4.108.394,45	-2.149.557,36

81	0,00	4.210.410,74	346.292,36	4.556.703,10	946.924,16	-3.609.778,94	-1.873.445,11	-3.609.778,94	-1.873.445,11	
82	0,00	4.375.076,08	1.530.523,54	5.905.599,62	946.924,16	-4.958.675,46	-2.552.757,21	-4.958.675,46	-2.552.757,21	
83	0,00	4.488.442,90	336.200,40	4.824.643,30	946.924,16	-3.877.719,14	-1.980.175,30	-3.877.719,14	-1.980.175,30	
84	0,00	4.546.231,34	336.200,40	4.882.431,74	946.924,16	-3.935.507,58	-1.993.478,25	-3.935.507,58	-1.993.478,25	
85	0,00	4.546.231,34	336.200,40	4.882.431,74	946.924,16	-3.935.507,58	-1.977.401,98	-3.935.507,58	-1.977.401,98	
86	0,00	4.488.442,90	336.200,40	4.824.643,30	946.924,16	-3.877.719,14	-1.932.653,61	-3.877.719,14	-1.932.653,61	
87	0,00	4.375.076,08	336.200,40	4.711.276,48	946.924,16	-3.764.352,32	-1.861.021,53	-3.764.352,32	-1.861.021,53	
88	0,00	4.210.410,74	336.200,40	4.546.611,14	946.924,16	-3.599.686,98	-1.765.262,65	-3.599.686,98	-1.765.262,65	
89	0,00	4.000.528,40	336.200,40	4.336.728,80	946.924,16	-3.389.804,64	-1.648.931,92	-3.389.804,64	-1.648.931,92	
90	0,00	3.752.939,67	336.200,40	4.089.140,07	946.924,16	-3.142.215,91	-1.516.168,75	-3.142.215,91	-1.516.168,75	
91	0,00	3.476.139,04	336.200,40	3.812.339,44	946.924,16	-2.865.415,28	-1.371.458,12	-2.865.415,28	-1.371.458,12	
92	0,00	3.179.123,77	336.200,40	3.515.324,17	946.924,16	-2.568.400,01	-1.219.385,71	-2.568.400,01	-1.219.385,71	
93	0,00	2.870.914,53	336.200,40	3.207.114,93	946.924,16	-2.260.190,77	-1.064.405,23	-2.260.190,77	-1.064.405,23	
94	0,00	2.560.113,05	336.200,40	2.896.313,45	946.924,16	-1.949.389,29	-910.634,16	-1.949.389,29	-910.634,16	
95	0,00	2.254.525,64	336.200,40	2.590.726,04	946.924,16	-1.643.801,88	-761.690,07	-1.643.801,88	-761.690,07	
96	0,00	1.960.873,60	336.200,40	2.297.074,00	946.924,16	-1.350.149,84	-620.574,97	-1.350.149,84	-620.574,97	
97	0,00	2.930.865,00	336.200,70	3.267.065,70	946.924,18	-2.320.141,52	-1.057.816,22	-2.320.141,52	-1.057.816,22	
98	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	25.350.914,27	25.122.579,92	11.361.703,30	25.122.579,92	11.361.703,30	
99	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	21.923.680,48	21.695.346,13	9.732.608,46	21.695.346,13	9.732.608,46	
100	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	18.959.780,33	18.731.445,98	8.335.227,05	18.731.445,98	8.335.227,05	
101	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	16.396.574,96	16.168.240,61	7.136.616,42	16.168.240,61	7.136.616,42	
102	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	14.179.893,73	13.951.559,38	6.108.517,25	13.951.559,38	6.108.517,25	
103	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	12.262.889,46	12.034.555,11	5.226.687,73	12.034.555,11	5.226.687,73	
104	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	10.605.048,30	10.376.713,95	4.470.332,43	10.376.713,95	4.470.332,43	
105	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	9.171.333,55	8.942.999,20	3.821.612,32	8.942.999,20	3.821.612,32	
106	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	7.931.445,16	7.703.110,81	3.265.224,48	7.703.110,81	3.265.224,48	
107	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	6.859.179,42	6.630.845,07	2.788.041,54	6.630.845,07	2.788.041,54	
108	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	5.931.875,13	5.703.540,78	2.378.802,42	5.703.540,78	2.378.802,42	
109	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	5.129.934,71	4.901.600,36	2.027.846,98	4.901.600,36	2.027.846,98	
110	0,00	0,00	228.334,35	228.334,35	4.436.410,01	4.208.075,66	1.726.888,44	4.208.075,66	1.726.888,44	
<b>TOTAL</b>		<b>23.058.315,62</b>	<b>99.386.723,45</b>	<b>15.123.832,85</b>	<b>137.568.871,92</b>	<b>175.236.670,25</b>	<b>37.667.798,33</b>	<b>3.989.947,46</b>	<b>60.726.113,95</b>	<b>18.718.922,22</b>

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, parte 4º del Orden del Día.  
 Juan Carlos Ultrera Camarero, Secretario General del Pleno.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025


**Valor del suelo (Método residual dinámico)**

Valor del Suelo Actual	<b>3.989.947,46</b> Euros	Total ámbito
Valor Final del Suelo Urbanizado	<b>18.718.922,22</b> Euros	Total ámbito
Carga urbanística inscrita	<b>0,00</b> Euros	(obras de infraestructuras finalizadas y recepcionadas)
<b>VALOR DE TASACIÓN</b>	<b>182.261,80</b> Euros	

 RDS\_AYT-282/2025  
 REG.INT.SECRETARIA

 REGISTRO DE SALIDA  
 12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

Situación del inmueble en la provincia



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025

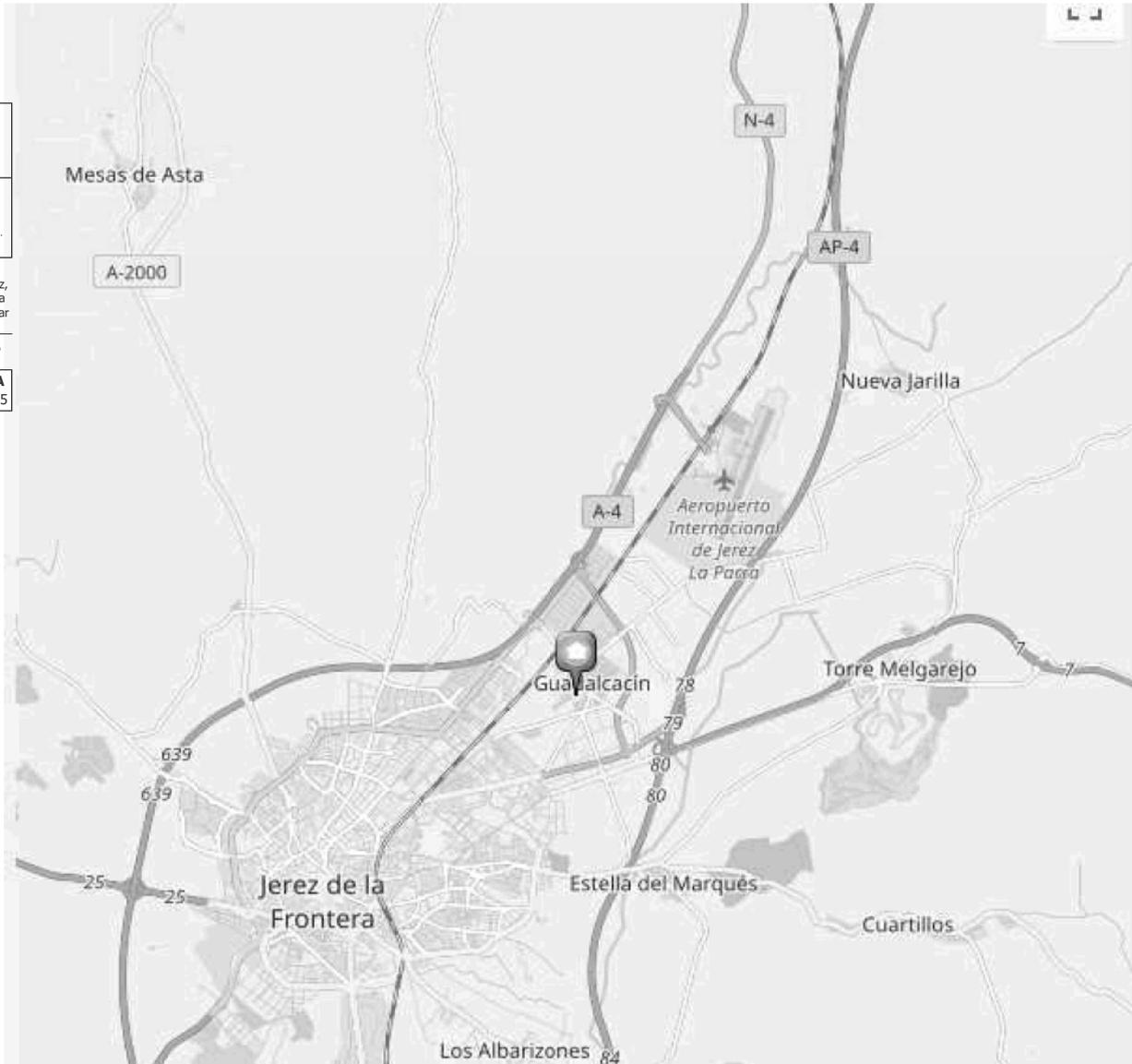


RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



Situación del inmueble en el municipio



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025

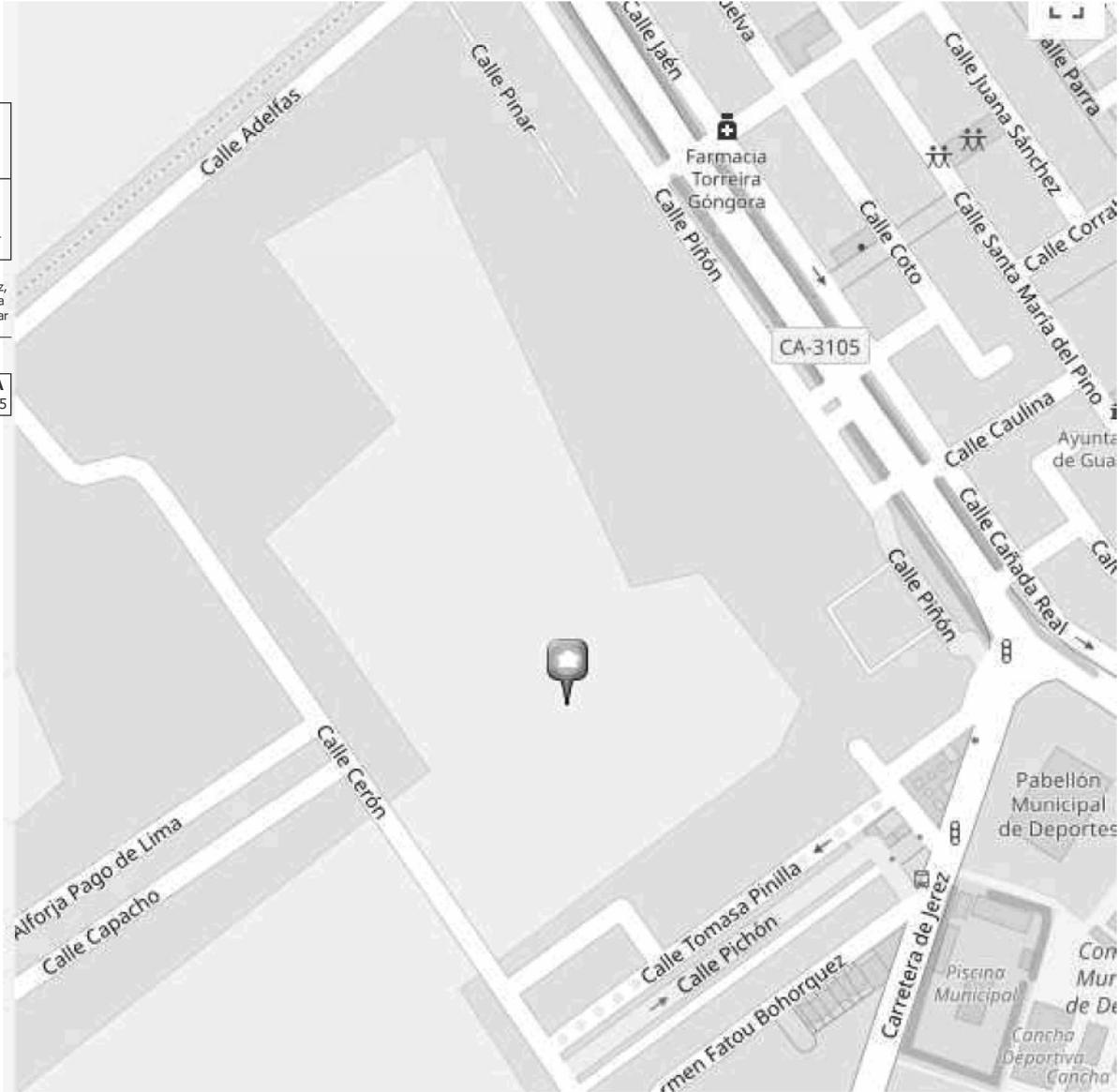


RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



Situación detallada del inmueble



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025





Interior.Fachada



Interior.Vista general del suelo



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad  
<https://www.sedelectronica.jes/verificafirma/>  
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, partiendo del 4º del Orden del Día.  
Juan Carlos Ultrera Camarero, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



Interior.Vista general del suelo



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



Interior.Entorno



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE  
SALIDA  
12/08/2025



Documentación catastral (53020A156000240000IK)

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**

**53020A156000240000IK**

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

E: 1/2500

Martes, 21 de Agosto de 2018

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	CL CERON Polígono 156 Parcela 24 SUS PAGO DE LIMA LIMA. 11591 JEREZ DE LA FRONTERA [GUADALCACIN] [CÁDIZ]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Labor o labradío regadío 01]	AÑO CONSTRUCCIÓN	-
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN	CL CERON Polígono 156 Parcela 24 SUS PAGO DE LIMA LIMA. JEREZ DE LA FRONTERA [GUADALCACIN] [CÁDIZ]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	15.761
TIPO DE ENCA	--		

**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

759,500 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

## Interior.Cédula de calificación o documento administrativo (VPO)

## SECTOR PAGO DE LIMA

Situado al noreste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no sectorizado del Plan de 1995 que abarcan desde San José Obrero a Guadalcacín. El sector se sitúa en la zona noroeste de dicho área, entre el arroyo, el bulevar sobre la antigua vía de Almargen, el núcleo de Guadalcacín y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barriada del Pago de Lima.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	321.014 m <sup>2</sup>	Superficie de suelo con aprovechamiento:	321.014 m <sup>2</sup>
		Superficie de suelo público asociado:	0 m <sup>2</sup>
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad mínima de VPO (33,00% s/res)	42.904 m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	144.456 m <sup>2</sup>	Densidad máxima (viviendas/ha):	36
Máxima edificabilidad residencial:	130.011 m <sup>2</sup>	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	1155 / 476
Área de Reparto:	SUS - 1.1	Aprovechamiento medio:	0.3300
Coefficiente Subzonal:	0,9648	Aprovechamiento objetivo en subzona:	139.111 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9630	Derechos de los prop. en subzona:	96.820 UA

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación estructural marca la conversión en doble vial con zona verde central de la antigua vía de Almargen, el rediseño del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalcacín y el establecimiento de una zona verde de protección del arroyo, debiendo la ordenación pormenorizada o bien el resto de zonas verdes el equipamiento público, así como conectar convenientemente el sector con su entorno consolidado.

#### CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:			Cesiones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:	
Colectivas (máx.):	(50,00%)	72.228 m <sup>2</sup>	Min. cesión de espacio libre público:	(12,00%) 38.522 m <sup>2</sup>
Unifamiliares (máx.):	(40,00%)	57.783 m <sup>2</sup>	Min. cesión de equipamiento público:	(29 m <sup>2</sup> /viv) 33.495 m <sup>2</sup>
Comercial y terciario (mín.):	(10,00%)	14.446 m <sup>2</sup>	Min. cesión total dotaciones (m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> edif. res.)	55
Actividades económicas (máx.):	(0,00%)	0 m <sup>2</sup>		

- Tipologías admisibles: UF: E1/D1; CT: F2/F3; Terciario: G4.
- Vialio estructurante: sobre la antigua vía de Almargen: Tipo I (64 m), en actuales Camino de Espera y Jerez-Guadalcacín: tipo III (31 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 1155
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas.
- La disposición de zonas verdes y equipamientos es orientativa, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN

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

<b>PROGRAMACIÓN:</b>	2º CUATRIENIO	<b>INICIATIVA:</b>	PRIVADA-PUBLICA
----------------------	---------------	--------------------	-----------------

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



Es la tipología dominante de la zona F "Edificios de Viviendas" y en la mayor parte de B "Barriadas Singulares", pudiendo desarrollarse en la zona A "Centro Histórico" y C "Manzana Compacta Tradicional".

#### F. Residencial Plurifamiliar.

Se considera que hay una sola tipología de Residencial Plurifamiliar. Se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

Caso de existir locales en planta baja, formarán parte del proyecto de la edificación, y su fachada deberá estar compuesta con la de las plantas altas, manteniendo la unidad de estilo. Se marcarán los huecos de la fachada de planta baja desde el proyecto, no siendo admisible un muro ciego o con tabiques palomeros, sin dividir, aún cuando el local esté sin uso definido, debiendo acabarse la fachada de los locales a un nivel similar al de las viviendas, aunque el local esté sin ocupar.

Los subtipos posibles de esta tipología Residencial Plurifamiliar son los siguientes:

##### Subtipo F1

Edificio De Viviendas Entre Medianeras (EV/M)

Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

Es el edificio que forma parte de una manzana compacta y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, siendo la tipología que conforma los ensanches tradicionales. Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, excepto cuando la edificación está en esquina, con lo que uno de los lados es medianero, y el contrario es fachada a la calle o espacio libre no edificado. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F1	800	(*)	20	1,5	0	-	0	(*)

(\*) La altura máxima será la marcada en planos.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 04/08/2025



Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,80.

Este tipo se refiere tanto a bloques en manzana compacta, como a bloques de nuevos crecimientos definidos de esta forma en los planos pormenorizados.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

**G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

**Subtipo F2**  
**Bloque Aislado (BQ)**

Edificio de viviendas cuya disposición es aislada dentro de la parcela; a veces comparte la parcela con otros bloques. Es la tipología predominante en los polígonos de vivienda de los sesenta y setenta. En cada promoción los bloques suelen ser similares y en ocasiones están en contacto parcial entre sí. Deben cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas Generales como en las Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F2	800	(*)	20	1,5	(**)	(**)	(**)	(*)

(\*)La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Las barriadas anteriores al PGMO 95 y realizadas en su mayoría con bloques con tipología F2, se considerarán con la edificabilidad agotada, salvo lo indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada del PGOU. No obstante, podrán hacerse sustituciones de los bloques existentes: Los nuevos bloques a edificar podrán conservar la altura y edificabilidad de los bloques sustituidos, pudiendo modificar su perímetro sin aumentar la ocupación, por medio de un Estudio de Detalle.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, y que no estén afectadas por el párrafo anterior, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(\*\*) Los retranqueos a lateral y fondo serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2025

- **F3:** Con las condiciones de retranqueo del subtipo F2
- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

## Subtipo F3

## Edificio De Viviendas Con Patio De Manzana (EV/PM)

Es el edificio que, siendo consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, también tiene alineación interior, conformando con otros edificios similares un patio de manzana común, normalmente dedicado a espacio libre. Pueden dar lugar a manzanas cerradas, abiertas o semiabiertas. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares. Los espacios libres que definen las edificaciones se destinarán a zona verde privada mancomunada.

Se advierte expresamente que no tienen consideración de Residencial Plurifamiliar las viviendas adosadas con accesos individualizados desde calle pública o privada, rodada o peatonal, aunque estén en régimen de propiedad horizontal, debiendo considerarse como unifamiliar en hilera.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F3	800	(*)	20	1,5	(**)	(**)	(**)	(*)

(\*) La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(\*\*) Los retranqueos a lateral y fondo, si existieran, serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación, pudiendo regularse posiciones adosadas a medianera en un instrumento de planeamiento de desarrollo y siempre que ello no implique la generación de medianeras vistas.

(\*\*\*) El retranqueo delantero debe ser cero, salvo que en las condiciones generales de separación entre edificios (art. 7.3.9 y 7.4.4 entre otros), se obligue a un retranqueo delantero para cumplir dicha distancia mínima entre edificios (caso de edificio de cierta altura dando a una calle de poca anchura). También podrá ser mayor que cero si, además de recogerlo así en el estudio de detalle, con ello se mejora la morfología urbana, por ejemplo cuando en el entorno inmediato hay edificios con retranqueo a fachada mayor que cero.

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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



Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4:** 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.

Condiciones particulares de la Residencial Plurifamiliar

1. Aunque la tipología dominante sea la de Residencial Plurifamiliar, se admitirá en las parcelas que por su superficie y configuración así lo permitieran, la tipología de edificio de Actividad Económica o Terciario por plantas, (G4), siéndole de aplicación las condiciones de ocupación/edificabilidad de la zona F y exigiéndose la dotación de aparcamientos en sótano o semisótano correspondiente a dicha Subzona G4

2. La edificabilidad se marca para cada Subzona en función de la altura asignada. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento. Para parcelas sin edificar que no provengan de planeamiento de desarrollo y no tengan edificabilidad asignada, (normalmente tramadas de color en su totalidad), la edificabilidad se define sobre el total de la parcela según los parámetros anteriores. Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas. Para parcelas en las que ya existen bloques, y en los que se señala individualizadamente su altura, la edificabilidad se corresponderá con la ya existente.

3. Los patios de manzana deberán conservar y respetar los árboles existentes.

4. Será obligatoria la disposición, como mínimo, de las siguientes plazas de aparcamiento subterráneo, o en zona común acotada y delimitada al efecto (cumpliendo el art. 7.4.3 entre otros):

- En solares mayores de 800 m<sup>2</sup>: 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre en el núcleo principal; 0,75 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial en Régimen General en Venta; una plaza por cada vivienda libre en pedanías y entidades locales; 0,5 plazas por vivienda si se trata de Régimen Especial o en Alquiler; una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de oficina y/o comercio; una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de 2 plantas de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esas dos primeras plantas.
- En solares entre 400 m<sup>2</sup> y 800 m<sup>2</sup>: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre; 0,5 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial de cualquier régimen; una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de oficina y/o comercio, uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de una planta de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esa primera planta.
- En solares menores de 400 m<sup>2</sup> no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común.

5. No serán posibles garajes individualizados en el frente de planta baja con accesos directos desde la calzada. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 04/08/2025



acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que de la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

6. Al menos una de las alineaciones exteriores de los solares será siempre a viales o espacios libres públicos, garantizando de esta forma el acceso desde estos.

7. En los edificios de viviendas, el acceso a los locales comerciales cumplirá los requisitos de acceso público. Ejemplos de locales admisibles son los que tienen frente y acceso a vial o espacio público (Frente de acceso público, Art 7.3.8.4 de las Normas), o los que formen parte de una galería comercial. No se admitirán locales en espacio privado interior de manzana si su acceso es compartido con el recorrido del acceso a viviendas.

8. El itinerario por los espacios comunes del edificio parte del acceso común al exterior. A partir de éste se accede a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, que dan acceso a las viviendas y están situadas en las distintas plantas, estando comunicadas entre sí por escalera desde planta baja hasta la cubierta, si esta es transitable. Caso de existir ascensor, éste llegará a todas las plantas a donde llegue la escalera común.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

9. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero, ya sea común o privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

10. Se permitirá la instalación de ascensores adosados a fachadas exteriores de bloques de viviendas existentes que no tengan ascensor, con el procedimiento señalado en el art. 7.3.3 para la modificación de la alineación exterior.

11. Además de los ascensores del punto anterior, en zonas marcadas en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada como "Espacio no edificado interior de manzana" podrán realizarse construcciones auxiliares (art 7.3.16).

12. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (F), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

13. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (superficies y geometría de patios, balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

#### Art. 7.4.8. Actividades Económicas

##### G. Actividades Económicas.

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

Como norma general y complementada en las condiciones que se desarrollan en la regulación de intervención en edificaciones catalogadas, los nuevos usos a implantar en el interior de estas edificaciones deberán respetar la estructura existente, siendo el límite de número de plantas o entreplantas el que resulte de las posibilidades que cada edificación pueda albergar sin alterar su configuración volumétrica. En este sentido, prevalece esta norma sobre el número de plantas establecido en planos, ya que este responde al estado actual de la edificación.

Las alturas mínimas de las plantas que se dispongan en cualquier intervención serán de 3 metros de suelo a suelo, tanto en planta baja como en las superiores. En las plantas bajo cubiertas inclinadas, al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie deberá tener una altura libre igual o superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a dos metros con diez centímetros (2,10 m.).

En caso de edificaciones de cubierta inclinada y catalogadas como de interés genérico, se dispondrá obligatoriamente un vacío principal comunitario en una posición centrada o de manera que se mantenga la visión del espacio bodeguero original en el lugar de mayor singularidad. Para las catalogadas como de Conservación arquitectónica se observará, en general, la misma norma, debiendo justificarse convenientemente para otra solución las especiales condiciones de diafanidad de la solución arquitectónica propuesta.

Las instalaciones y castilletes necesarios deberán quedar debidamente integradas en el volumen existente, ubicándose en posiciones no visibles desde la vía pública y sin sobresalir más de 1,5 m de la envolvente de la nave en la vertical de la proyección de cada punto. Las chimeneas de ventilación obligatorias deberán minimizarse buscando la máxima reducción de su impacto sobre cubierta.

Para la intervención en los edificios protegidos, se tendrá en cuenta lo dispuesto en su correspondiente Ficha del Catálogo, que podrá restringir las consideraciones generales de intervención que se definen a continuación. En los edificios no protegidos, caso de conservarse, se seguirán los mismos criterios.

- Para edificios destinados a Actividades Económicas, se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 10% de la superficie de planta baja.
- Para edificios destinados a uso Residencial y compatible, se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 40% de la superficie de planta baja en bodegas catalogadas como de Interés Genérico, y del 60% en el resto.

En coherencia con lo expresado en anteriores párrafos, no será de aplicación para estos edificios las dotaciones de aparcamientos exigidas en otras tipologías como G1 y G2.

**Subtipo G4:****Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas**

G4 refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se

---

Texto Refundido - Febrero 2011

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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



## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zona de Actividades Económicas.

Las determinaciones serán las siguientes:

1. Las definidas en el Planeamiento de Desarrollo.
2. En defecto de lo anterior, las definidas para la tipología de referencia de cada Zona de Ordenanzas (Plano Zonas de Ordenanza Globales):

Zona A > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para A (similares a las de C1 en volumen).

Zona C > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para C1.

Zona D > Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de D1, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m<sup>2</sup> y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Zona E > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para E1, E2 ó E3, según lo sean la mayoría de las parcelas colindantes o del entorno próximo.

Zona F > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para F3. En este caso, si no viene señalado en planos, el número de plantas será III.

Zona G > Se aplicarán las condiciones impuestas a G2

3. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones existentes que incumplan algunos de los parámetros resultantes de aplicar los criterios antes reseñados, y se hayan realizado conforme a licencia; Las parcelas calificadas como G4 que estuviesen calificadas como equipamiento privado en el PGMO-95 conservarán la edificabilidad que dicho PGMO les otorgaba.

Los estándares mínimos de aparcamientos responderán a lo establecido en las condiciones particulares de los subtipos G1 y G2.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G4 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API: Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G4 como de G5.

También será admisible el uso de vivienda con la tipología de referencia antes mencionada para cada Zona de Ordenanza Global en que se encuentre situada la parcela, con las limitaciones antes descritas, y siempre que la parcela provenga de un ámbito cuyo origen está en un Planeamiento de Desarrollo, cuyo uso global fuera el de vivienda, o que marcara la compatibilidad de viviendas para la parcela citada.



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviere aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo correspondiente a los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

**Art. 11.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.**

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

- a) Derechos. Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:
  - a.1) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
  - a.2) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
  - a.3) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
  - a.4) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
  - a.5) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

Texto Refundido - Febrero 2011

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24
Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 04/08/2025



b) **Deberes.** Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- b.1) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b.2) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- b.3) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
- b.4) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- b.5) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- b.6) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- b.7) Además de la urbanización genérica del apartado anterior, financiar los gastos que proporcionalmente se impongan en los distintos Sectores, para la ejecución de infraestructuras y dotaciones generales o locales, exteriores o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan, pudiendo comprender también las de instalaciones y edificaciones, cuando se prevea expresamente en los ámbitos de actuación, todo ello de conformidad con lo establecido en los art. 113.j y 86.d de la LOUA.

Para asegurar el cumplimiento de este deber, así como que dicho cumplimiento se realice de modo que se cumpla el principio general de la justa equidistribución, se establece una participación en la financiación de los costes de urbanización referidos anteriormente, y reseñados igualmente en el art. 4.2.12.3 equivalente al producto de aplicar al aprovechamiento subjetivo el 15% del valor de la unidad de

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo,  
 Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025



aprovechamiento urbanizada, definida y valorada a razón de 351 €/U.A. , lo que da como resultado 52,65 €/U.A. Este importe tendrá una reducción del 50% en aquellos ámbitos urbanísticos situados fuera del núcleo principal, según se define en la Memoria del presente PGOU.

El referido importe (52, 65 €/U.A. ó 26,33 €/U.A. según el caso) será objeto de actualización anual, bien aplicando los índices de actualización publicados anualmente, o bien realizando una nueva tasación del valor del aprovechamiento urbanístico considerado.

- b.8) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- b.9) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b.10) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- b.11) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- b.12) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- b.13) De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales interiores del ámbito a aquellos sectores que cuenten en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1).

#### Art. 11.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:
  - a) Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
  - b) Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
  - c) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - d) Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

Texto Refundido - Febrero 2011

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo,  
 Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 04/08/2025



2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado transitorio, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 9.2.9.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

6. Se considera que a todos los efectos se incorporan al desarrollo del suelo las correcciones y su grado de cumplimiento que se establecieron en el momento de la aprobación del desarrollo del planeamiento correspondiente en materia de Vías Pecuarias.

#### Art. 11.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.

#### Art. 11.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

**Art. 11.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

**CAPÍTULO SEGUNDO****EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO****Art. 11.2.1. Definición.**

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

Texto Refundido - Febrero 2011



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

6. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

7. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local.

8. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

9. En parcelas con dos plantas de altura máxima y sólo en zonas de ordenanzas C "Residencial en Manzana Compacta" e I "Entidades Locales", se podrían admitir viviendas dúplex con accesos individualizados si estos accesos no se producen desde calle pública o privada, sino desde un patio interior de manzana o un patio vividero, limitándose el número de viviendas en este caso a una cada 120 m<sup>2</sup> de parcela en zona C y una cada 90 m<sup>2</sup> de parcela en zona I, para así adecuarse a las características de la zona de ordenanzas en las que se ubicarían.

10. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc), se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, pudiendo matizarse alguna de estas condiciones en las particulares de cada una de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.

11. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (C), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

**D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):**

Es la promoción de tres o más viviendas (ya que dos sería UF/P o UF/M), colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada, debiendo cumplirse los parámetros de parcela mínima total para la promoción y de subparcela mínima para cada vivienda, según lo dispuesto en las Normas Particulares.

Esta tipología resulta de la evolución de la manzana compacta tradicional (art. 7.4.2) hacia modelos acordes con la forma actual de producción de ciudad. También se trata de viviendas entre medianeras en manzana compacta, pero construidas a la vez dentro de una misma promoción, normalmente en parcela común. Cada vivienda se desarrolla en una subparcela. Sobre todo en manzanas con varias promociones distintas, esta tipología puede dar lugar a discontinuidades en la manzana, que puede dejar de ser compacta normalmente en los extremos de cada promoción.

Es la tipología dominante en la zona de ordenanzas D "Unifamiliares en Hilera", pudiendo desarrollarse de forma ocasional en la zona C "Manzana Compacta Tradicional".

Los subtipos posibles de esta tipología de Unifamiliar en Hilera son los siguientes:

Texto Refundido - Febrero 2011

XD2JI5Q0Y8Z0A24
Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 04/08/2025



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

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025


**Subtipo D1**

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
							Fach	Fdo.	Lat.	
D1.1	Hilera 1	120	500	II	6	1	≥ 4	≥ 3*	0*	1
D1.2	Hilera 2	120	120	II	9	1	≥ 5	≥ 3*	0*	1

(\*) Los retranqueos a lateral y fondo tienen excepciones reguladas en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1:** Admisible solo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **G4:** Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

**Subtipo D2  
(Pedanías y Barriadas Rurales)**

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
							Fach.	Fondo	Lat.	
D2.1	Hilera 1	90	360	II	6	1	≥ 4	≥ 3	*	1
D2.2	Hilera 2	90	90	II	9	1	≥ 5	≥ 3	*	1

(\*) El retranqueo lateral está regulado en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1:** Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **F1:** Con las condiciones de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, aparcamientos y altura de D2.1, y frente de fachada de F1. Sólo podrá optarse por F1 para construir VPO.

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

- **G4:** Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

## Subtipo D3

(Provenientes de planeamientos de desarrollo del PGMO-95 y anteriores)

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. Subparc
						Fachada	Fondo	Lateral	
Hilera	Existente	--	II	Exist	--	*	*	*	Según Plan

Para nuevas edificaciones, se admite la condición de transitoriedad de la Disposición Final Segunda (podrá ejecutarse la edificación con las determinaciones de tamaño de parcela, altura y edificabilidad del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General; para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán en el núcleo principal las determinaciones correspondientes a D1). Para sustituciones, se tendrá en cuenta el mismo criterio que para nuevas edificaciones; en caso de imposibilidad física manifiesta, se cumplirán todas las determinaciones que sea posible cumplir de la tipología D1.

El retranqueo delantero será el marcado en su ámbito de desarrollo. Caso de no existir marco que lo designe, será  $\geq 4$  m.

Los retranqueos a laterales y/o fondo respecto a otras edificaciones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería. En otros casos, el retranqueo deberá ser  $\geq 3$ .

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **C1:** Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **G4:** Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

## Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

1. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y sí condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos). En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

Texto Refundido - Febrero 2011



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

2. El retranqueo lateral entre viviendas será 0, salvo las excepciones expuestas a continuación.

Los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería, para permitir en ambas promociones un retranqueo cero en ese punto; en los restantes casos, los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones debe ser  $\geq 3$  y así evitar medianeras vistas a un patio de otra propiedad.

Cuando un lateral sea fachada, ese retranqueo lateral podrá ser libre. Entre subparcelas de la misma promoción el retranqueo entre fondo y fondo o entre lateral y fondo podrá ser cero siempre que se establezca así en una promoción unitaria en origen y siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Art.7.3.9.4.

Cuando haya más de una fachada, sólo una de ellas se considerará frente de fachada (normalmente el frente por el que se accede a la vivienda), pero todas se deberán tratar arquitectónicamente como fachadas.

3. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes cuyo estado de conservación y porte, rareza o singularidad, así lo aconsejen.

5. No se permitirán usos terciarios (d) salvo en edificios singulares exclusivos con morfología de edificación aislada, a los que se aplicará la regulación de usos terciarios de la Zona de Ordenanzas "E", o en edificios en que ya estuvieran instalados en el momento de la aprobación de este Plan. El resto de condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (D), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 1 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

7. Se garantizará un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en interior de parcela, ya sea en sótano o en espacio común en superficie. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que dé la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera 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

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo,  
Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



8. No se admiten accesos rodados individualizados a cada subparcela si el frente de estas es < 9 m. Si el frente de fachada de la vivienda es  $\geq 9$  m., esta podrá tener un aparcamiento individual con accesos diferenciados al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

9. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización. Los viales privados rodados a los que dieran frente las subparcelas de las viviendas en ningún caso computarán a efecto de superficie mínima de las mismas, debiendo tener las condiciones de diseño y sección marcadas en el Título de normas de Urbanización.

10. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local o vivienda.

11. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

12. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

### E. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A) – (UF/P):

La residencial unifamiliar aislada se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

Se entiende como Residencial Unifamiliar Pareada la tipología edificatoria en una o dos plantas que tiene uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación separados de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, evitando las medianeras vistas, no admitiéndose reducciones de la parcela mínima.

La tipología E es la dominante de la zona de ordenanzas E "Unifamiliares aisladas y pareadas".

Los subtipos posibles de la Residencial unifamiliar Aislada y Pareada son los siguientes:

#### Subtipo E1

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
						Fach.	Fondo	Lat.	
E1.1	Aislada	500	II	15	1	$\geq 4$	$\geq 3$	$\geq 3$	0,6
E1.2	Pareada	250	II	10	1	$\geq 4$	$\geq 3$	$\geq 3$	0,7

Texto Refundido – Febrero 2011

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24

Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo E2

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
						Fach.	Fondo	Lat.	
E2.1	Aislada	800	II	20	1	≥ 4	≥ 4	≥ 4	0,6
E2.2	Pareada	500	II	15	1	≥ 4	≥ 4	≥ 4	0,6

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E2 en los planos de ordenación pormenorizada completa:

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo E3

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
					Fach	Fondo	Lat	
Aislada	1.200	II	30	1	≥ 8	≥ 8	≥ 4	0,6

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada

1. Se mantendrá la morfología de la zona así como la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.
2. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y sí condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos). En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

## Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

XD2JI5Q0Y8Z0A24
Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 04/08/2025



3. Se permiten parcelaciones con las características indicadas para la subparcela mínima en las fichas para cada Subzona; limitándose tan sólo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras.

4. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 2 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

5. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (E), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Debe disponerse como mínimo una plaza de aparcamiento individual con acceso al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

En promociones con zonas comunes o viales privados se admitirá un solo acceso rodado y por tanto un vado en dicha promoción, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE.

Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo.

7. La altura máxima es el número de plantas indicado en las fichas correspondientes, no admitiéndose usos vivideros por encima de estas, estando a la regulación del Título de Normas Generales de la Edificación.

8. Para cualquier actuación de tala o trasplante del arbolado existente, será necesario informe previo favorable de los servicios municipales de Medio Ambiente o los competentes al respecto.

9. Se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de 15 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 2,20 m., retranqueadas del frente o los frentes de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

10. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendedero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

11. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, patios, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

#### Art. 7.4.7. Residencial plurifamiliar

Se entiende como tal a la edificación o edificaciones destinadas a albergar varias viviendas, en parcela común, con entrada, espacios y servicios comunes. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas. También se la denomina Edificio de Viviendas.

Texto Refundido - Febrero 2011

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

Interior.Cédula de calificación o documento administrativo (VPO)

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



Junta de Andalucía

**CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA**

La Junta > Fomento y vivienda > Áreas de actividad > Vivienda y rehabilitación > Vivienda protegida

## Precios máximos de las Viviendas Protegidas

El precio máximo en la primera transmisión en venta de las viviendas protegidas calificadas al amparo del vigente Plan de Vivienda 2016-2020 es el precio de referencia definido a continuación:

El precio de referencia de las viviendas protegidas es el resultado de multiplicar el módulo básico por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente establecido para cada programa.

El módulo básico se fija en 758 euros por metro cuadrado útil.

<b>Viviendas Protegidas de Régimen Especial, y Alojamientos Protegidos.</b>		
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.307,55 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,5 + 15%
Resto Municipios	1.137,00 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,5
<b>Viviendas Protegidas de Régimen General.</b>		
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.394,72 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,6 + 15%
Resto Municipios	1.212,80 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,6
<b>Viviendas Protegidas de Precio Limitado</b>		
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.569,06 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,8 + 15%
Resto Municipios	1.364,4 € por m <sup>2</sup> útil	coeficiente 1,8

En el supuesto de viviendas en alquiler, la renta máxima anual no podrá superar el 4 por ciento del precio de referencia que corresponda según el programa.

**El portal de la Junta en:**

Twitter Facebook Rss Datos abiertos

**Accesibilidad**

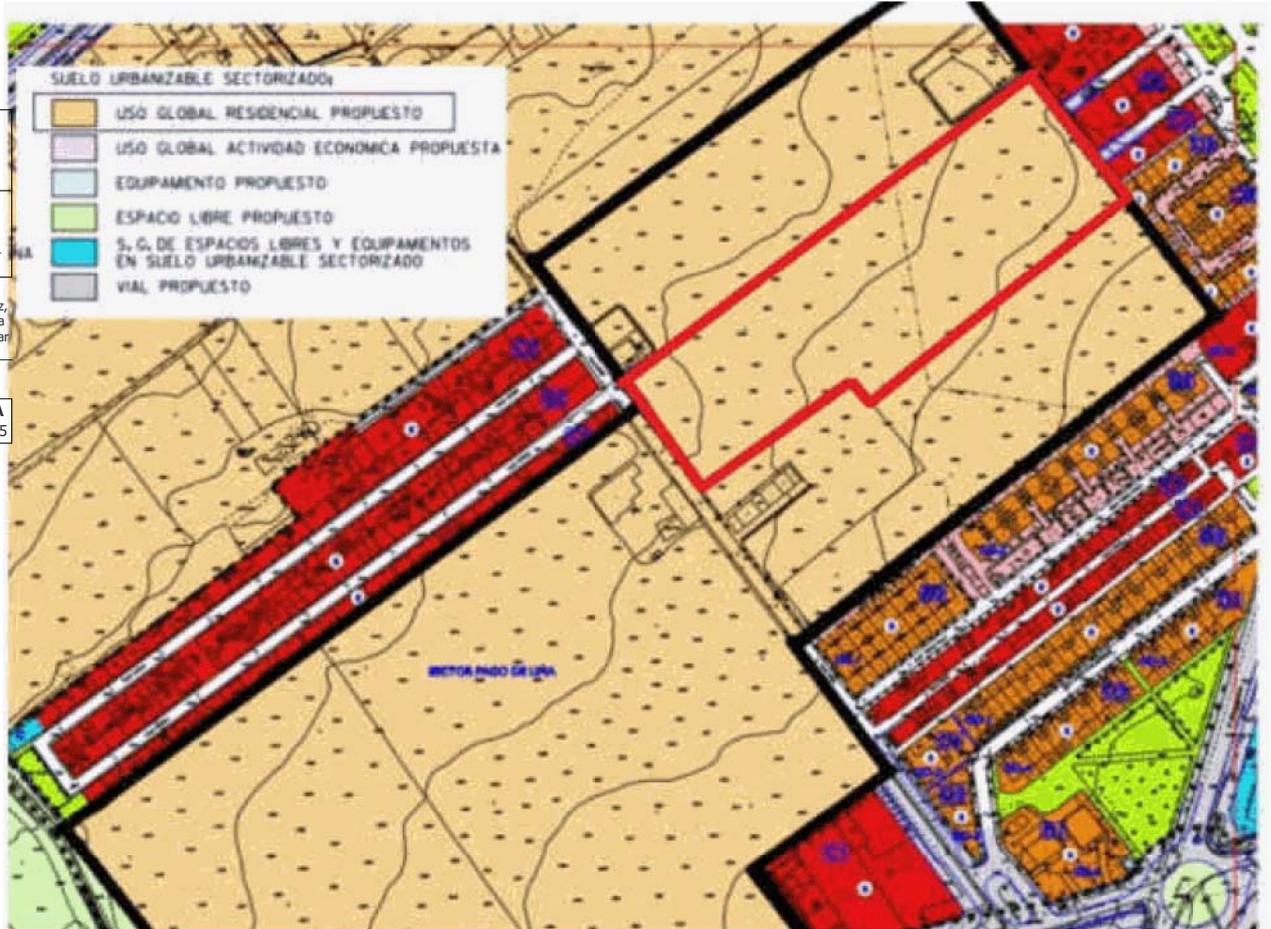
- **Activar herramientas de apoyo a la navegación**

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5QY8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025

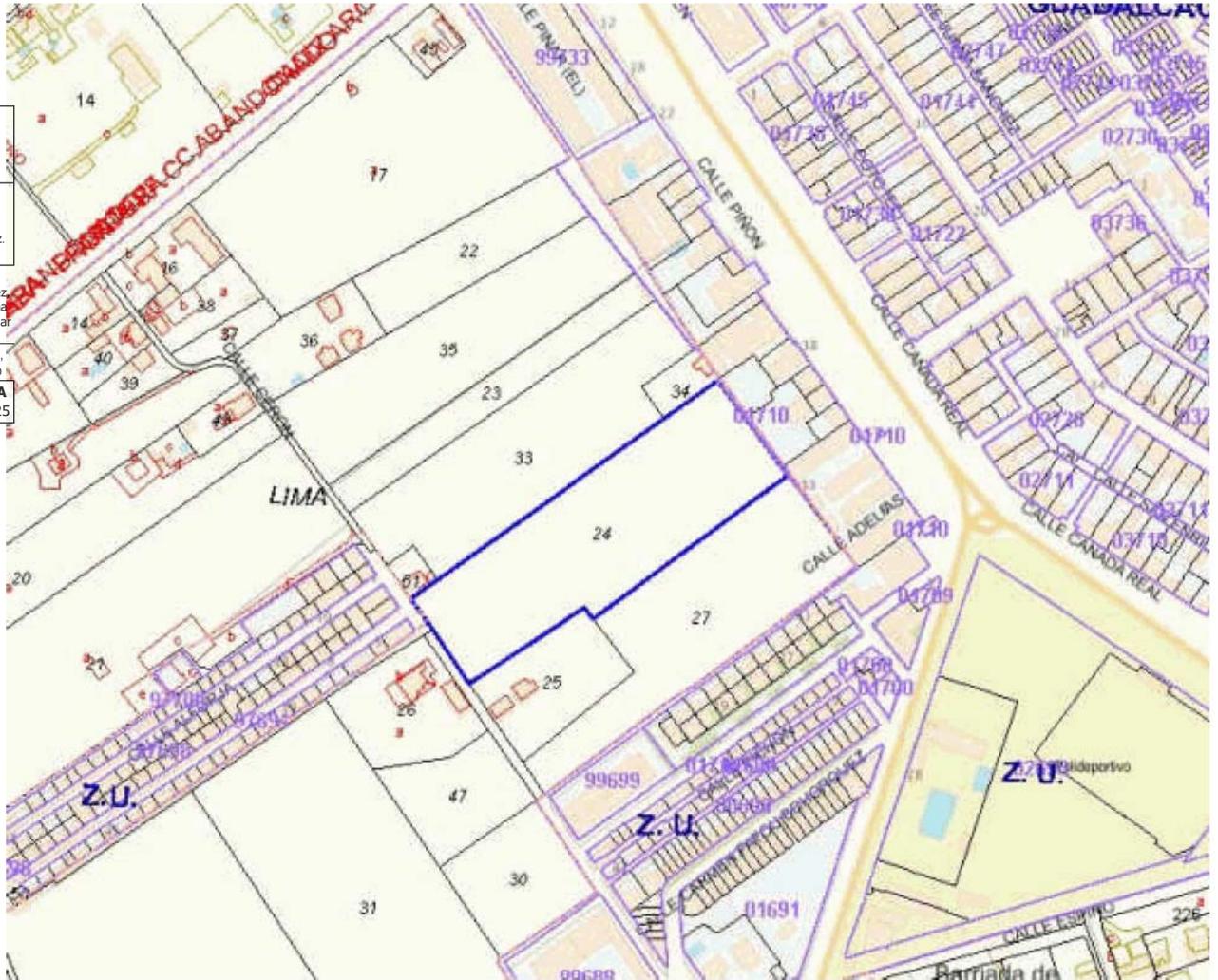


RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.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 Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno  
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025



Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

XD2JI5Q0Y8Z0A24  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

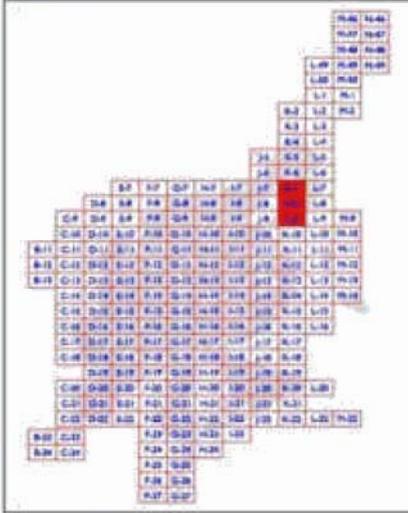
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2025



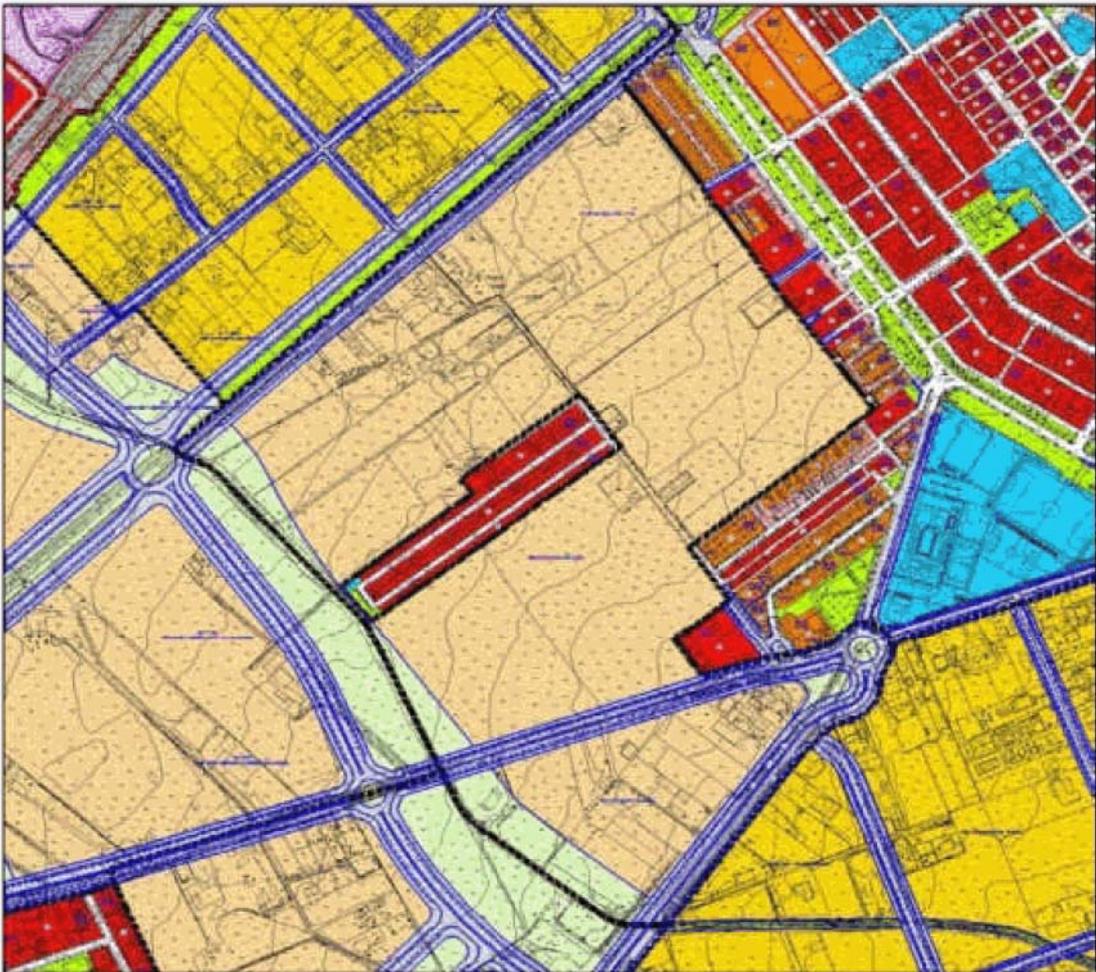
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



Revisión PGOU Jerez de la Frontera. Documento de Cumplimiento de la Orden de 17/04/2009 de la CVOT. Octubre de 2009.

RDS\_AYT-282/2025  
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA  
12/08/2025

