



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

PARTE 1

JEREZ DE LA FRA. CADIZ

ARQUITECTOS:

IÑIGO REAL CAMBAS

PROMOTOR:

GOFRAMA HOME S.L.

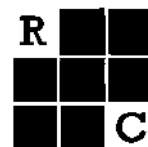
CIF:

B-16410631

JUNIO 2025

PROMOTOR:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:



RealCambas + a²
ESTUDIO DE ARQUITECTURA + URBANISMO

08.08.25

MOD. 2025

m1

IÑIGO REAL CAMBAS

Col. Nº 691

DIRECCION:

LANCERIA 7 ATICO 47 – JEREZ DE LA FRA . CADIZ

EMAIL:

realcambas.arquitectos@gmail.com

TLNO:

648 44 00 33



Ayuntamiento
de Jerez

MG2WNSW1Z0Z28M8

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

Aprobado por la Junta de
Gobierno Local, en sesión
ordinaria de fecha 14 de
octubre de 2025, al particular
42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la
Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

MOD. 2025

m1

INDICE**A. MEMORIA DE INFORMACION**

- 1.- INTRODUCCION
- 2.- JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 4.- PROMOTOR
- 5.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 6.- DESCRIPCION DEL ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO. PARCELAS AFECTADAS.
- 7.- ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE Y PROPUESTA
- 8.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. FICHA DEL SECTOR

B. MEMORIA DE ORDENACION

- 9.- CRITERIOS DE ORDENACION DE LA PROPUESTA.
- 10.-DESCRIPCION DE LAS MANZANAS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES RESULTADO DE LA ORDENACION.
- 11.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- 12.- FASES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION.
- 13.- SERVIDUMBRES AERONAUTICA
- 14.- INFORMES DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS
- 15.- ACCESIBILIDAD

C. MEMORIA ECONOMICA

- 1.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- 2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA
- 3.-CERTIFICADO DE SOLVENCIA ECONOMICA
- 4.- SOLVENCIA TECNICA

D. DOCUMENTACION GRAFICA . PLANOS

IÑIGO REAL CAMBAS

Col. Nº 691

DIRECCION:

LANCERIA 7 ATICO 47 – JEREZ DE LA FRA . CADIZ

EMAIL:

realcambas.arquitectos@gmail.com

TLNO:

648 44 00 33



Ayuntamiento
de Jerez

MG2WNSW1Z0Z28M8

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

Aprobado por la Junta de
Gobierno Local, en sesión
ordinaria de fecha 14 de
octubre de 2025, al particular
42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la
Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

MOD. 2025

m1



A. MEMORIA DE INFORMACION

1.- INTRODUCCION

Por encargo de la entidad mercantil GOFRAMA HOME S.L. , con CIF B-16410631 , se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI D01 AZUCARERA SAN JERONIMO del PGOU de Jerez , zona de POZOALBERO, como propietario de un 100% de la superficie de dicha unidad.

2.- JUSTIFICACION DE LA IDONEIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El plan general de ordenación Urbana vigente en Jerez de la Frontera es el documento formado por los siguientes:

- El Documento de Revisión - Adaptación PGOU Aprobado definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009
- El Documento de Corrección de errores aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez de 29 de julio de 2010 y publicado en BOP de Cádiz nº 223 de 23 de noviembre de 2010
- El Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 10 de diciembre de 2010 y publicado en BOJA 57 de 22 de marzo de 2011
- El Documento de Subsanción de las deficiencias observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado Segundo de la Orden de 17 de abril de 2009, aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez en sesión celebrada el 26 de julio de 2011 e informado favorablemente por la Dirección General de Urbanismo mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011, publicado en BOJA 156 de 9 de agosto de 2012.
- El Documento Técnico de Corrección de errores materiales del PGOU aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez de 28 de enero de 2021 y publicado en BOP de Cádiz nº 84 de 6 de mayo de 2021.

En la Normativa Urbanística del citado Plan, el artículo 10.5.1 se establece respecto a las Áreas de Reforma interior con carácter general:

Las Áreas de reforma interior se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la anterior Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.





En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, las Áreas de reforma Interior se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfo-tipológicas comunes con las mismas.

Las determinaciones se encuentran indicadas en las fichas anexas a las Normas Urbanísticas para cada ámbito, y entre las Áreas de Reforma interior que se completan con ordenación pormenorizada se encuentra la siguiente:

Zona de Ordenanzas D – Residencial Unifamiliar en Hilera:

ARI - D01 Azucarera-San Jerónimo

En su virtud, los terrenos que forman el ARI- DI-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO del PGOU de Jerez de la Frontera están clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, CON ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA según planos de ordenación completa pormenorizada del PGOU J-06 y J-07 y ficha 17 ARI-DI-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO del citado Plan.

En las Determinaciones del ARI.D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO se establece como sistema de actuación el de COMPENSACION, es decir de iniciativa privada, y como instrumento complementario de la ordenación pormenorizada o en detalle, el ESTUDIO DE DETALLE.

Asimismo es de destacar que el Plan establece que los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se podrán tramitar conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

2.1.-INCIDENCIA DE LA LEY 7/2021 DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA) Y DEL DECRETO 550/2022 DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA (RLISTA) EN EL ARI-DI-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

La nueva Ley 7/21 (LISTA), que entro en vigor el día 23 de diciembre de 2021, deroga en su Disposición Derogatoria Única la anterior Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que daba la cobertura legal y homologaba al PGOU de esta Ciudad y establece un nuevo ordenamiento jurídico para el territorio y el urbanismo de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. (Disposición Transitoria primera)

Sin embargo establece la Conservación de la vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución, de los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de su entrada en vigor (Disposición Transitoria Segunda) sin perjuicio de la aplicación inmediata de la Ley

Recordemos que los terrenos del ARI- DI-O1-AZUCARERA, SAN JERONIMO, están clasificados en el PGOU de Jerez de la Frontera como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, CON ORDENACION PORMENORIZADA.

La LISTA establece en su DT1ª apartado a) regla 1ª y también en La DT1ª de su Reglamento: que tendrán la consideración de suelo urbano, los terrenos que cumplan las condiciones de suelo establecidas en el artículo 13 de la LISTA y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.

Y a efectos de lograr su conciliación, establece en el apartado a) de la DT1ª de la LISTA las reglas de adecuación de la clasificación del suelo y del régimen de las actuaciones de transformación urbanística:

En base a ello establece que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas sobre el suelo urbano o en su caso el de las actuaciones urbanísticas.

Asimismo El segundo párrafo de la DT1ª del Reglamento establece respecto al suelo urbano que:

En esta clase de suelo, las actuaciones edificatorias en solares se regirán por las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecida en los instrumentos de planeamiento vigentes. Cuando no cuenten con dicha ordenación, requerirá la aprobación de instrumento que establezca la ordenación detallada.

Igualmente y en base a la vigencia y ejecutividad del planeamiento vigente establecida por la DT2ª, los terrenos de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida en el propio planeamiento general vigente vincularan en sus determinaciones a la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística en suelo urbano al que han quedado sometidos.

En virtud de ello, y en aplicación de las disposiciones transitorias de la nueva Ley 7/21 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y del Reglamento general de la ley de impulso a la sostenibilidad del territorio en Andalucía, los terrenos del ARI- DI-O1-AZUCARERA, SAN JERONIMO del PGOU de



Jerez de la Frontera continúan clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, CON ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA y se registrarán por las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecida en los instrumentos de planeamiento vigentes, es decir en el propio Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, requiriendo por tanto únicamente, la aprobación de un Estudio de Detalle, según ficha urbanística del PGOU, como instrumento de ordenación complementario.

2.2.- INCIDENCIA DE LA LEY 7/2021 DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA) Y DEL DECRETO 550/2022 DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA (RLISTA) EN EL ESTUDIO DE DETALLE COMO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

En el PGOU de ésta ciudad con base en la LOUA, y de la que recibía su cobertura legal y homologación, se regula el Estudio de Detalle como Figura de planeamiento y regulación detallada o complementaria, y se establece, como hemos reseñado anteriormente, que en todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el vigente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle para concretar la localización de las viviendas protegidas

La LISTA, como nueva ordenación, en su artículo 71 regula la figura del Estudio de Detalle como Instrumento Complementario del Planeamiento

Asimismo el Reglamento en su artículo 94 regula la figura del ESTUDIO DE DETALLE

Recordemos que en las Determinaciones del ARI.D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO del PGOU de ésta Ciudad, se establece como sistema de actuación el de compensación, es decir de iniciativa privada, y como instrumento complementario de la ordenación pormenorizada o en detalle, el ESTUDIO DE DETALLE. Y el nuevo ordenamiento jurídico, LISTA y reglamento general, regula la figura del Estudio de Detalle precisamente como Instrumento Complementario del Planeamiento, ampliando si cabe su objeto, ya que pueden completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida



2.3.- INCIDENCIA DE LA LEY 7/2021 DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA) Y DEL DECRETO 550/2022 DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA (RLISTA) EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La Disposición Final Quinta de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), establece que la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, se modifica como sigue:

Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

«Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley,

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

Y el Reglamento General, en su disposición final única, establece igualmente la Modificación de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental y más concretamente se modifica el apartado 5 del artículo 40 de la siguiente forma:

No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

b) los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

Aunque con anterioridad a la modificación introducida por la Disposición Final Quinta de la Ley y Disposición final única del Reglamento, igualmente no se encontraban los estudios de detalle, sometidos a evaluación ambiental estratégica, hay que resaltar, que tras la modificación de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, los estudios de detalle y los instrumentos complementarios, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.



3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE



El objeto del presente Estudio de Detalle es complementar la transformación urbanística cuya ordenación pormenorizada ya esta contemplada en el PGOU de Jerez según su ficha ARI D01 AZUCARERA SAN JERONICOMO del anexo D del las Normas Urbanísticas "Fichas de ámbitos de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada" diseñando el viario , la ubicación de los Espacios Libres y Equipamientos , así como las manzanas edificables donde la propuesta distribuye las distintas tipologías , usos , edificabilidad y número de viviendas.

Esta ordenación es paso previo para la elaboración del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización que posibilitaran el objetivo final de urbanizar el sector.

De acuerdo con el Art. 94 del Reglamento de la LISTA, el objeto del Estudio de Detalle es el siguiente:

Este Estudio de Detalle tiene por objeto completar, adaptar y modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el PGOU, como instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano según la ficha urbanística contenida en las NNUU.

No se modifica el uso urbanístico del suelo, ni se altera la edificabilidad ni el número de viviendas.

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria de información y memoria de ordenación.
- Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- Resumen Ejecutivo

Igualmente el artículo 71 de la sección 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), indica que:

La ordenación del Estudio de Detalle cumple con las determinaciones de ordenación estructural establecidas, complementando la ordenación pormenorizada y modificando principalmente la localización de la zona verde publica con el objeto de conseguir una mejor delimitación de la zona residencial con el área contigua, diferenciando físicamente la conexión de esta zona con la zona colindante de uso Actividades Económicas por su linde norte.

La ficha del Plan General, la cual se expondrá posteriormente, trata de la reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, *integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.* Esta actuación proponía urbanizar el vial de nueva apertura que la separa de Pozoalbero. No obstante, **en la actualidad se trata de un suelo sin edificaciones en todo el área afectada por el ARI**, al haber derribado las edificaciones residenciales descritas en la ficha anteriormente.

En las manzanas residenciales se dispone un mínimo de edificabilidad de uso comercial terciario en planta baja, siendo un mínimo del 7% de la edificabilidad total según la ficha urbanística del ARI como luego se desarrollara.

4.- PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa privada, por encargo de GOFRAMA HOME S.L., con CIF B-16410631, en virtud de lo establecido en el Capítulo



II de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) en cuanto a iniciativa de planeamiento.

5.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

Se encuentra situada al Norte de la ciudad, siendo sus linderos:

Al Norte con Suelo de Actividades Económicas.

Al sur con vial denominado Cañada ancha que la separa del suelo urbano.

Al Este con Avenida de Espera que la separa del API Las Flores B.

Al Oeste con franja de zona verde de Confederación que la separa de Pozoalbero.

En la documentación gráfica se dispone plano de situación y emplazamiento.

6.- DESCRIPCION DEL ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO . PARCELAS AFECTADAS

6.1 ENTORNO :

En la actualidad, la topografía es sensiblemente plana con pendiente de Norte a Sur inferior al 1 %.

Se encuentra sin construcciones ya que fueron derribadas las edificaciones de los antiguos trabajadores de la azucarera, reflejándose los antiguos viarios de accesos que se modifican por la nueva ordenación del ARI.

No existen arboledas notorias a considerar, con algunos matorrales crecidos espontáneamente.

La ordenación se apoya al oeste en un vial de conexión Tipo IV , de nueva configuración que la separa de Pozoalbero, al que desembocan nuevos viales perpendiculares conectando con la Avenida de Espera que la separa de Las Flores.

En la ordenación pormenorizada se dispone al sur parcela con tipología F2 y sus compatibles. Siguiendo hacia el norte parcelas de equipamientos, residenciales de tipologías E1 y D1 y zona verde pública, que como se ha comentado se dispone separando la tipología residencial con la de Actividades Económicas.

6.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS AFECTADAS :

Se exponen a continuación las fincas registrales afectadas por la delimitación del ARI D01 LA AZUCARERA SAN JERONIMO, existiendo cuatro parcelas registrales del Promotor y un camino público del Ayuntamiento junto a Pozoalbero:



PARCELAS REGISTRALES AFECTADAS

PARCELAS DENTRO DEL ARI

Nº	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	PROPIEDAD
1	15506	9378034QA5697G0000TT	2.814,96	GOFRAMA HOME SL
2	11244	9378033QA5697G0000LT	13.640,00	GOFRAMA HOME SL
3	11245	9378035QA5697G0000FT	10.598,96	GOFRAMA HOME SL
4	45705	9378032QA5697G0000PT	23.743,78	GOFRAMA HOME SL
5			1.059,47	AYUNTAMIENTO
			51.857,17	



Tras levantamiento topográfico del área de actuación, la superficie actual comprobada tras levantamiento es de **51.857,17 m²**, de los cuales **5.246,28 m²** estarían dentro del Suelo Público Asociado, y **46.610,89 m²** dentro del suelo con aprovechamiento del ARI.

En la nota simple de la finca registral 15506 aparecen descrita una serie de edificaciones residenciales implantadas en las fincas (A,B,C,D, E, F) que en la actualidad no existen ya que fueron derribadas en el 2009-2010.



ORTOFOTO 2008



ORTOFOTO 2010

Dentro del área afectada por el ARI, existen una zona con aprovechamiento y un con uso Suelo Público Asociado coincidente con el viario de conexión 1. El aérea con aprovechamiento es íntegramente aportado por el promotor. El área del Suelo Público Asociado es parcialmente propiedad del Ayuntamiento y parcialmente propiedad del promotor en las proporciones que reflejan los siguientes cuadros:

PARCELAS APORTADAS

PARCELAS DENTRO DEL SUELO LUCRATIVO

Nº	SUPERFICIE	PROPIEDAD
1	2.814,96	GOFRAMA HOME SL
2	13.640,00	GOFRAMA HOME SL
3A	8.092,59	GOFRAMA HOME SL
4A	22.063,34	GOFRAMA HOME SL
	46.610,89	

PARCELAS DENTRO DEL S.P.A.

Nº	SUPERFICIE	PROPIEDAD
3B	2.506,35	GOFRAMA HOME SL
4B	1.680,46	GOFRAMA HOME SL
5	1.059,47	AYUNTAMIENTO
	5.246,28	

51.857,17

MG2WNSW1Z0Z28M8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

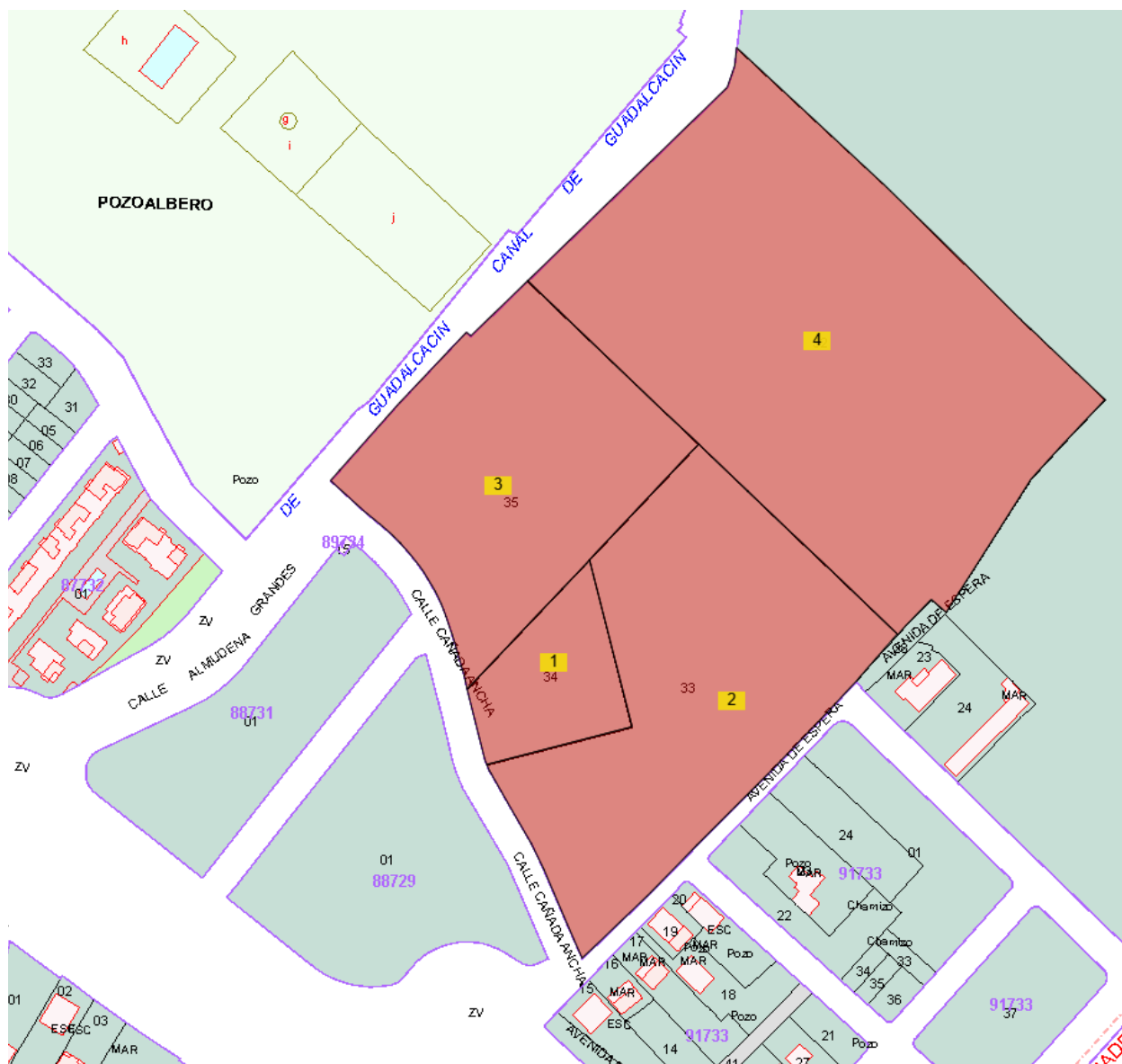
COORDENADAS UTM DE LAS PARCELAS AFECTADAS

1	X=758817.9559 Y=4067382.5614	41	X=758873.3317 Y=4067303.7140
2	X=758821.2484 Y=4067386.5392	42	X=758871.7766 Y=4067309.2715
3	X=758843.0980 Y=4067412.8350	43	X=758866.9715 Y=4067324.3437
4	X=758868.7586 Y=4067441.5443	44	X=758866.2251 Y=4067326.3980
5	X=758870.5376 Y=4067440.0205	45	X=758864.3123 Y=4067331.5341
6	X=758891.9600 Y=4067461.7250	46	X=758862.1640 Y=4067336.3630
7	X=758967.0817 Y=4067538.9783	47	X=758860.8197 Y=4067338.9014
8	X=758969.6660 Y=4067547.2000	48	X=758859.5606 Y=4067341.1457
9	X=758970.2575 Y=4067554.2222	49	X=758856.7290 Y=4067345.8150
10	X=758980.7221 Y=4067545.0329	50	X=758853.7155 Y=4067350.0411
11	X=759029.1614 Y=4067503.2214	51	X=758851.4630 Y=4067352.8930
12	X=759061.4276 Y=4067473.4958	52	X=758847.4174 Y=4067357.3208
13	X=759072.6065 Y=4067463.2062	53	X=758845.5129 Y=4067359.2259
14	X=759084.0394 Y=4067452.6625	54	X=758842.8439 Y=4067361.7679
15	X=759093.3128 Y=4067444.2784	55	X=758841.2170 Y=4067363.2652
16	X=759117.2840 Y=4067422.8920	56	X=758837.3763 Y=4067366.4330
17	X=759091.6409 Y=4067394.0603	57	X=758856.3918 Y=4067389.1467
18	X=759089.4391 Y=4067391.2051	58	X=758861.5071 Y=4067395.2976
19	X=759069.3464 Y=4067357.9627	59	X=758880.0649 Y=4067418.0363
20	X=759058.1114 Y=4067338.9252	60	X=758889.0734 Y=4067428.7598
21	X=759052.1935 Y=4067343.7293	61	X=758905.8063 Y=4067449.3569
22	X=759046.9798 Y=4067338.1039	62	X=758909.5334 Y=4067453.8620
23	X=759042.6135 Y=4067333.3358	63	X=758918.6442 Y=4067464.8744
24	X=759039.6530 Y=4067329.8030	64	X=758949.6466 Y=4067502.3476
25	X=759028.0642 Y=4067316.4253	65	X=758958.4764 Y=4067513.0204
26	X=759024.0440 Y=4067311.0799	66	X=758970.3537 Y=4067526.7438
27	X=759010.4083 Y=4067295.9725	67	X=758978.2085 Y=4067540.2116
28	X=758991.2821 Y=4067275.0041	68	X=758925.1869 Y=4067507.1946
29	X=758964.2276 Y=4067246.2455	69	X=758949.5110 Y=4067536.6544
30	X=758946.2484 Y=4067226.9864	70	X=758951.7650 Y=4067539.6598
31	X=758924.1049 Y=4067204.2404	71	X=758953.7627 Y=4067542.4858
32	X=758920.9296 Y=4067201.3922	72	X=758956.5030 Y=4067546.7878
33	X=758914.8713 Y=4067214.1561	73	X=758958.4491 Y=4067550.1085
34	X=758904.8999 Y=4067235.3067	74	X=758961.4101 Y=4067555.9042
35	X=758900.1449 Y=4067244.8593	75	X=758963.3542 Y=4067560.3187
36	X=758891.7455 Y=4067258.0007	76	X=758960.2036 Y=4067400.7684
37	X=758882.7321 Y=4067272.4640	77	X=758919.2908 Y=4067354.9646
38	X=758881.7990 Y=4067274.8170	78	X=758937.6146 Y=4067290.9020
39	X=758880.9536 Y=4067276.6561	79	X=758870.0880 Y=4067440.4048
40	X=758876.8993 Y=4067291.3511		



REFERENCIAS CATASTRALES

Son las 4 parcelas de la Propiedad 1 las que poseen referencia catastral , siendo la quinta parcela un camino publico tal como se indica en el plano B1 de este Estudio de Detalle:



PARCELA 1 :

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9378034QA5697G0000TT

PARCELA

Superficie gráfica: 2.815 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



PARCELA 2 :

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

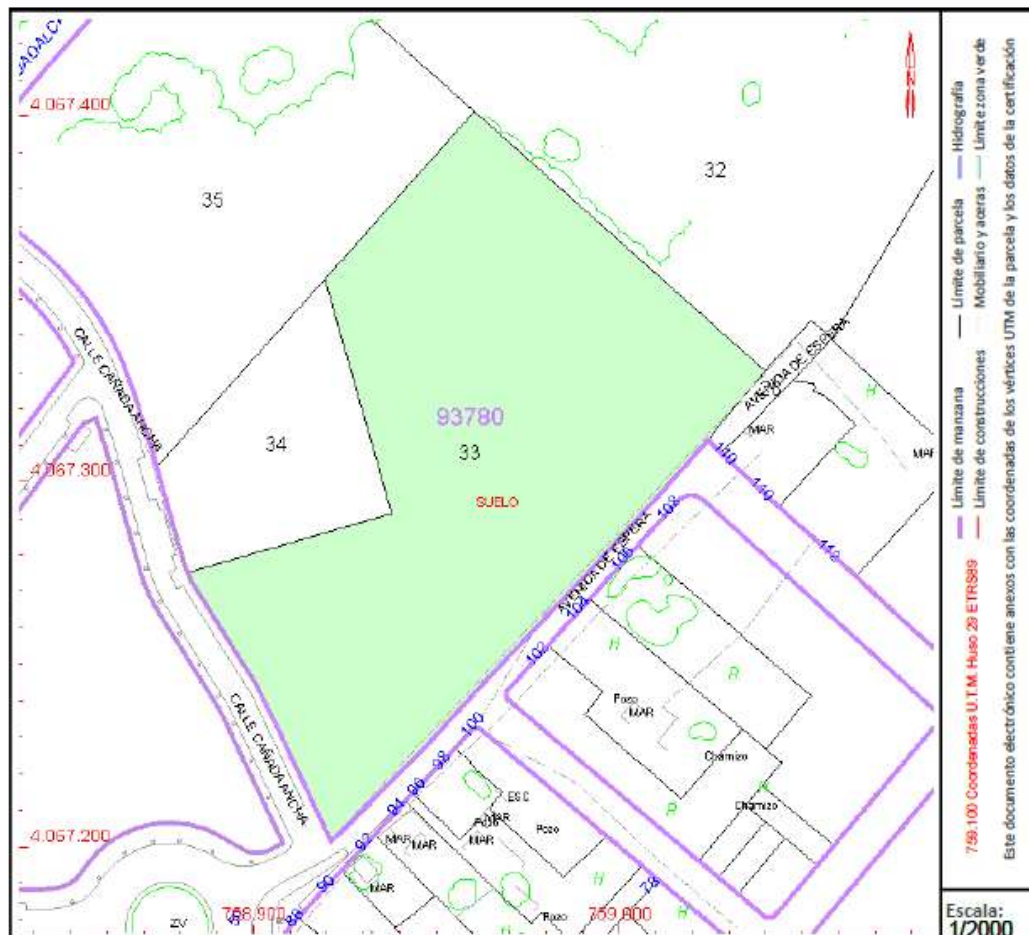
Referencia catastral: 9378033QA5697G0000LT

PARCELA

Superficie gráfica: 13.640 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



PARCELA 3 :



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

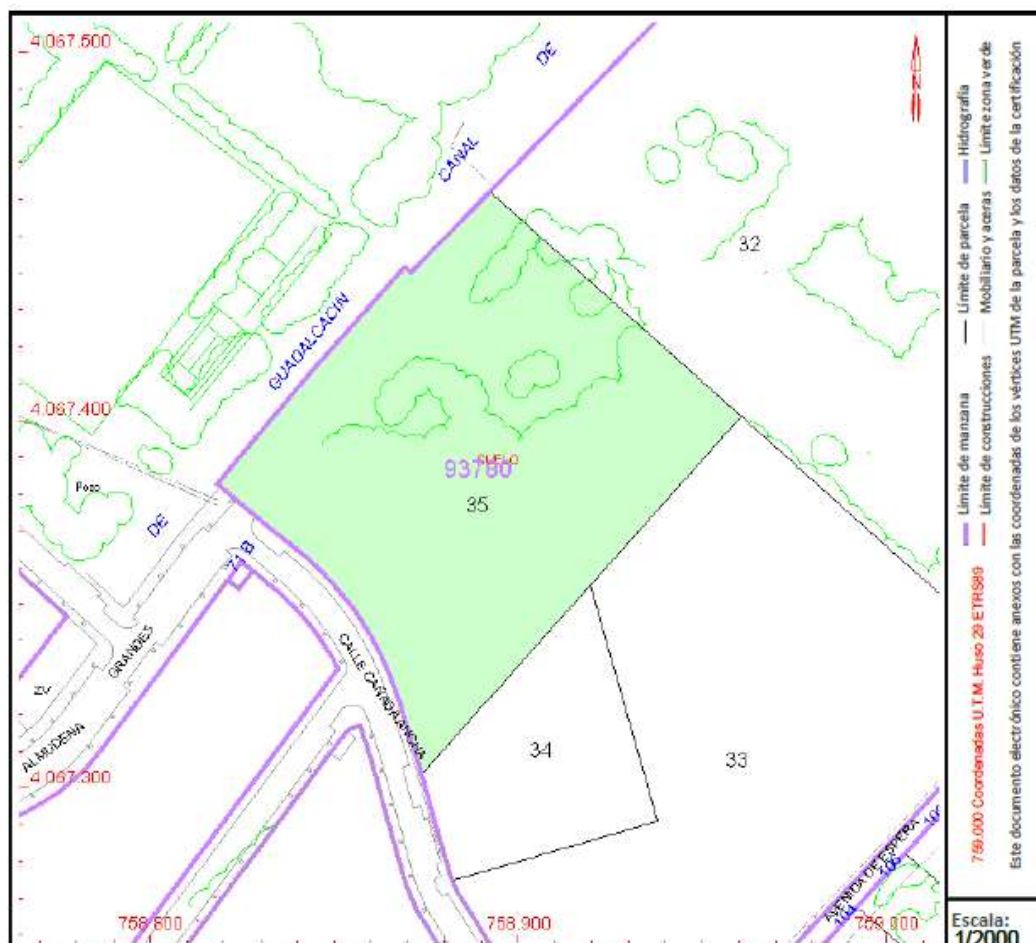
Referencia catastral: 9378035QA5697G0000FT

PARCELA

Superficie gráfica: 10.602 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



PARCELA 4 :

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

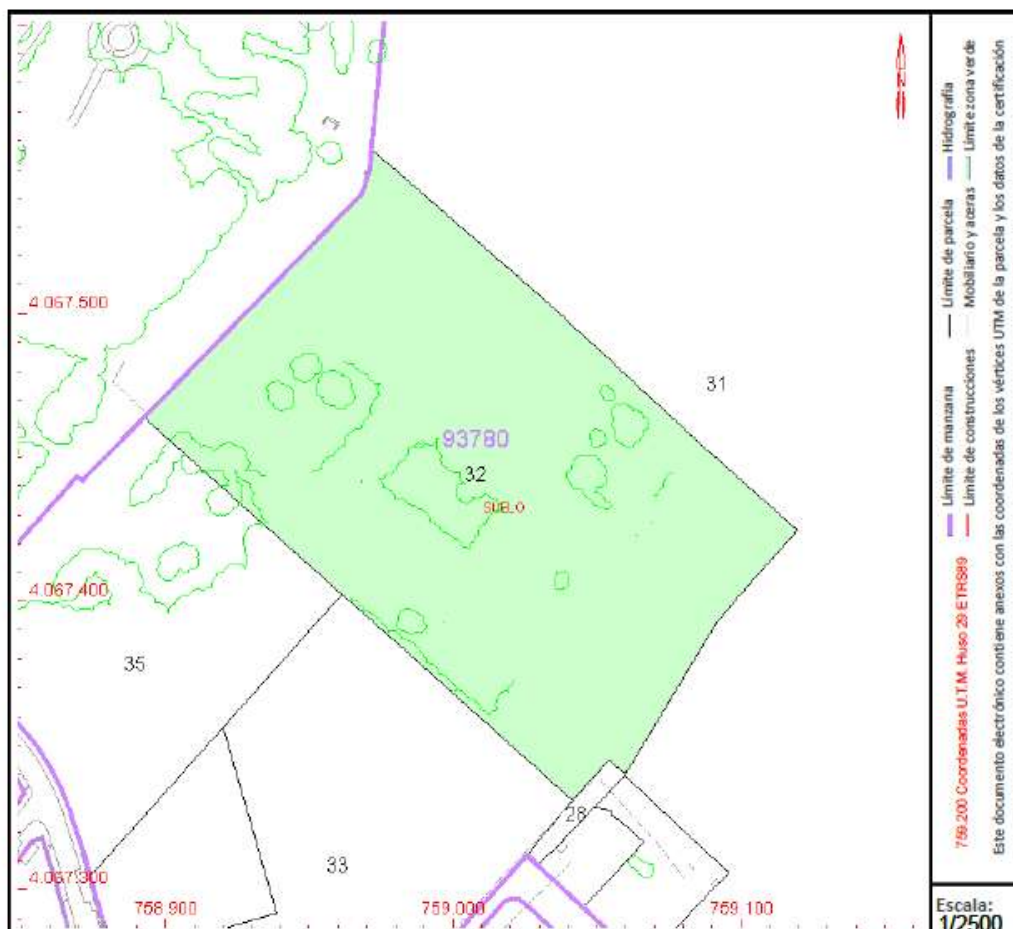
Referencia catastral: 9378032QA5697G0000PT

PARCELA

Superficie gráfica: 23.744 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:





CERTIFICACIONES REGISTRALES



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. N°2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 15506

Municipio/Sección: JEREZ SEC 3ª

CRU: 11019000125473

Descripción literal de la finca

URBANA.- Parcela de terreno en el término municipal de esta ciudad al Pago le Caulina, hoy Azucarera Guadalcacín, polígono 112 parcela 5000.- Mide la superficie de dos mil ochocientos catorce metros y noventa y seis decímetros cuadrados.- Su perímetro continuo, constituido por doce tramos rectos, origina tres amplias zonas, de forma rectangular cada una de ellas, unidos entre sí, por dos pequeños espacios.- Las zonas rectangulares norte y sur de identifica configuración entre sí, tiene una Longitud de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros sus lados mas largos en dirección Este-Oeste y de veinticinco metros y treinta centímetros por los mas cortos en sentido Norte Sur.- Entre ellas y situada veintinueve metros mas hacia el Oeste se encuentra la zona central que mide cuarenta y tres metros y veinte centímetros en dirección Norte-Sur y veintiseis metros en la Este-Oeste.- Finalmente las dos pequeñas zonas que ponen en comunicación la central con los extremos, identicas tambien entre si, miden tres metros y diez centímetros en sentido Norte-Sur y tres metros noventa y cinco centímetros en dirección Este-Oeste.- Sus linderos Este, son continuación en línea recta del lindero Este de la zona central, mientras que sus linderos Oeste son continuación en línea recta tambien de las líneas que delimitan por el Oeste las dos zonas o rectangulos extremos.- Todo ello así dispuesto y constituyendo un solo solar, sin solución de continuidad entre las diversas zonas que acaban de señalarse, ofrece los siguientes linderos: Por el Norte en línea recta de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros, limita con la calle número seis de la urbanización trazada sobre la finca matriz de la que se segrega.- Por el Este su lindero lo constituye una línea quebrada compuesta de cinco tramos rectos, En el primero y el segundo que forman angulo recto entre sí y que miden veintiocho metros y cuarenta centímetros y veintidos metros y cinco centímetros respectivamente, linda con el resto de la finca de la que se segrega; en el tercero de cuarenta y tres metros y veinte centímetros con la nueva variante el camino de Espera, trazada tambien sobre la finca matriz y en el cuarto y el quinto de identica configuración que el segundo y el primero respectivamente con el resto de la finca originaria tambien.- Por el Sur, en línea recta de treinta y dos metros y noventa y cinco centímetros linda con la calle cinco de la Urbanización, trazada tambien sobre terrenos de la Finca matriz.- Y por el Oeste, su lindero lo constituye otra línea quebrada compuesta de cinco tramos rectos tambien de los que el primero y el quinto de veinticinco metros y treinta centímetros cada uno de ellos, linda con la calle seis de la repetida urbanización, trazada sobre la finca matriz y en los tres restantes de veintinueve metros, cuarenta y nueve metros y cuarenta centímetros y veintinueve metros respectivamente lo hace con la finca originaria en la zona destinada a solares.- Sobre esta finca existen construida la siguientes edificaciones.- A.- Casa situada en la parte Este de La zona Norte del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y



C.S.V. : 21101912696CF23F

Pág: 1 de 6



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados.- Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.- B.- Casa situada en la parte Oeste de la zona Norte del solar.- Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados.- Cada vivienda constar de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.- C.- Casa situada en la parte Oeste de la zona Sur del solar.- Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Este.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos setenta y ocho y treinta y seis decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de sesenta y nueve metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados.- Cada vivienda constar de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.- D.- Casa situada en la parte Este de la zona Sur del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados.- Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada.- E Casa situada en la parte Norte de la zona central del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo


C.S.V. : 21101912696CF23F

Pág: 2 de 6

**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

su fachada principal orientada al Oeste.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados.- Cada vivienda consta de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada, excepto por el Sur, por donde linda con la casa que se describira bajo la letra F con la que constituye un bloque.- F.- Casa situada en la parte Sur de la zona central del solar. Su planta mide una superficie de ciento setenta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadradas, con forma casi rectangular con un frente de diecinueve metros y cincuenta centímetros y un fondo de ocho metros y noventa centímetros, teniendo su fachada principal orientada al Oeste.- Se desarrolla en dos plantas con dos viviendas en cada una de ellas, lo que da un total de cuatro pisos vivienda.- La superficie edificada es de trescientos cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados y la útil de doscientos ochenta y seis metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados.- La superficie construida de cada una de sus viviendas es de ochenta y ocho metros y dieciocho decímetros cuadrados y la útil de setenta y un metros y setenta y un decímetros cuadrados. Cada vivienda constar de estar-comedor, tres dormitorios, cocina con solana, aseo y terraza que comunica con el estar-comedor.- Esta rodeada totalmente por el solar donde se encuentra enclavada, excepto por el Norte por donde linda con la casa descrita bajo la letra E con la que constituye un bloque.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9378034QA5697G0000TT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: Coordinada

TITULARIDAD**Datos titular**

Titular:	GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 6 de fecha 04/09/2024
Fecha documento:	28/06/2024
Notario:	LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIA**SERVIDUMBRE**

Texto literal: Por procedencia con una SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5260 obrante al folio 32 del tomo 341 como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una



C.S.V. : 21101912696CF23F

Pág: 3 de 6



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. Nº2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 11244
Municipio/Sección: JEREZ SEC 3ª
CRU: 11019000093291

Descripción literal de la finca

RUSTICA.- Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, hoy Azucarera Guadalcañín Carrizosa, polígono 112 parcela 5000, de este término, con una cabida de tres aranzadas y veinte estadales equivalentes a una hectárea, treinta y seis áreas y cuarenta centiareas. Linda por Norte, Oeste y Sur, con fincas de don José Barcaiztegui Garmendia y por Levante con el Callejón o Camino de Espera, por donde tiene su entrada.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9378033QA5697G0000LT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: Coordinada

TITULARIDADDatos titular

Titular:	GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 7 de fecha 04/09/2024
Fecha documento:	28/06/2024
Notario:	LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIASSERVIDUMBRE

Texto literal: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5237 obrante al folio 11 del tomo 337 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en



C.S.V. : 21101912F8967940

Pág: 1 de 4



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. Nº2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: 11245
Municipio/Sección: JEREZ SEC 3ª
CRU: 11019000093307

Descripción literal de la finca

RUSTICA.- Suerte de tierra y viña sita en el Pago de Caulina, HOY AZUCARERA GUADALCACIN CARRIZOSA, polígono 112 parcela 5000, de este término, con una cabida de una hectárea, seis áreas, una centiárea y cuatro miliáreas, linda por Norte, con la finca de la sociedad Azucarera del Gallego SA; por Sur, con el Camino de Espera; por Este, con otras suertes de la misma sociedad y por Oeste, con carril de entrada al olivar.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9378035QA5697G0000FT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: Coordinada

TITULARIDADDatos titular

Titular:	GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 7 de fecha 04/09/2024
Fecha documento:	28/06/2024
Notario:	LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIASSERVIDUMBRE

Texto literal: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 5268 obrante al folio 32 del tomo 341 y otras tres fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en



C.S.V. : 2110191244F5F321

Pág: 1 de 4



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

JOSÉ LUIS DÍAZ DURÁN, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. Nº2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO:**

DATOS DE LA FINCA

Finca: 45705
Municipio/Sección: JEREZ SEC 3ª
CRU: 11019000521770

Descripción literal de la finca

URBANA.- Finca en el paraje de Guadalcacín, HOY AZUCARERA GUADALCACIN CARRIZOSA, polígono 112 parcela 5000, en el término municipal de Jerez de la Frontera.- Tiene una superficie de veintitrés mil setecientos cuarenta y tres metros con setenta y nueve decímetros cuadrados.- Linda: al Norte, con finca de la que se segrega (registral 11.242- y Canal de Guadalcacín; al Este, finca de la que se segrega (registral 11.242); al Oeste, Canal de Guadalcacín; y Sur, con las fincas registrales 11.244 y 11.245.-

FINCA COORDINADA CON CATASTRO INMOBILIARIO

Datos catastrales

Referencia Catastral: 9378032QA5697G0000PT

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDADDatos titular

Titular:	GOFRAMA HOME, S.L., C.I.F. B16410631
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	COMPRAVENTA
Asiento:	Inscripción 2 de fecha 04/09/2024
Fecha documento:	28/06/2024
Notario:	LUIS TROYANO DE LOMA OSSORIO

CARGAS PROCEDENCIASERVIDUMBRE

Texto literal: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, sobre la finca registral 10804 obrante al folio 134 del tomo 708 y las otras fincas vendidas, como predio sirviente y a favor de la inscrita bajo el número 347 de la Sección 3ª, libro 3ª, folio 234 del tomo 754, inscripción 1ª, como predio dominante, se constituye una servidumbre de acueducto, servidumbre que según el documento presentado existe ya de hecho, la conducción de agua podrá sin embargo ser alterada por el comprador en la forma que considere conveniente y a su costa, pero sin alterar ni disminuir la prestación del servicio.- Formalizada por escritura otorgada en Sevilla el veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y cinco ante el Notario don Angel Olavarria Téllez.- Inscrita por la inscripción


C.S.V. : 21101912CE2C5213

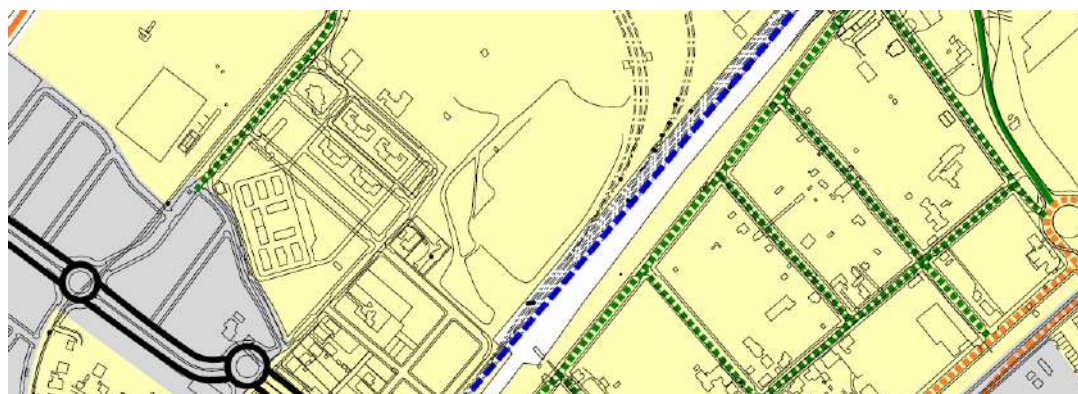
Pág: 1 de 6

7.- ESTRUCTURA URBANA EXISTENTE Y PROPUESTA

7.1- ESTRUCTURA VIARIA EXISTENTE Y PROPUESTA

Según la ficha de ordenación del ARI D01 AZUCARERA – SAN JERONIMO y según los planos de ordenación pormenorizada del PGOU , <<... *la actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.)...*>> mientras que para el resto de viarios esta misma ficha plantea : <<.... *Viario Interior: Tipo VII (14 m. de ancho)....*>>

	Tipo	Sección Transversal
VIARIO LIMITE CON POZOALBERO Y S.32	TIPO IV	22 m
VIARIO INTERIOR	TIPO VII	14m



CONEXIONES INTERIORES EXISTENTES



CONEXIONES INTERIORES PROPUESTAS

Se ha tenido en cuenta los encuentros entre los sectores limítrofes existentes Azucarera, Pozoalbero las Flores y Sector Pozoalbero coordinando las rasantes de los viarios que los conectan.

7.2- ESTRUCTURA DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO EXISTENTE Y PROPUESTA

Se anexa a este Estudio de Detalle, informe técnico previo para la conexión a las redes de Abastecimiento y Saneamiento redactado por la empresa suministradora del servicio de aguas Aqualia, en el que se indica los puntos de conexión y las condiciones técnicas que deberán cumplir las redes de Abastecimiento y Saneamiento contenidas en el desarrollo urbanístico del ARI, indicando las redes existentes colindantes con el sector.

7.3- ESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE Y PROPUESTA

Se anexa a este Estudio de Detalle, informe técnico previo para la conexión a la red de Telecomunicaciones redactado por una de las empresas suministradoras del servicio, Telefónica, en el que se indica los puntos de conexión y las condiciones técnicas que deberán cumplir las redes contenidas en el desarrollo urbanístico del ARI, indicando las redes existentes colindantes con el sector.

7.4- ESTRUCTURA DE ELECTRIFICACION EN MEDIA Y BAJA TENSION EXISTENTE Y PROPUESTA

Se anexa a este Estudio de Detalle, solicitud de informe técnico económico previo para la conexión a la red de Electrificación solicitado a la empresa suministradora del servicio, Endesa, en el que deberá indicar los puntos de conexión y las condiciones técnico-económicas exigidas que deberán cumplir las redes contenidas en el desarrollo urbanístico del ARI, indicando las redes existentes colindantes con el sector. Para ello se ha realizado un estudio avanzado de la potencia demanda por el sector y se ha enviado una propuesta de distribución de redes de Baja Tensión y Media Tensión.





MG2WNSW1Z0Z28M8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

8.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Se expresa a continuación la ficha del Plan General del ARI D01 AZUCARERA – SAN JERONIMO

FICHA URBANISTICA DEL SECTOR :

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	51.176 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	27.042 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	46.580 m ²	Superficie min. espacio libre público:	6.985 m ²
Superficie de suelo público asociado:	4.596 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.305 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,8300 m ³ /m ²		
Máxima edificabilidad:	38.661 m ²	Edificabilidad mínima de VPO	10.787 m ²
Densidad máxima de viviendas:	73 viv/ha	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	338 / 119
Área de Reparto:	SUNC - 2,23	Aprovechamiento medio:	0,6487
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	37,076 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9590	Derechos de los prop. en subzona:	27,195 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)								
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	B
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	B
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	A
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	A
F2	Edificio de viviendas aislado	800	800	20	IV	**	**	**	*	C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vial Interior: Tipo VII (14 m. de ancho).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 154
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,8% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.
- La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.)
- En la manzana de residencial colectiva se dispondrá un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 7% de la edificabilidad total.
- La ordenación se considera vinculante, pudiendo reajustarse ligeramente su trazado sin eliminar viario ni disminuir su sección.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años



MG2WNSW1Z0Z28M8

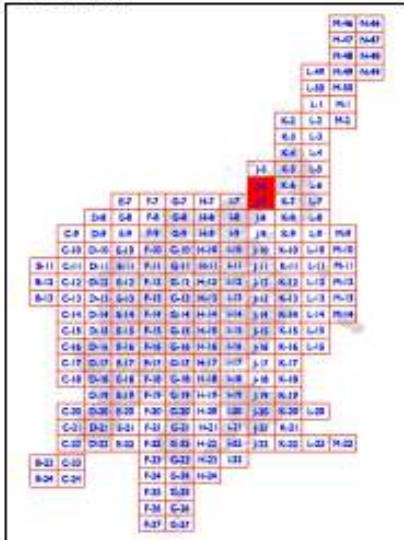
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

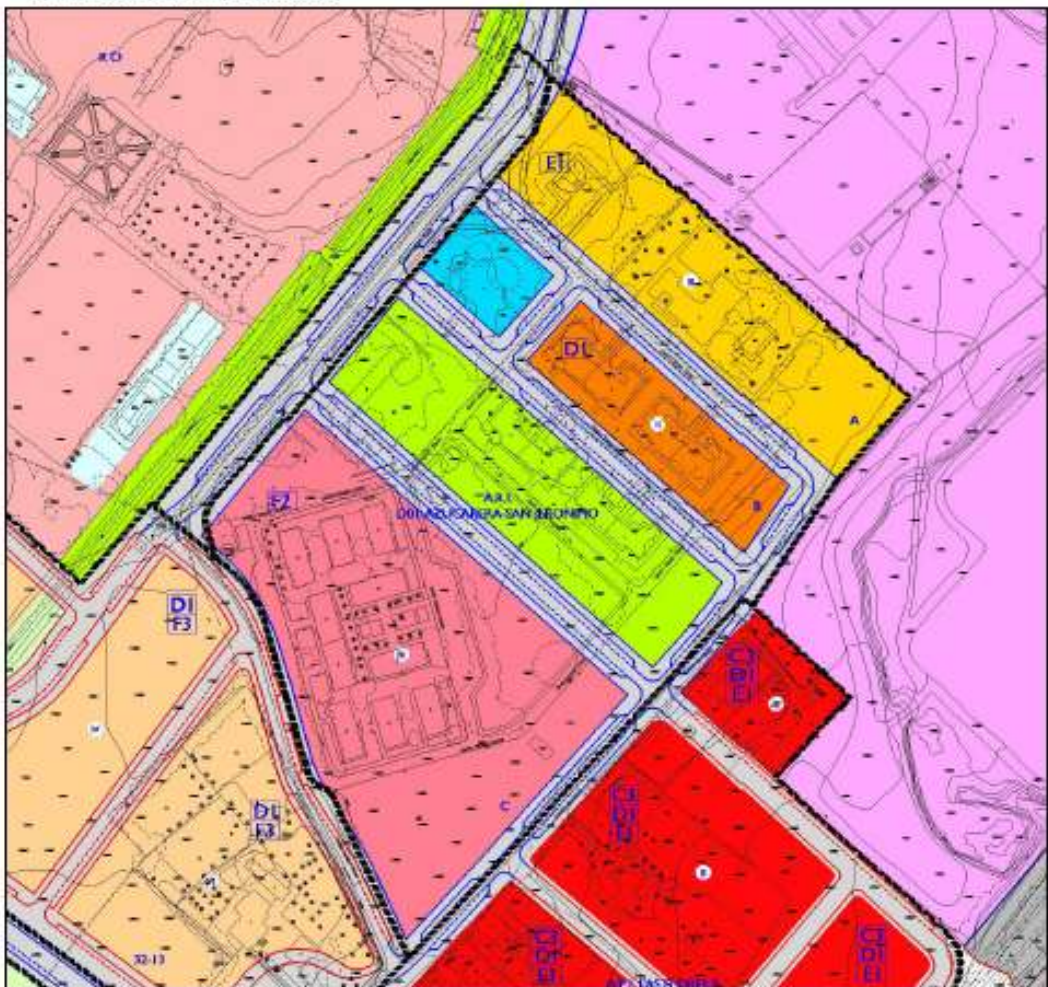
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA





MG2WNSW1Z0Z28M8

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>Aprobado por la Junta de
Gobierno Local, en sesión
ordinaria de fecha 14 de
octubre de 2025, al particular
42 del Orden del DíaLa Secretaria Suplente de la
Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 28/10/2025

MEMORIA DE ORDENACION


Ayuntamiento de Jerez
 MG2WNSW1Z0Z28M8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025

CUADRO COMPARATIVO FICHA DEL ARI – ESTUDIO DE DETALLE

Tras realizar levantamiento topográfico , las superficies del Estudio de Detalle se justifican según el cuadro siguiente, siguiendo las condiciones recogidas en la ficha urbanística.

COMPARATIVA FICHA URBANISTICA - ESTUDIO DE ETALLE

CLASIFICACION DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
USO DOMINANTE :	RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO	SUNC 2.2.3
COEFICIENTE SUBZONAL	1
COEFICIENTE TIPOLOGICO	0,959
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,83
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,6487
DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	73 Viv/Ha

	FICHA DEL PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE BRUTA :	51.176 m2	51.857,17 m2
SUP. CON APROVECHAMIENTO:	46.580 m2	46.610,89 m2
SUP. SUELO EDIFICABLE	27.042 m2	28.069,12 m2
SUP. MIN. ESPACIO LIBRE PUBLICO	15% 6.985,0 m2	6.991,63 m2
SUP. MIN. EQUIPAMIENTO PUBLICO	2,80% 1.305,00 m2	1.350,15 m2
SUP. SUELO PUBLICO ASOCIADO	4.596 m2	5.246,28 m2
TOTAL VIARIO	15.844,00 m2	15.446,27 m2
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,83 38.661 m2T	38.687,04 m2T
EDIFICABILIDAD MIN TERCARIO	7% 2.706,30 m2T	2.708,09 m2T
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	93% 35.955,10 m2T	35.978,95 m2T
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MIN VPO	30,00% 10.787 m2T	10.793,68 m2T
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	25.168 m2T	25.185 m2T
NUMERO MAX TOTAL DE VIVIENDAS / Ha	73 338 VIV	338 VIV
NUMERO MIN VPO	30% 119 VIV	119 VIV
NUMERO MAX RENTA LIBRE	70% 219 VIV	219 VIV
APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN SUBZONA	37.076,00 UA	37.100,87 UA
APROVECHAMIENTO TERCARIO	1,63 4.411,27 UA	4.414,19 UA
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	32.664,73 UA	32.686,68 UA
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL VPO	5.069,89 UA	5.073,03 UA
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL LIBRE	27.594,84 UA	27.613,65 UA
SUPERFICIE AREA DE REPARTO	57.152,00	57.182,89 M2

9.- CRITERIOS DE ORDENACION DE LA PROPUESTA.

Al estar definido por el Plan General la ordenación de forma pormenorizada, se plantea un reajuste que modifica ligeramente su trazado sin eliminar viario ni disminuir las secciones exigidas por el tipo de viario propuesto por la ficha (Tipos IV y VII) .

Igualmente se dispone la zona verde pública al norte del ARI, para incidir en una separación entre la zona planteada de uso general Residencial con el suelo colindante de Actividades Económicas, mejorando la separación entre ambos usos.

Se cumple con las superficies de equipamientos, suelo libre público y las dimensiones de las secciones de los viarios, tanto del Tipo IV (22 m.) como del resto, los Viarios interiores (14 m) del Tipo VII, y al mismo tiempo cumpliendo con la exigencia de que La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y S.32).

Entre los viarios se reproducen las parcelas residenciales, comercial y de infraestructuras, disponiéndose en la documentación gráfica la ordenación definitiva.

La manzana residencial colectiva incluye las parcelas destinadas a Viviendas de Protección Oficial (VPO, parcela 2) y la parcela destinada a viviendas de renta libre (parcela 3) .

Se ha cumplido con lo estipulado en la ficha urbanística en cuanto a disponer en la manzana de residencial colectiva , un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 7% de la edificabilidad total, creando una parcela en la manzana de uso exclusivo comercial G2/G4 y compatibles , y manteniendo los locales comerciales de planta baja en la parcela 2 de VPO.

9.1 PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS . CENTROS DE TRANSFORMACION

Se incluyen en la propuesta de ordenación del Estudio de Detalle tres localizaciones **orientativas** de las parcelas de INFRAESTRUCTURAS para Centros de Transformación que deberá definir el Proyecto de Reparcelación, no contempladas en la propuesta de ordenación pormenorizada del ARI, pero necesarias para la correcta





MG2WNSW1Z0Z28M8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

ejecución de la red eléctrica de Media y Baja Tensión y por tanto para dotar al sector del correspondiente servicio eléctrico y alumbrado publico.

Estas se han incluido de la siguiente forma :

CT1 : Se localizara dentro de la SUBMANZANA A2

CT2: Se localizara dentro de la SUBMANZANA A3

CT3: Se localizara dentro de la SUBMANZANA B1

El número y ubicación de los centros de transformación podrá variar respecto a los propuestos en el presente Estudio de Detalle, pero siempre dentro la submanzana donde se proponen. Será necesario definir estas parcelas en el proyecto de urbanización y en el proyecto de reparcelación donde se concrete su ubicación exacta y dimensiones.

En todo caso se seguirán las siguientes determinaciones:

- No se ubicarán en suelo destinado a Espacios Libres públicos o Viario público.
- Se respetarán los criterios de diseño urbano, sin perjudicar las condiciones estéticas y funcionales.
- Se seguirán las exigencias y se cumplirá con lo exigido por las normas técnicas de las compañías suministradoras, que podrán producir cambios en la configuración de las parcelas de INFRAESTRUCTURAS.

10.-DESCRIPCION DE LAS MANZANAS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES RESULTADO DE LA ORDENACION.

El resumen de todas las Manzanas que resultan de la ordenación, y que igualmente se expresan en la documentación gráfica son las siguientes, contemplándose el uso tipología, superficie, edificabilidad , alturas y número de viviendas:



08.08.25

MG2WNSW1Z0Z28M8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

MANZANAS RESULTANTES ESTUDIO DE DETALLE							
MANZANA	SUBMANZANA	USO / TIPOLOGIA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	ALTURAS	Nº MAX VIV
MANZANA A	A1	COMERCIAL TERCARIO - G4	3.060,17	2.000,00	3.260,00	II	
	A2	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3	8.401,76	17.685,26	19.258,65	IV	167
	A3	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3 - VPO	4.317,70	10.793,68	5.073,03	IV	119
		COMERCIAL TERCARIO		708,09	1.154,19	BAJA	
MANZANA B	B1	EQUIPAMIENTO PUBLICO	1.350,15	SG / PGOU		II	20
	B2	RES. UNIF. HILERA - D1	4.146,95	2.700,00	2.835,00		
MANZANA C	C	RES. UNIF. AISLADA/ PAREADA - E1	8.142,54	4.800,00	5.520,00	II	32
MANZANA D	D	ESPACIO LIBRE PUBLICO	6.991,63				
VIALES	1	VIAL 1 - S.P.A	5.246,28				
	2	VIAL 2	2.371,12				
	3	VIAL 3	2.367,40				
	4	VIAL 4	2.309,13				
	5	VIAL 5	3.152,34				
			51.857,17	38.687,04	37.100,87		338,00

11.- VIALES PLANTEADOS. ALINEACIONES Y RASANTES.

La ordenación contempla las secciones establecidas en la ficha urbanística del ARI contemplada en las normas urbanísticas del PGOU, según las siguientes determinaciones:

Según la ficha de ordenación del ARI D01 AZUCARERA – SAN JERONIMO y según los planos de ordenación pormenorizada del PGOU , <<... *la actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.)...>> mientras que para el resto de viarios esta misma ficha plantea : <<.... *Viario Interior: Tipo VII (14 m. de ancho)....>>**

	Tipo	Sección Transversal
VIARIO LIMITE CON POZOALBERO Y S.32	TIPO IV	22 m
VIARIO INTERIOR	TIPO VII	14m

Las alineaciones de las diferentes manzanas se establecen en la ordenación, definidas por la disposición de los viarios tanto de nueva apertura como de los existentes, dado que se apoya en el sur por la calle Cañada Ancha como vial existente.

Se ha tenido en cuenta las rasantes existentes en los viarios que conectan a este ARI con los sectores colindantes para impedir puntos bajos o excesivos movimientos de tierra. Las rasantes de los diferentes viarios se disponen a fin de que las pendientes sean igual o superiores al 0,5%.

Las rasantes en los encuentros de los viarios serán resueltas en el Proyecto de Urbanización, no obstante de incluye en este Estudio de Detalle el plano B3 de alineaciones y rasantes.



Las manzanas se diseñan como manzanas abiertas por tanto se definen únicamente las alineaciones de los cerramientos exteriores. Las Áreas de movimiento de las edificaciones se definirán por los retranqueos de las futuras edificaciones: Las establecidas en el Plan General para cada tipología. (Título VII : Normas Generales de la Edificación)

12.- FASES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION.

Como consecuencia del desarrollo tan amplio de las diferentes tipologías y el número de viviendas, y aras de buscar la viabilidad técnico económica, se contempla de forma orientativa la ejecución de la urbanización en tres fases, que se representan en la documentación gráfica que completa el presente Estudio de Detalle de manera no vinculante.

Se relaciona a continuación las Fases con sus superficies de actuación. Cada Fase a realizar deberá contar con todos los servicios e infraestructuras para su adecuado desarrollo.

La superficie total de viarios , incluido el Suelo Publico Asociado, es de **15.450 m2**

Fase 1 :	7.070,66 m2
Fase 2:	2.367,39 m2
Fase 3:	5.585,11 m2

A medida que se vaya desarrollando las diferentes tipologías de acuerdo con la financiación y el mercado, el Proyecto de Urbanización podrá modificar las Fases que a priori se establecen en el Presente Estudio de Detalle.

13.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

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



Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 34 metros, que las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 80 metros, ambas sobre el nivel del mar, y que las alturas máximas de las mayores construcciones propuestas son de plantas (no superarán los 15 m de altura), hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (B.O.E. nº 131, de 2 de junio) por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Real Decreto 762/2017, de 17 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre de 2017). Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez revisado por Orden TMA/976/2022 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 22 de septiembre de 2022 (B.O.E. nº 249, de 17 de octubre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.). En el plano que se adjunta, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias. El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación. En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY



02, entre otras. Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 32 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través del "Estudio de Detalle ", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

El Arquitecto:**Jerez JUNIO 2025**

**FDO:****IÑIGO REAL CAMBAS****COLEGIADO 691 DEL COA DE CADIZ.**

**14. INFORMES DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS**

ET-2024/226
EXPEDIENTE TÉCNICO 10984



INFORME TÉCNICO PREVIO - Estudio de detalle ARI D-01
AZUCARERA, SAN JERONIMO, Cañada Ancha.

SOLICITANTE: IÑIGO REAL CAMBAS

FECHA: 11 de octubre de 2024

Normas Técnicas de aplicación

Las instalaciones que se proyecten se diseñarán y calcularán conforme a las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento del Excmo. Ayuntamiento de Jerez (AJEMSA) en vigor (BOP nº72, de 28 de marzo de 2001). No obstante, deberá tenerse también en cuenta las normas técnicas revisadas por Aquajerez, S.L.U. con fecha de abril de 2015 pendientes de aprobación y que recogen todos los aspectos técnicos para tener en cuenta en el diseño de las nuevas redes y que se encuentran pendientes de aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

Dichas normas técnicas se entienden como complementación de todas aquellas disposiciones legales que se aplican a un abastecimiento de agua potable y muy especialmente:

- Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 120/1991 de 1 de Junio de 1991
- Código Técnico de la Edificación REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo;
- Decreto 70/2009, de 31 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del Agua de Consumo Humano de Andalucía.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Además de las expresamente recogidas en estas Normas, deberán cumplirse todas aquellas disposiciones legales que estén vigentes y resulten de aplicación. Entre otras:
 - Ordenanza Reguladora para la Ejecución de Obras en la Vía Pública que afecten al Subsuelo.
 - Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente en el término municipal de Jerez, por acuerdo Plenario de fecha 27 de noviembre de 1.998, en cumplimiento del art. 70.2 de la Ley 7/85, se publica íntegramente dicha Ordenanza para su entrada en vigor, una vez transcurrido el plazo establecido en el art. 65 de la Ley 7/85 de 2 de abril.
 - Orden del M.O.P.U. (28.07.74). Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento (B.O.E. 2 y 3.10.74) y corrección errores (B.O.E. 30.10.74).
 - Orden del Ministerio de Industria (9.12.75). Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (B.O.E. 13.1.76) y corrección errores (B.O.E. 12.2.76).

- Reglamento del suministro domiciliario de agua en Andalucía (Decreto 120/91, de 11 de junio; Consejería de Presidencia, Junta de Andalucía)
- Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril



2. Formato de la documentación.

Los planos de las redes propuestas o proyectadas se presentarán en soporte papel y soporte DGN o DWG en coordenadas UTM USO-29 4.000.000, Z de cartografía Municipal y fondo urbano municipal actualizado.

3. Materiales autorizados.

Los materiales a emplear en las redes y acometidas serán los autorizados por Aquajerez, S.L.U. Dado que el listado de productos autorizados se encuentra obsoleto en algunos aspectos y deberá renovarse por parte del Excmo. Ayuntamiento de Jerez, se deberá consultar el empleo de los materiales que planteen dudas por parte del proyectista.

4. Documentación a presentar

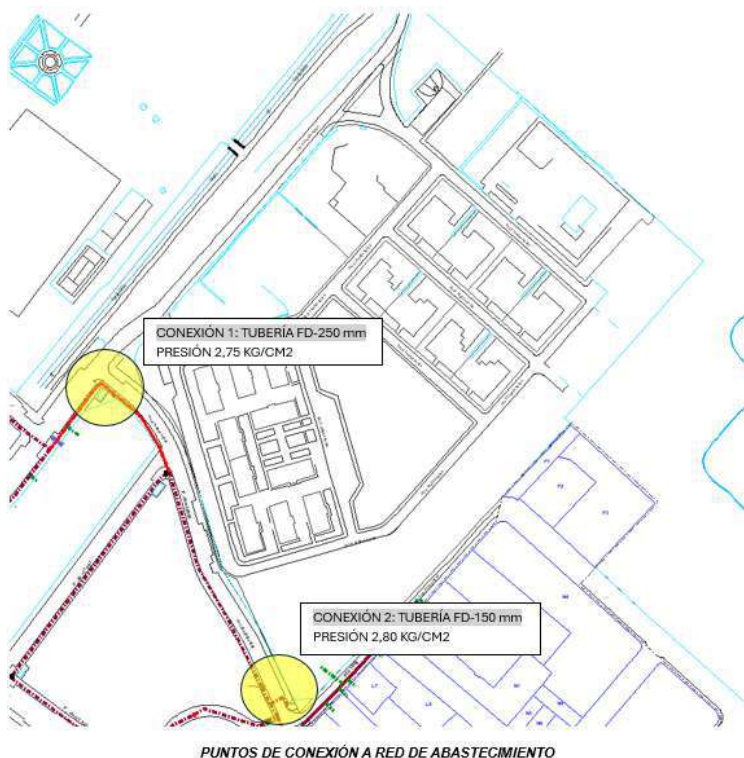
Cualquier información que requiera consulta o aprobación en la fase de redacción de proyecto se realizará a través del correo electrónico facilitado más abajo.

Una vez redactado el proyecto, se presentarán, separata de abastecimiento y alcantarillado en **formato digital** que incluirá según proceda: memoria, plano de ubicación, planos de planta, replanteo (coord. UTM indicadas) y detalles, perfiles longitudinales, perfiles transversales, etc., justificación hidráulica y justificación mecánica, tal y como se recoge en las Normas Técnicas de Aguas de Jerez. Con la aprobación de dicha documentación se emitirá un informe definitivo para la ejecución de los trabajos y seguimiento.

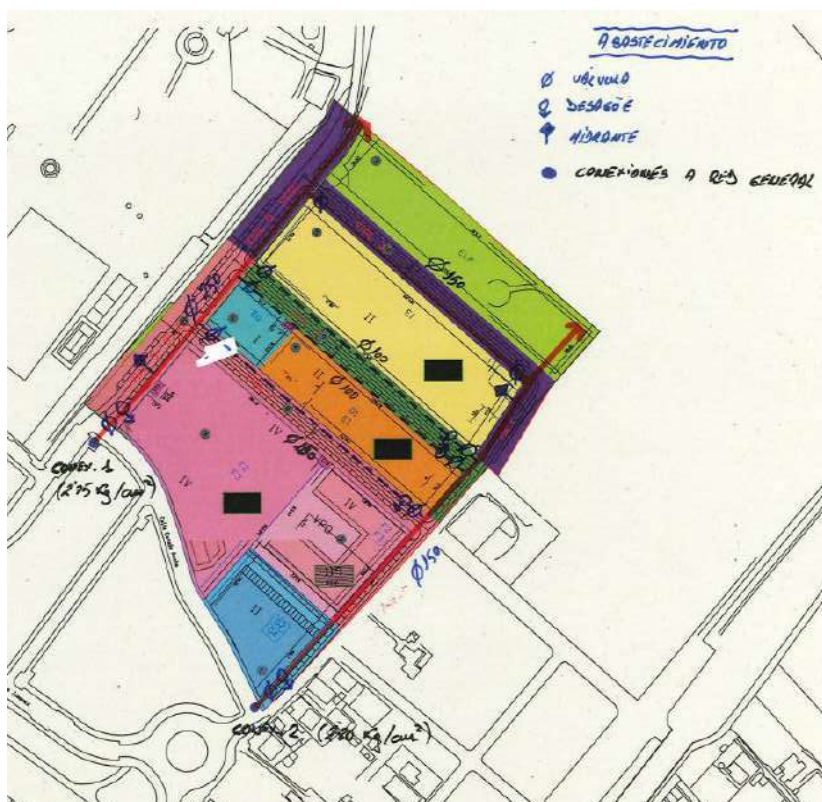
La información la podrán entregar por correo electrónico a: isabel.granados.granados@fcc.es

Red de Abastecimiento

Para la instalación de la red de abastecimiento será necesario proyectarla como una red mallada. Para ello se proponen dos puntos de conexión tal y como figuran en el croquis adjunto:



Para cerrar la malla será necesario la prolongación de la tubería FD-250 mm ubicada en la calle Cañada Ancha del sector 32 y la de FD-150 mm ubicada en la misma calle, tal y como figura en el croquis adjunto:



Todas las conducciones se proyectarán con válvulas, desagües, ventosas, hidrantes y acometidas, según caso. El resto de las conducciones interiores necesarias se dimensionarán en función de las necesidades teniendo en cuenta los consumos futuros.

En cuanto a las **acometidas de abastecimiento**:

- Para viviendas pareadas y aisladas. Acometidas de material adecuado (PE-40) con $\Phi < \Phi_{\min}$ (1"¼) con llave de corte en fachada ubicada en el acerado.
- Para bloques de viviendas. Acometidas de material adecuado (PE-40/FD) con $\Phi < \Phi_{\min}$ (2") con llave de corte en fachada ubicada en el acerado. Para este caso deberá preverse acometidas contraincendios y para otros usos (piscina/riego). Estas deberán trar

Red de Saneamiento

Para la instalación de la red de saneamiento se considerará como sistema unitario, cuyo punto de conexión será el indicado en croquis adjunto:



Para la conexión en dicho punto será necesario renovar la conducción de PVC-400 existente en el sector -32 por una conducción también en PVC-SN-8 de mayor diámetro a determinar por cálculo hidráulico y de funcionamiento de dicho colector en función de la pendiente. Pendiente mínima a proyectar 0,50%.



La red de saneamiento se proyectará con todos sus elementos, pozos, arquetas, acometidas, imbornales, etc.

Todas las acometidas se realizarán a pozo de registro de forma preferente, pero, en caso necesario podrá hacerlo de manera perpendicular a la red mediante piezas tipo click con tope de herradura y, todas deberán contar con arqueta albañal en fachada. El diámetro mínimo de acometida será de PVC-200/315 mm SN-8 según caso para viviendas unifamiliares y, el resto de las acometidas para bloques de viviendas deberán dimensionarse según caso quedando todas estas acometidas registradas mediante la arqueta albañal de la fachada.

Los imbornales irán a pozo de registro con acometida de PVC-200 mm SN-8 y codo de 90° en el interior del pozo como sifón. No se permitirá las piezas en click para este tipo de acometidas.

CONSIDERACIONES GENERALES

El presente informe tiene carácter previo, sin validez para la ejecución de las obras, con un período de validez de un año a partir de la fecha de emisión del mismo.

Cualquier otro aspecto técnico no tratado en este informe y que durante la redacción del proyecto sea necesario resolver, podrá realizarlas a través de la dirección de correo isabel.granados.granados@fcc.es

Atentamente,



David Muñoz Sánchez
Jefe Dpto. Proyectos, Obras, Gestión Técnica y PRL

Departamento de Proyectos
AQUAJEREZ, S.L.U.
Telf: 956 806 437

ASESORAMIENTO PARA UNIR CANALIZACIÓN DE ICT AL PUNTO DE CONEXIÓN DE TELEFÓNICA

N/Ref:

Ubicación de la obra:

En atención a su petición de información sobre la ubicación de su arqueta ICT o de entrada de telecomunicaciones, además de indicarles la situación idónea de la misma, les facilitamos en plano adjunto la canalización necesaria que se debe construir para conectar su ICT o de entrada de telecomunicaciones con nuestra red, **sin compromiso ni obligación por su parte**. También les indicamos cómo debe comunicarnos la finalización de la construcción para facilitarles el acta de recepción que podrá emplearse como certificado de idoneidad o de cobertura.

Les recordamos que este asesoramiento ha de ser comunicado tanto al promotor como al constructor de la obra.

INSTRUCCIONES

La ubicación idónea de la arqueta ICT o de entrada de telecomunicaciones orientativa, pues no tiene en cuenta posibles inferencias con otros servicios, por lo que la situación definitiva puede no coincidir, realizándose la conexión en todo caso siguiendo las características facilitadas y que mejor se adapten a las circunstancias del lugar, no siendo posible el asesoramiento en el terreno por nuestra parte. En caso de que detectemos cableado en fachada, también les indicamos las canalizaciones necesarias para soterrarlos en este asesoramiento. **Es imprescindible que se instalen tapas de arquetas homologadas**, adquiridas en los suministradores que les indicamos en la página 4 y ss.

Una vez construida nos deben remitir un correo a la dirección de correo electrónico asesoramientos.nuevas.canalizaciones@telefonica.com **siguiendo las siguientes instrucciones**:

- Indicar en el asunto el literal: Aportación de canalización para Punto de Conexión –provincia -localidad - nuestra referencia
- Adjuntar **Plano “As-Built de la canalización construida (en pdf)**, indicando los metros construidos, el número de conductos y sus diámetros y tipo de arquetas construidas, plantillas para armarios o cualquier otro elemento (en definitiva, un plano detallado de lo construido), y deberá estar firmado por el constructor o promotor.
- Adjuntar Plano de Canalizaciones a realizar (página 2)
- Adjuntar **fotos de las tapas de arquetas instaladas**
- Adjuntar **el documento Acta de aceptación (página 3)** siguiendo las siguientes instrucciones:
 - Cumplimentar los campos SOMBREADOS EN GRIS, NO MODIFICAR EL RESTO
 - Imprimir SÓLO ESA PÁGINA en .pdf
 - Firmar digitalmente sin bloquear.**
- Adjuntar los planos y datos del edificio que aparecen en el **proyecto de telecomunicaciones (punto 2.3.c.3 de la memoria técnica)**
- Adjuntar cualquier otro documento que se considere de interés

Tras confirmar la idoneidad de la canalización, les remitiremos el acta de aceptación, que podrá emplearse como certificado de idoneidad o de cobertura. Sólo a partir de este momento, podrá ponerse en marcha el proceso de instalación de la red de fibra en el edificio. Habitualmente se precisan unos 30 días, pero este plazo puede verse superado, por lo que **es muy importante avisar con la máxima antelación posible**.

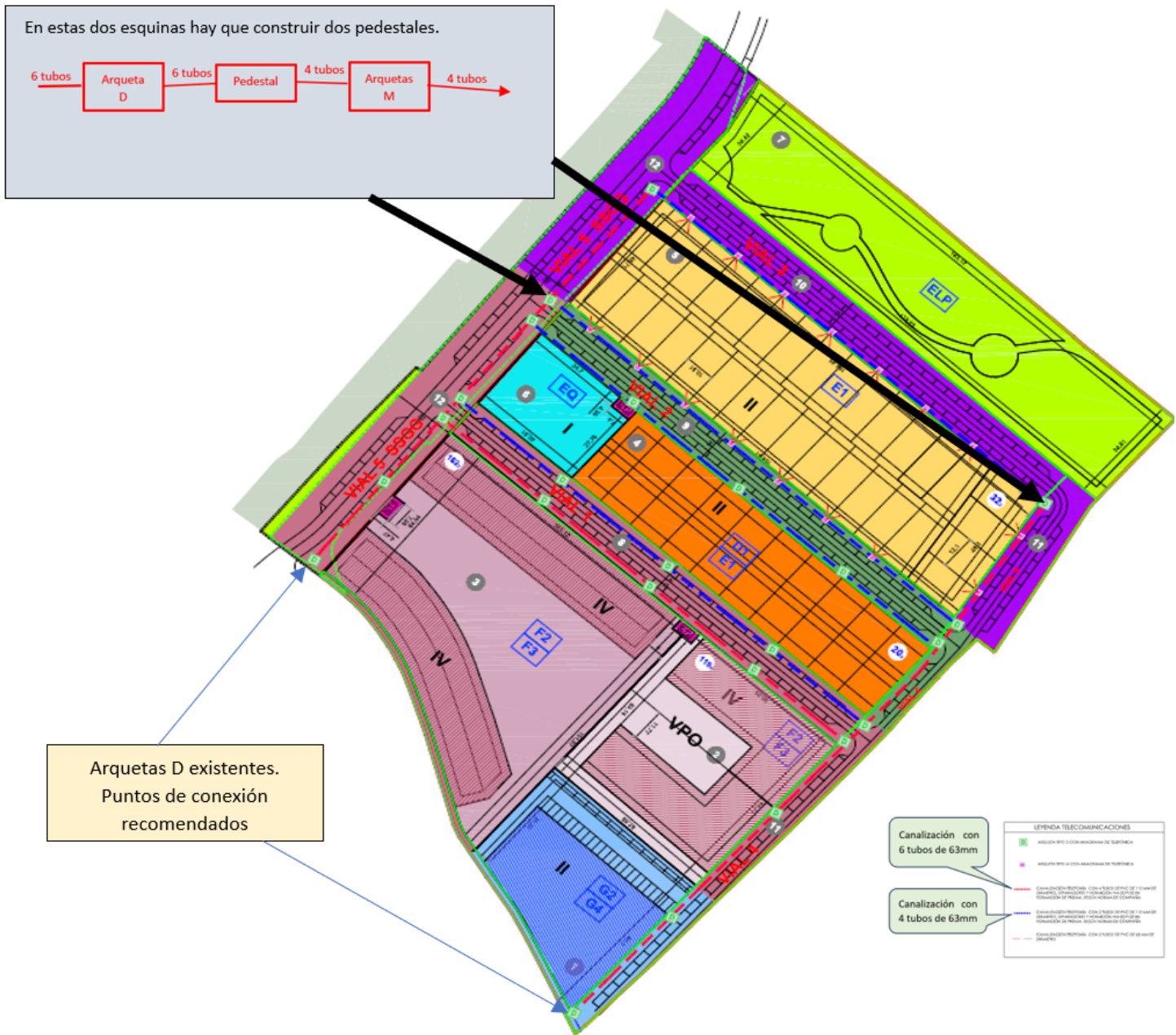
Si tras recibir la aceptación por nuestra parte del canalizado construido **precisan soterrar el cableado**, Telefónica pone a su disposición la aplicación web PETTER / Peticiones de Terceros, cuyo acceso es <https://petter.telefonica.es/>. Adjuntamos **MANUAL**, que debe extraerse con un lector/editor de pdf (no sirve el navegador). Esta aplicación ofrece la posibilidad de abrir incidencias y consultarlas, las abiertas por las cuentas de usuario asociadas. Debe ser la forma prioritaria de contacto. De manera subsidiaria continúa operativa la atención desde el 900111002 (marcando de nuevo el mismo número 900111002 cuando requiera el número sobre el que realizar la gestión).

Deben tener en cuenta que los plazos para estos trabajos pueden ser de 4 meses, por lo que rogamos solicitar con antelación suficiente

En caso de que decidan **NO construir esta canalización**, se debe tener en cuenta que **supondrá un retraso de varios meses** en la instalación de la red de fibra en el edificio. En todo caso les rogamos nos envíen a la misma dirección aviso de finalización de obras del resto del edificio, así como:

- Los planos y datos del edificio que aparecen en el proyecto de telecomunicaciones (punto 2.3.c.3 de la memoria técnica)

PLANO DE CANALIZACIONES A REALIZAR



Telefónica de España, S.A.U. , con los datos de registro mercantil que figuran en el margen, inscrita en el Registro de Operadores de redes y servicios de comunicaciones electrónicas como entidad habilitada para la explotación de una serie de servicios de telecomunicaciones tales como la explotación de una red telefónica fija, así como para la prestación, entre otros, del servicio telefónico fijo disponible al público, del servicio telefónico móvil y acceso a Internet, por encontrarse inscrita en el mencionado Registro de Operadores, dispone de la habilitación necesaria para la instalación de redes públicas, lo que le confiere la facultad para ocupar el dominio público en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de las redes de comunicaciones electrónicas de que se trate, **certifica:**

- Que la obra civil proyectada en este plano es válida para acceso de sus servicios de telecomunicaciones en el edificio de la ubicación reseñada en el cajillo
- Que esta obra civil contempla las canalizaciones necesarias, para soterrar el cableado de telecomunicaciones que pudiera existir en la fachada, y así seguir prestando los servicios de telecomunicaciones a las edificaciones aledañas.
- Que para la ejecución de la misma queda autorizada cualquier constructora que presente el promotor de la obra, la cual cumplirá con los requisitos que se indican en el presente asesoramiento.

ACTA DE ACEPTACIÓN RELATIVA AL ASESORAMIENTO SUSCRITO ENTRE TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. Y

N/Ref:

Ubicación de la obra:



Los abajo firmantes hacen constar que la obra amparada por este acta de aceptación se ha ejecutado conforme al asesoramiento técnico de referencia y la normativa técnica de TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. El promotor/constructor manifiesta que se han aplicado los correspondientes métodos de construcción y que ha realizado el mandrilado de los conductos que conforman la canalización de manera satisfactoria, presentando tanto la calidad correcta para la finalidad a que está destinada como para su debida conservación. Por ello queda dispuesta para entrar en servicio, pasando estas instalaciones a ser objeto de un derecho de uso pleno y permanente a favor de TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U. sobre ellas, salvo vicio oculto o evicción.

En el caso de que el soterramiento de cableado conlleve cargo económico al solicitante, el valor de esta canalización recepcionada por TELEFONICA DE ESPAÑA S.A.U se tendrá en cuenta en el coste total de la variación y podrá compensar parcial o totalmente la cantidad a abonar por el solicitante. Si se trata de una variación en vía pública a petición de un particular, el coste del soterramiento irá 100% a cargo del solicitante

Así mismo señalar que Telefónica de España, S.A.U. tiene intención de suministrar servicio telefónico en la dirección mencionada, en función de las peticiones que en su momento se produzcan siempre y cuando los trabajos a realizar por parte de Telefónica se encuadren dentro de las limitaciones de inversión establecidas en cada momento.

Además, el servicio telefónico se podrá proporcionar siempre y cuando el promotor haya asegurado que la construcción se ha ejecutado respetando la normativa vigente en relación con infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT) recogida en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, o resto de normativa aplicable para nuevos edificios.

Por:
(Entidad Promotora)
EMPRESA:
DNI/CIF
D/Da.:
CARGO:
(firma/sello)
Fecha:

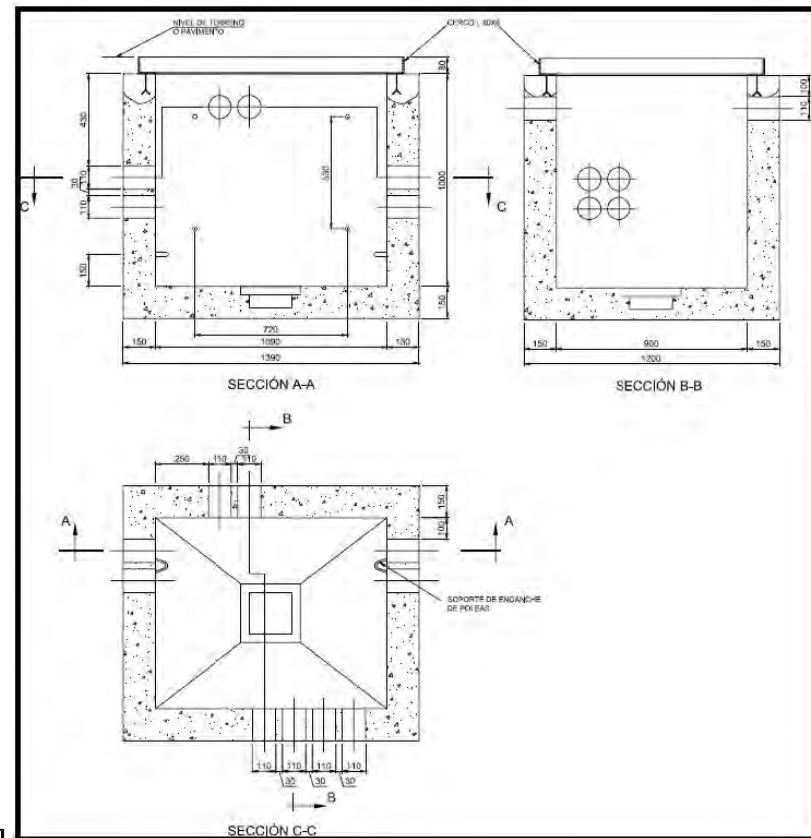
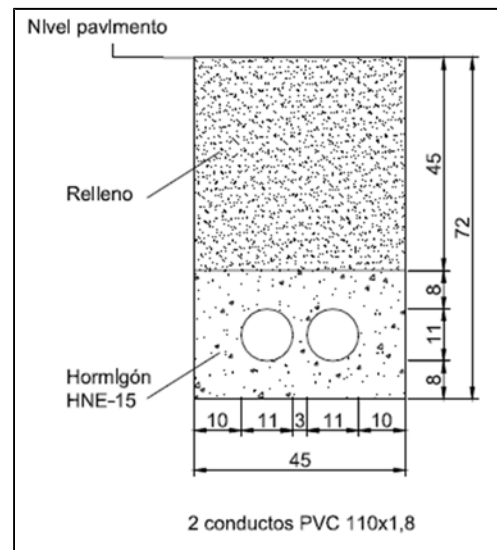
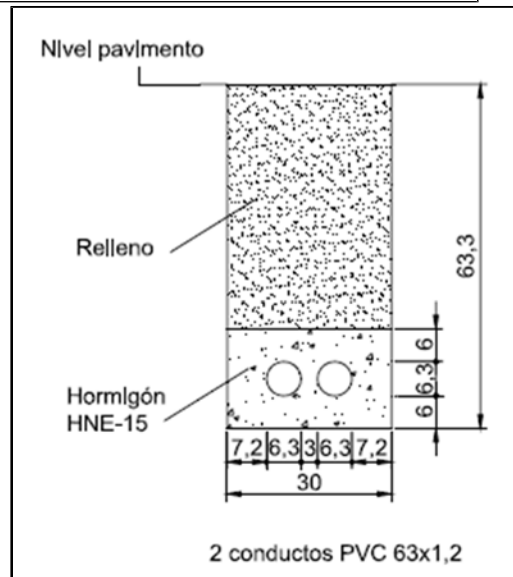
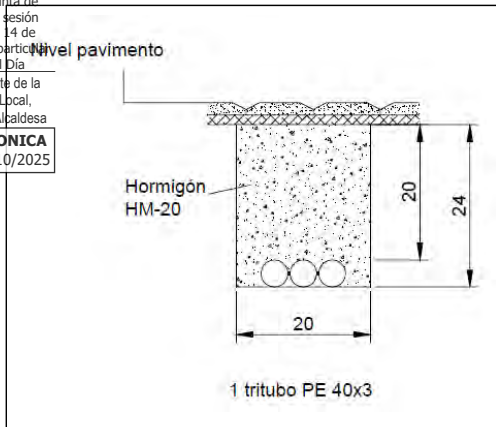
Por: Telefónica de España,
S.A.U.

Por:
(Empresa Contratista)
EMPRESA:
DNI/CIF
D/Da.:
CARGO:
(firma/sello)
Fecha:

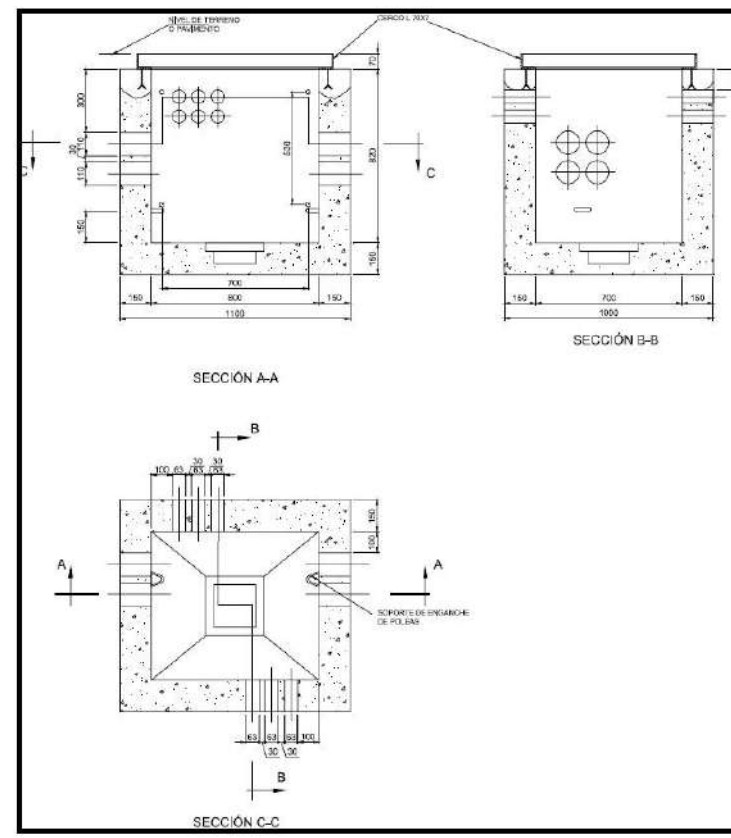
INFORMACIÓN TÉCNICA PARA CONSTRUIR LAS CANALIZACIONES A REALIZAR

- La profundidad mínima de la zanja desde pavimento a techo de prisma (siendo este techo el de la protección superior de la canalización) será de 45 cm. en acera o de 60 cm. en calzada, excepto para los tritubos PE que será de 20 cm. Estos tritubos de PE pueden sustituirse por 2 conductos de PVC de 63.
- La distancia mínima con las líneas eléctricas subterráneas será de 25 cm para media/alta tensión y de 20 cm en las de baja tensión
- La distancia mínima con el resto de las canalizaciones de otros servicios (agua, gas, alcantarillado...) será de 30 cm.
- En caso de indicarse construir algún tipo de arqueta, se dan las instrucciones técnicas y se adjunta relación de materiales homologados y suministradores. Existe la posibilidad de adquirirlas prefabricadas

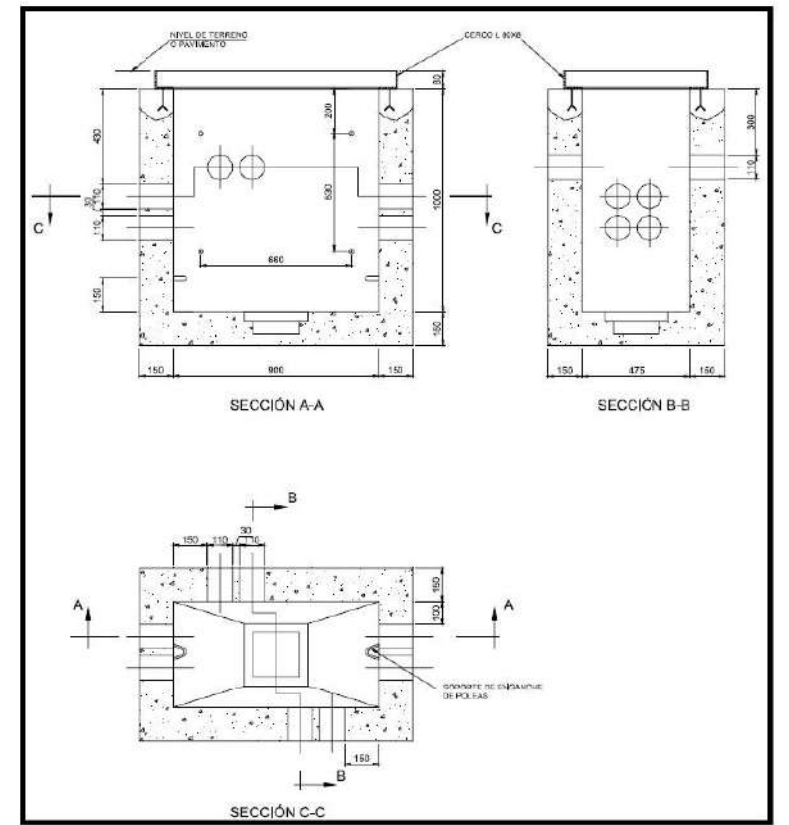
Madrid.
Ayuntamiento de Jerez
MG2WN5W1Z0Z28M8
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025
Telefónica de España, S.A. Sociedad Unipersonal - Registro Mercantil de Madrid. Hoja M-213180, Folio 6, Tomo 13.170 del Libro de Sociedades, C.I.F. 28011111



DIMENSIONES ARQUETA TIPO D CONSTRUIDA IN SITU



DIMENSIONES ARQUETA TIPO H CONSTRUIDA IN SITU



DIMENSIONES ARQUETA TIPO DM CONSTRUIDA IN SITU

CODIGO	DESCRIPCION DEL PRODUCTO	ESPECIFICACION DE REQUISITOS	PROVEEDORES AUTORIZADOS
510912	TAPA DE HORMIGON PARA ARQUETA TIPO H	ERQ.f1.0021, Ed 6ª	BUPRE S.L. (BURGALESA DE PREFABRICADOS S.L.) POSTELECTRICA FABRICACION, S.A.
510922	TAPA DE HORMIGON PARA ARQUETA TIPO DM	ERQ.f1.0021, Ed 6ª	BUPRE S.L. (BURGALESA DE PREFABRICADOS S.L.) POSTELECTRICA FABRICACION, S.A.
511293	ARQUETA PREFABRICADA TIPO HF- II	ER.f1.007, Ed 6ª	BUPRE S.L. (BURGALESA DE PREFABRICADOS S.L.) POSTELECTRICA FABRICACION, S.A.
511634	ARQUETA PREFABRICADA TIPO DMF SIN CERC	ERQ.f1.0214	BUPRE S.L. (BURGALESA DE PREFABRICADOS S.L.)
EMPRESA	CONTACTO, e-mail	Teléfono	ACCESO WEB
BUPRE, S.L.		947 298 064	http://www.bupre.es/ 583 Contacta.aspx
POSTELECTRICA FABRICACION, S.A.		979 70 71 10	

IÑIGO REAL CAMBAS

Col. Nº 691 DEL COAC
DIRECCION : C/ MAR EGE0 9 – JEREZ DE LA FRA . CADIZ
EMAIL : realcambas.arquitectos@gmail.com
TLNO: 648 44 00 33









MG2WNSW1Z0Z28M8
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

 FRANCISCO MORENO ORTEGA  Rol 

CONEXIÓN A LA RED ▾ AUTOCONSUMO/PRODUCTORES ▾ GESTIÓN DEL SUMINISTRO ▾ CORTES Y AVERÍAS ▾ AUTORIZACIONES Más ▾

Mis solicitudes de conexión

Solicitud: 0001007634 - CL POLIGONO 112, PCL, 5000, 11591, GUADALCACÍN, JEREZ DE LA FRONTERA, CADIZ

Realizar Consulta

Cambio de ubicación

Cambio de solicitante / representante

Solicitar anulación

Fase de estudio

● Superado ● En curso ● Pendiente ● Acción requerida

SOLICITUD RECIBIDA

ELABORANDO ESTUDIO

SOLICITUD CONTESTADA

ACEPTACION CLIENTE

EJECUCION ACOMETIDA Y/O CONEXIÓN

ELABORANDO ESTUDIO

Preparando las condiciones técnico-económicas

Detalles

Datos de la solicitud

Estado

Pendiente elaboración oferta

Fecha de recepción

30-04-2025, 08:23:00

Tipo

Estudios de electrificación

Subtipo

No Aplica

Potencia solicitada (kW)

3326,1

Tipo de tensión solicitada

BT

Nivel de tensión solicitada (V)

3x230/400

Solicitante

Solicitante

GOFRAMA HOMES, S.L. - B16410631

Persona de contacto del solicitante

FRANCISCO JAVIER ZUASTI GARRIDO

Email solicitante

admin@goframa.com

Teléfono solicitante

0034856854439

Representante

Representante

BALTASAR MORENO ORTEGA - 44025355C

Persona de contacto del representante

FRANCISCO MORENO ORTEGA

Email representante

fmoreno@famorega.com

Teléfono representante

655794129





15.- FICHA DE ACCESIBILIDAD

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA 12 de 19 de enero).

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009


DATOS GENERALES

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA 12 de 19 de enero).

DATOS GENERALES



DOCUMENTACIÓN

MG2WNSW1Z0Z28M8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	

Plantas	al particular: Part 42
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	



DECLARACIÓN

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

TITULARIDAD

PERSONA/S PROMOTORA/S

PROYECTISTA/S

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

<input type="checkbox"/> Ficha I. Infraestructuras y urbanismo.
<input type="checkbox"/> Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones.
<input type="checkbox"/> Ficha III. Edificaciones de viviendas.
<input type="checkbox"/> Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida.
<input type="checkbox"/> Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.
<input type="checkbox"/> Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial.
<input type="checkbox"/> Tabla 3 Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario.
<input type="checkbox"/> Tabla 4 Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales.
<input type="checkbox"/> Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales.
<input type="checkbox"/> Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración.
<input type="checkbox"/> Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo.
<input type="checkbox"/> Tabla 8. Centros de enseñanza.
<input type="checkbox"/> Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes.
<input type="checkbox"/> Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos.
<input type="checkbox"/> Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso.
<input type="checkbox"/> Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas.
<input type="checkbox"/> Tabla 13. Garajes y aparcamientos.

OBSERVACIONES



Ayuntamiento de Jerez

MG2WNSW1Z0Z48M8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa


FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

FECHA Y FIRMA

En....., a.....de.....de.....

Fdo.:



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

 Ayuntamiento de Jerez
MG2WNSW1Z0Z28M8
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>
Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de 28 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
La Secretaría de Urbanismo de la Junta de Gobierno Local, Tercera Terna de Urbanismo, aldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante: 28/10/2025

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Resbaladurad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladurad.

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladurad.

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

☐ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

DOC. TÉCNICA

CONDICIONES GENERALES. (Rqto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)



Ayuntamiento de Jerez

Verificación de la integridad en:
<https://www.escribe.com/24yerez/es/verificafirma/>

La Secretaría Suplente de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, de fecha 14 de octubre de 2009, autorizó la apertura máxima de los alcorques de reja, y de las rejillas en registros.

☐ En itinerarios peatonales☐ En calzadas

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025 almente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho $\geq 1,50$ m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.

VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rqto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20.45 y 46)

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud $\leq 2,00$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 8,00$ %		
	<input type="checkbox"/> Longitud $\leq 2,50$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		$= 0,60$ m	$=$ Longitud de vado		
Rebaje con la calzada.		$0,00$ cm	$0,00$ cm		

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rqto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)

Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	77	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		

PASOS DE PEATONES (Rqto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)

Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado $10\% \geq P > 8\%$. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	77		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	77		
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	77		
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	77		
		Longitud	= Encuentro calzada/vado o zona peatonal	77		

ISLETAS (Rqto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)

Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			77	77		
Señalización en la acera	Nivel calzada (274 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	77		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	77		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	77		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	77		

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	77		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	77	= Itin. peatonal	
	Longitud	77	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Franja señalizadora pav. táctil direccional	Altura	0,65 m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	77	

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	77	= Itin. peatonal	
	Longitud	77	= 0,60 m	

ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	77	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	77		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	77		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	77		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		77	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		77	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)		

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

al particular: Part 42

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	77		

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

Ayuntamiento de Jerez
MG2WNSW1Z0Z28M8
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
La Secretaria Suplente de la Junta de Alcaldesa
Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

ESCALERAS, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

N5W1Z0Z28M8			Espacio colindante libre de obstáculos			$\varnothing \geq 1,50\text{ m}$	77		
ción de la integridad en: w.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ do por la Junta de o Local, en sesión ria de fecha 14 de de 2025, al particular del Orden del Día staria Suplente de la de Ascensores niente de Alcaldesa			Franja pavimento táctil indicador direccional		Anchura	= Anchura puerta	77		
					Longitud	= 1,20 m	77		
			Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m		77		
A ELECTRONICA			Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior			$\geq 0,035\text{ m}$	77		
ante 28/10/2025			Precisión de nivelación			$\geq 0,02\text{ m}$	77		
			Puerta. Dimensión del hueco de paso libre			$\geq 1,00\text{ m}$	77		
			Dimensiones mínimas interiores de la cabina		<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	77		
					<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	77		
					<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	77		
Tapices rodantes		Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura		= Ancho tapiz	77			
			Longitud		= 1,20 m	77			
Escaleras mecánicas		Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura		= Ancho escaleras	77			
			Longitud		= 1,20 m	77			

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		77	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		


(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones


Ayuntamiento de Jerez
 MG2W/NSW/2022/8M8
 Verificación de integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificador-integridad>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 24 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaría Adjunta de la Junta de Gobierno Local,
 Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Señalización	Separación a la zona a señalar		77	≥ 0,50 m	
	Altura		77	≥ 0,90 m	
	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	77	
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	77	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	77	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras		Anchura franja pintura reflectante contorno superior	—	≥ 0,10 m


FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	77		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	77		
	(1) ZT: Zona de transferencia: 7 Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. 7 Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		77	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		77	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso		Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	al particular		part 42
		Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio			
			Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m			
Rejillas	Resalte máximo		77	Enrasadas				
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	77				
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	77				
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	77				
SECTORES DE JUEGOS								
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:								
Mesas de juegos accesibles		Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	77			
		Altura		≤ 0,85 m	77			
		Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	77			
			Ancho	≥ 0,80 m	77			
			Fondo	≥ 0,50 m	77			
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	77					



Ayuntamiento de Jerez
MG2WNSW120225M8
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 de la Ordenanza.
La Secretaría de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	–		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		77	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	77		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		77	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso peatonales	≤ 1,50 m	77	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	77	

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	77			
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$			
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	77			
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	77			
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma		77	$\leq 0,80 \text{ m}$			
Ayuntamiento de Jerez Buzones y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m			
	Altura boca buzón		77	De 0,70 m a 1,20 m			
W5W1Z0Z28M8 De la integridad en: www.gadelectronica.jerez.es	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	77			
Fuentes bebederas	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	77			
	Anchura franja pavimento circundante		77	$\geq 0,50 \text{ m}$			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	77			
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	77			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	77			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	77			
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	77			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	77		
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	77		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	77		
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	77		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	77			
	<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	77		
		Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	77		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción			
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m			
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m			
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m			
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		77	De 0,18 m a 0,20 m			
	Ángulo inclinación asiento/respaldo		77	$\leq 105^\circ$			
	Dimensión soporte región lumbar		77	$\geq 15 \text{ cm.}$			
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m a un lado}$	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$			
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	77			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		77	$\geq 1,20 \text{ m}$			
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	77			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$			
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		77	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina		77	$\geq 2,20 \text{ m}$			
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	77			
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	77			
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	77			

OBSERVACIONES


Ayuntamiento de Jerez
 MG2WNSW1Z0Z28M8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- ☐ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- ☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- ☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- ☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

PARTE 2

MEMORIA ECONOMICA

JEREZ DE LA FRA. CADIZ

ARQUITECTOS:

IÑIGO REAL CAMBAS

PROMOTOR:

GOFRAMA HOME S.L.

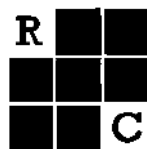
CIF:

B-16410631

JUNIO 2025

PROMOTOR:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:



RealCambas + a²
ESTUDIO DE ARQUITECTURA + URBANISMO



Ayuntamiento
de Jerez

512645L1P072CS8

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

Aprobado por la Junta de
Gobierno Local, en sesión
ordinaria de fecha 14 de
octubre de 2025, al particular
42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la
Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

MEMORIA ECONOMICA

1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA
3. CERTIFICADO DE SOLVENCIA ECONOMICA
4. SOLVENCIA TECNICA



1.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Este estudio tiene por objeto evaluar de modo aproximado los costes del desarrollo e inversiones del Estudio de Detalle, así como las repercusiones globales en relación a la puesta en carga del Plan. Por tanto debe evaluar la viabilidad de la actuación considerando todos los costes.

Se establece la necesidad de definir la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización, por lo que se incorpora el Estudio Económico Financiero del Estudio de Detalle como documento integrante del mismo.

El Área afectada que nos ocupa pertenece al 100% a las misma propiedad, el cual mediante el presente estudia y analiza los condicionantes económicos del mercado actual y que le han motivado a la presentación de este instrumento de iniciativa particular.

Se analizan los tres órdenes de costes que deben ser sufragados por los propietarios afectados o adscritos:

- Previsión de costos de urbanización
- Costes Adicionales
- Determinación de repercusión y justificación

• PREVISIÓN DE COSTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN,

Según la guía de INFORMACIÓN A USUARIOS Y CONSUMIDORES SOBRE ESTADÍSTICA DE LOS COSTES MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS 2025 del COA de CADIZ, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a 2.601.397 €, y el **PEC a 3.097.193 €**.

DESGLOSE : SEGÚN COA DE CADIZ

GASTOS OBRAS DENTRO DEL AREA AFECTADA

VIARIO LOCAL PEM: 123,35 €/M2 PEC: 146,78 €/M2. SUPERFICIE: 10.203,72 M2. **PEC: 1.497.768 €**

VIARIO SPA PEM: 123,35 €/M2 PEC: 146,78 €/M2. SUPERFICIE: 5.246,28 M2. **PEC: 770.083 €**

ZONA VERDE PEM: 99,68 €/M2 PEC: 118,61 €/M2. SUPERFICIE: 6.991 M2. **PEC: 829.342 €**
AJARDINAMIENTO CON ELEMENTOS

TOTAL PEC : 3.097.193 €

Según el método estimativo para el calculo del presupuesto de contrata de las obras de urbanización obtenemos el siguiente desglose :

DESGLOSE DE PARTIDAS ESTIMADAS DE OBRA			
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7%	216.803,51 €
2	OBRAS DE PAVITACION	15%	464.578,95 €
3	OBRAS DE AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO	8%	247.775,44 €
4	CONEXIONES A INFRASTRUCTURAS Y ENSAYOS	5%	154.859,65 €
5	ABASTECIMIENTO DE AGUA	10%	309.719,30 €
6	SANEAMIENTC	10%	309.719,30 €
7	MEDIA TENSION	9%	278.747,37 €
8	BAJA TENSION	12%	371.663,16 €
9	ALUMBRADO PUBLICO	8%	247.775,44 €
10	TELECOMUNICACIONES	5%	154.859,65 €
11	OTROS SERVICIOS	1%	30.971,93 €
12	SEGURIDAD Y SALUD	8%	247.775,44 €
13	RESIDUOS	2%	61.943,86 €
		100%	3.097.192,98 €

REPARTO INICIAL DEL APROVECHAMIENTO :

APROVECHAMIENTO TOTAL			
1.- REPARTO INICIAL DEL APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO		%
A. SUBJETIVO : DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS 1 90% DEL AM	Sup. X AM X 90% =	27.212,84 UA	79,86%
CESION DEL 10% DE AM	APROV. TOTAL X 10% =	3.023,65 UA	LIBRE
EXCESOS TOTALES	RESTO	6.864,39 UA	20,14%
A. OBJETIVO		37.100,87 UA	100%

CESION DEL 10% DE LOS EXCESOS AL AYTO:

CESION DEL 10% DE LOS EXCESOS ?	EXCESOS X 10%=	686,44 UA
---------------------------------	----------------	------------------

COMPENSACION PROPIEDAD DEL S.P.A. :

	M2 SUELO	FORMULA	U.A.	
COMPENSACION POR CESION DE SUELOS DENTRO DE EL SPA (DE LOS EXCESOS)	4.186,81	M2 X AM X 90%	2.444,39	PROPIETARIO 1

CESION TOTAL Y APROVECHAMIENTOS CON CARGA :

2.- REPARTO APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO		% CARGAS
A. SUBJETIVO : DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS 1 90% DEL AM	Sup. X AM X 90% =	27.212,84	81,50%
CESION DEL 10% DE AM	Sup. X AM X 10% =	3.023,65	LIBRE
CESION DEL 10% DE LOS EXCESOS ?	EXCESOS X 10%=	686,44	LIBRE
EXCESOS POR COMPENSACION DE LOS M2 DE SPA		2.444,39	7,32%
EXCESOS	RESTO	3.733,56	11,18%
A. OBJETIVO		37.100,87	100%

CESION TOTAL POR 10%: 3.710,09 UA

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CON CARGAS 33.390,78 UA

TOTAL APROVECHAMIENTOS CON CARGAS	33.390,78	UAS
COSTE DE OBRAS	3.097.192,98	€
TOTAL COSTE DE OBRAS POR UA LUCRATIVA	92,76	€/UA

Teniendo en cuenta el aprovechamiento del Sector , al propietario le corresponde un **88,82 %** del Aprovechamiento , mientras que el resto corresponde a la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio, y un **11,18 %** correspondientes a los Excesos:

Tras la cesión del 10% del aprovechamiento medio , libre de cargas urbanísticas al Ayuntamiento , la totalidad de la inversión necesaria para el desarrollo del ámbito deberá ser sufragadas por inversión privada , incluidos los excesos.

Por tanto son **33.390,78 UA** con cargas urbanísticas.
La totalidad de las gastos de obra dan un total de:

COSTE DE OBRA POR UA LUCRATIVA 92,76 €/UA

Dicha repercusión se adapta al coste de mercado de la zona donde se sitúa el sector, como se demostrara posteriormente en la memoria de viabilidad económica .

- APORTACION A SISTEMAS GENERALES. CUMPLIMIENTO DEL ART. 10.2.5.**

Se ha tenido en cuenta lo exigido en el apartado 4 del art. 10.2.5 del PGOU , en cuanto a la aportación obligatoria para la financiación de los Sistemas Generales

que garanticen el buen funcionamiento de la ciudad y la cohesión de sus ámbitos.

Dicho apartado 4 del art. 10.2.5 dice textualmente :

<<..... 4. Para asegurar el cumplimiento de los deberes y las cargas establecidas en el apartado 2.f anterior, 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 aprovechamiento urbanizada**, definida y valorada a razón de 351 €/U.A. , lo que da como resultado 52,65 €/U.A.....
El referido importe (52, 65 €/U.A. ó 26,33 €/U.A.) 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...>>

Es decir la aportación se considera el resultado del siguiente producto :

Aprovechamiento Subjetivo x 15% del valor de la UA URBANIZADA (52,65 €/UA)

En el **Art. 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos del PGOU** , se define exactamente que es el Aprovechamiento Medio de un Sector :

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) El **aprovechamiento subjetivo** de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado **incluidos en los ámbitos de áreas de reparto**, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las **superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto**.

Según lo anteriormente comentado los Derechos de Aprovechamiento de los propietarios tras cesión del 10% del A.M. y de los excesos se queda en. :

D.A.P. 33.390,78 UA APROVECHAMIENTO CON CARGAS URBANISTICAS

Por lo tanto se ha tenido en cuenta la aportación según lo contenido en el art. 10.2.5 de 33.390,78 UA X 52,65 €/UA. = **1.758.024,73 €**

Con cargo a dicha partida, podrán realizarse aquellas obras que, al ir más allá de simples conexiones interiores a las redes existentes, se consideren necesarias para cumplir con dicha finalidad.



2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES.

El artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en su apartado 5, establece la obligación de elaborar una memoria de viabilidad económica para todas aquellas actuaciones que se lleven a cabo sobre el medio urbano, independientemente de si implican o no una transformación urbanística. El objetivo de esta exigencia es garantizar la viabilidad económica de dichas actuaciones, valorando aspectos como la rentabilidad, el cumplimiento del deber legal de conservación y el equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios implicados.

Este estudio tiene como propósito demostrar la viabilidad económica de la actuación urbanística propuesta, la cual, mediante la figura del estudio de detalle, define las superficies de cesión, la distribución de la edificabilidad, así como las alineaciones y rasantes necesarias para ejecutar la urbanización y edificación conforme al planeamiento urbanístico vigente. Todo ello se evalúa considerando los costes de ejecución y las fuentes de financiación previstas para llevar a cabo la intervención.

La viabilidad debe analizarse desde tres enfoques fundamentales: la rentabilidad del proyecto, su conformidad con los límites legales del deber de conservación, y la garantía de un equilibrio justo entre los beneficios y las cargas que recaen sobre los propietarios afectados. En esencia, se trata de anticipar los costes de ejecución y asegurar que existen medios adecuados para su financiación.

Artículo 22.5 del texto refundido de la ley de Suelo:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la 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.”



512645L1P072CS8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



Tras la anulación de los apartados a), b), c), d) y e) por la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre —que anteriormente detallaban los elementos mínimos que debía contener la memoria de viabilidad económica—, se procede a la elaboración de la presente memoria, en la que se recoge un análisis detallado de las modificaciones relativas al incremento de edificabilidad o densidad, la incorporación de nuevos usos y la posible utilización diferenciada del suelo, vuelo y subsuelo. Todo ello con el objetivo de aproximarse al equilibrio económico, garantizar la rentabilidad de la operación y respetar los límites del deber legal de conservación.

En este contexto, se incluyen las determinaciones económicas básicas, como los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto y la estimación del importe total de la inversión. Esta estimación contempla tanto las ayudas públicas —directas e indirectas— como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación de los sujetos responsables del deber de costear las infraestructuras y redes públicas.

Asimismo, se analiza el potencial de atracción de inversión de la actuación urbanística y se justifica su capacidad para generar ingresos suficientes que permitan financiar la mayor parte del coste de la transformación física prevista. Se presta especial atención a minimizar el impacto en el patrimonio personal de los particulares, dentro de los márgenes establecidos por el deber legal de conservación.

También se define, en su caso, el horizonte temporal necesario para la amortización de las inversiones y la financiación de la actuación, así como la capacidad de las administraciones públicas para asegurar el mantenimiento y financiación de las redes públicas implicadas, evaluando el impacto que ello pueda tener en las respectivas haciendas públicas.

En definitiva, la viabilidad económica de una actuación urbanística debe ajustarse a la regla básica de toda actividad productiva en una economía de mercado: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten superiores a los costes de producción:

INGRESOS > GASTOS

2.- GASTOS DE URBANIZACION:

2.1 Obras de Urbanización :

Se ha obtenido el coste de las obras de urbanización según la guía de INFORMACIÓN A USUARIOS Y CONSUMIDORES SOBRE ESTADÍSTICA DE LOS COSTES MEDIOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS 2025 del COA de CADIZ, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras asciende a 2.602.683 €, y por tanto un

Presupuesto de Ejecución de Contrata de 3.097.193 €.

	SUPERFICIE	PEM €/M2	PEM	PEC €/M2	PEC
M2 VIARIO	10.203,72 M2	123,35 €/M2	1.258.629 €	146,78 €/M2	1.497.768 €
M2 VIARIO CONEXIÓN	5.246,28 M2	123,35 €/M2	647.129 €	146,78 €/M2	770.083 €
M2 ZV (AJARDINAMIENTO CON ELEMENTOS)	6.991,63 M2	99,68 €/M3	696.926 €	118,61 €/M2	829.342 €
TOTAL PEM			2.602.683 €		
TOTAL PEC					3.097.193 €

Dentro de estas obras de urbanización presupuestadas se incluyen :

- + Las nuevas necesidades eléctricas interiores al sector de Media y Baja Tensión a nivel urbanización.
- + Nuevas canalizaciones de abastecimiento y saneamiento , incluso adecuaciones de las existentes dentro del ámbito.
- + Ejecución de espacios libres.
- + Ejecución de las obras de Telecomunicaciones.

2.2 Otros gastos :

Se ha tenido en cuenta como costes de urbanización, todos aquellos costes aplicables al desarrollo urbanístico y a la ejecución de las obras de urbanización del ARI D-01, establecidos en el artículo 89 del Reglamento de la LISTA como gastos de urbanización, así como otros suelos colindantes a ejecutar para el correcto funcionamiento del los viales planteados::

- + Honorarios de Gestión, Honorarios administrativos y Honorarios Técnicos

- **GASTOS EXTERNOS A CARGO DE LA APORTACIÓN SEGÚN ART. 10.2.5**

- + Obras de acabado del vial colindante con el sector en zona Este y el sector 4S2 Las Flores.



Estas obras no se han incluido en el cuadro de los gastos de urbanización hasta no tener garantías de la obligatoriedad de su ejecución y su cuantía, que en todo caso irán a cargo de la aportación según art. 10.2.5.

• **OTROS GASTOS EXTERNOS PROPUESTOS A CARGO DE LA APORTACIÓN SEGÚN ART. 10.2.5 :**

Estas propuestas no se han incluido en los gastos de urbanización hasta no tener garantías de la obligatoriedad de su ejecución y su cuantía, y en todo caso serán objeto de estudio y conceso.

Hay otras obras a revisar en el proyecto de reparcelación que podrían ser ejecutadas a cargo de la aportación recogida en el art. 10.2.5 para salvaguardar la cohesión territorial del nuevo sector con la trama urbana existente y al mismo tiempo resolviendo zonas intersticiales como zonas verdes de recogimiento para la ciudad.

1. Obras de adecuación de zona verde colindando con el Sector por su lado Este .
2. Necesidades Eléctricas exigidas fuera del ámbito estricto del Sector.
Serán aquellas que siendo recogidas en las condiciones técnico económicas de Endesa , supongan una ampliación o renovación de líneas o infraestructuras generales de la red eléctrica de la ciudad.
3. Soterramientos, anulaciones o variaciones de líneas eléctricas aéreas o soterradas existentes en la actualidad en el área de intervención y que afecten al desarrollo del sector
4. Anulaciones o variaciones de las redes existentes de abastecimiento o saneamiento que afecten al desarrollo del sector.
5. Necesidades de Saneamiento y Abastecimiento exigidas fuera del ámbito estricto del Sector.

GASTOS DE URBANIZACION

PREVISION DE GASTOS DENTRO DEL AREA	IMPORTE
GASTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DENTRO DEL AREA	3.097.192,98 €
ZONA VERDE (PEC) (ajardinamiento con elementos)	829.341,56 €
VIARIO LOCAL (PEC)	1.497.768,35 €
VIARIO CONEXIÓN (PEC)	770.083,08 €
HONORARIOS TECNICOS	327.509,42 €
ESTUDIO DE DETALLE	78.254,40 €
PROYECTO DE URBANIZACION	115.903,77 €
DIRECCION OBRAS URBANIZACION	49.673,04 €
ESTUDIO ACUSTICO, GEOTECNICO, M.AMB Y ECO	37.000,00 €
COORDINACION DE ESTUDIO SEGURIDAD	7.881,46 €
PROYECTO ELECTRIFICACION ARI	22.000,00 €
PROYECTO REPARCELACION ARQUITECTO	16.796,75 €
HONORARIOS ADMINISTRATIVOS	721.519,87 €
PUBLICACION ESTUDIO DE DETALLE	500,00 €
PUBLICACION PROYECTO REPARCELACION	500,00 €
PUBLICACION PROYECTO DE URBANIZACION	2.500,00 €
NOTAR. Y REG. PROYECTO REPARCELACION	25.000,00 €
COSTO MANTENIMIENTO AVALES	156.377,27 €
COSTES DE GESTION (10%)	536.642,59 €
RESUMEN DE GASTOS	4.146.222,27 €
IMPREVISTOS/ACTUALIZACIONES DE PRECIOS	414.622,23 €
RESUMEN GASTOS URBANIZACION DENTRO DEL AREA	4.560.844,50 €
GASTOS EXTERNOS AL AREA – APORTACION SEGÚN ART. 10.2.5	IMPORTE
RESUMEN DE GASTOS EXTERNOS	1.758.024,73 €
TOTAL COSTE URBANIZACION	6.318.869,23 €

Repercusión por UA con cargas :

Repercusión UA (33.390,78 UA)	189,24 €/UA
--------------------------------------	--------------------

3.- COSTES DE SUELO:

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo, se ha utilizado el (Artículos Método Residual Dinámico 36-39, Orden ECO /805/2003). El valor residual se obtiene como diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

(VS) Valor del suelo

(Ej) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)

(Sk) Importe de los pagos previstos en el momento k (Gastos)

(tj) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros

(tk) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos

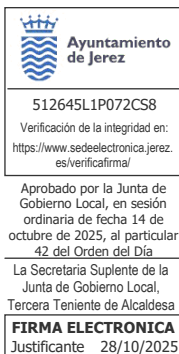
(i) Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados Hipótesis de producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno para el cálculo del Valor Residual

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

Se adjunta como anexo a esta memoria , tasación realizada por la empresa TINSA en la que nos indica un VALOR TOTAL DEL TERRENO de **2.041.060,71 €**

VALOR DE TASACIÓN**2.041.060,70 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual



Estimando las unidades de aprovechamiento con carga y extrayendo su edificabilidad el Valor del suelo bruto sería:

Valor del suelo bruto = $2.041.060,71 \text{ €} / 33.390,78 \text{ m}^2 = \mathbf{61,12 \text{ €/UA}}$

4.- GESTION:

El desarrollo de la actuación urbanística de gestión privada, genera unos gastos de gestión cuyo límite máximo según el art. 107.3 de la LISTA el del 10%. En la actuación del área que nos ocupa, se ha estimado en **536.642,59 €.**

5.- COSTES FINANCIEROS:

Para la actuación que nos ocupa, teniendo en cuenta que el promotor del desarrollo es a su vez el único propietario de los terrenos, no se han estimado gastos de financiación directas, si bien se presuponen gastos de urbanización relacionados con la ejecución de las parcelas de uso residencial y comercial.

6.- CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA.

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a las obras de urbanización definidas en la memoria y la dotación de la infraestructura urbana necesaria, habida cuenta de que el promotor es el propietario del 100% del suelo.

7.- RESUMEN GENERAL DE COSTES.

En resumen los costes de desarrollo y ejecución del ARI D-01 son:

Costes de Urbanización	6.318.869,23 €
Coste de Suelo	2.041.060,71 €
TOTAL	8.359.929,94 €

Repercusión UA (33.390,78 UA)	250,37 €/UA
--------------------------------------	--------------------

Si a los costes totales añadimos el beneficio del promotor que ha transformado el suelo, estimado en un 10%, obtenemos un valor de repercusión de **275,40 €/m²**, siendo este el **valor de venta del suelo** ya totalmente urbanizado para poder desarrollar el producto inmobiliario que en este caso es el que se ha establecido en el PGOU y puede ser adjudicado al propietario.



8.- VIABILIDAD DE MERCADO.

Para analizar la viabilidad de mercado del suelo que nos ocupa, se extraen previsiones de valor de mercado y por tanto previsiones de ingresos, para posteriormente compararlo con los costes de desarrollo anteriormente expuestos para este sector.

Vamos por tanto a estudiar esta viabilidad partiendo de los siguientes puntos a tener en cuenta:

- + En este análisis no se tienen en cuenta los m² de usos bajo rasante.
- + Las unidades de aprovechamiento lucrativas del Sector, extraídas del suelo con aprovechamiento son 33.390,78 UAS (90%) 31.834,45 m² edificables lucrativos, de los cuales:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
	SUELO	APROV	EDIF
TERCIARIO	3.060,17	3.260,00	2.000,00
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE	8.401,76	19.153,65	17.585,26
RESIDENCIAL UNIF. HILERA LIBRE	4.146,95	2.940,00	2.800,00
RESIDENCIAL UNIF. PAREDADA	8.142,54	5.520,00	4.800,00
RESIDENCIAL VPO BLOQUE	1.745,28	2.050,59	4.362,97
VPO LOCAL		466,54	286,22
	25.496,70	33.390,78	31.834,45

Sobre estos metros cuadrados recaen el 100% de las cargas urbanísticas del sector, y por ello se analiza en este estudio la viabilidad económica de esta edificabilidad, dejando fuera por tanto el 10% libre de carga que se cede al Ayuntamiento, localizados en la parcela de VPO y que representan la restante edificabilidad de 6.852,59 m²

A) VALOR POR METRO CUADRADO EDIFICABLE DE VPO

El precio máximo fijado para la vivienda de protección general es de 2.280 € el m² útil para la ciudad de Jerez de la Frontera.

Para un traspaso de superficie útil a superficie construida hay que aplicar que 1 m² útil equivale a 1,28 m² construidos, ya que en V.P.O. se vende el m² útil.

$2.280,62 \text{ €/m}^2 \text{ útil} / 1,28 = 1.781,73 \text{ €/m}^2 \text{ construido.}$

El precio de repercusión **máximo** del suelo de la VPO se estima en un 15% del valor máximo de venta $1.781,73 \times 0,15 = \mathbf{267,26 \text{ €/m}^2}$, como precio máximo de repercusión de suelo urbanizado .

MODULO VPO €/ M2 UTIL	2280,62
MODULO VPO €/M2 CONSTRUIDO	1.781,73
MODULO VPO LOCAL €/M2 COSNTRUIDO	1069,04
VENTA SUELO MAX €/M2 CONSTRUIDO VPO (15% MODULO)	267,26
VENTA SUELO MAX €/M2 CONSTRUIDO LOCAL (15% MODULO)	160,36

267,26 €/m² **Precio Max de repercusión por M2 construido**

PARCELA VPO			
	APROVECHAMIENTO	EDIFICABILIDAD	% / UA
VPO RESIDENCIAL	5.073	10.793,68	81,47 %
VPO LOCAL	1.154	708,09	18,53 %
	6.227	11.501,78	100,00%

La parcela de VPO tiene una edificabilidad residencial de 10.793,68 m2 y 708,09 m2 de Terciario comercial.

Las cesiones totales por el 10% ascienden a:

APROVECHAMIENTO : 3.710,09 UA.

EDIFICABILIDAD 6.852,59 M2

PARCELA VPO REPARTO			
	APROVECHAMIENTO	EDIFICABILIDAD	% /UA
VPO RESIDENCIAL DEL 10%	3.022,44	6.430,72	48,54%
VPO LOCAL DEL 10%	687,65	421,87	11,04%
EXCESOS VPO RESIDENCIAL	2.050,59	4.362,97	32,93%
EXCESOS VPO LOCAL	466,54	286,22	7,49%
	6.227,22	11.501,78	100%

Por tanto extrayendo la edificabilidad lucrativa serian :

RESIDENCIAL VPO 4.362,97 M2T X 267,26 = 1.166.047,17 €

LOCAL COMERCIAL VPO 286,22 M2T X 160,36 = 45.897,37 €

RESIDENCIAL VPO 1.211.944,54 €

B) VALOR POR METRO CUADRADO EDIFICABLE DE LOCAL COMERCIAL.

Según la tasación anexada , los valores unitarios de venta €/m2 para usos comerciales :

Local comercial 2.000 m2 1.250 €/m2

$$F(Vr) = [VM \times (1-b)] - \Sigma Ci$$

$$F(Vr) = [1.250 \times (0,72475)] - (1,40 \times 197,36)$$

$$F(Vr) = 905,93 \text{ €} - 276,30 \text{ €}$$

$$F(Vr) \text{ valor de repercusión} = 629,62 \text{ €}$$

F (Vr)= valor de repercusión del suelo €/ m²s. (Variable a calcular referida al metro cuadrado)

VM= valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado. €/ m².

b= margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. (18% comercial, más prima de riesgo 16 de marzo de 2022= 95,25puntos básicos)

Ci= cada uno de los pagos necesarios considerados.

Ve (valor de la edificación PEM que de acuerdo a la publicación del colegio de arquitectos de Cádiz para 2025 de local en bajo de edificios =197,36) + (bi (Gastos generales y Beneficio industrial)+ Hp (honorarios profesionales) + Ar (aranceles de notarios y registradores + Al (recursos de las haciendas locales, tasas, icio, licencia de primera ocupación.....) + Gf (gravámenes fiscales, no locales, no recuperables) + Ga (gastos de acometidas) + Ps (primas de seguros obligatorios y OCTs + Σn (estudios necesarios, peij, estudio geotécnico, cultura, arqueológicos etc) + Gf (gastos financieros) + Ga (gastos de administración y comercialización del promotor)..etc)= 1,40 por simplificación norma 16 RD 1040.

629,62 €/m²

Valor de repercusión de Local Comercial

Valor edificabilidad Local Comercial = 2.000 m² x 629,62 €/m² =

1.259.240 €

C) VALOR POR METRO CUADRADO EDIFICABLE DE VIVIENDA LIBRE

Según la tasación anexada , los valores unitarios de venta €/m2 para uso Residencial de descompone en :

• **Residencial Unifamiliar en Hilera 2.700 m2 2.060,74 €/m2**

$$F(Vr) = [VM \times (1-b)] - \Sigma Ci$$

$$F(Vr) = [2.060,74 \times (0,72475)] - (1,40 \times 838,80)$$

$$F(Vr) = 1.493,52 \text{ €} - 1.174,32 \text{ €}$$

$$F(Vr) \text{ valor de repercusión} = 319,20 \text{ €}$$



F (Vr)= valor de repercusión del suelo €/ m²s. (Variable a calcular referida al metro cuadrado)

VM= valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado. €/ m².

b= margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. (18% comercial, más prima de riesgo 16 de marzo de 2022= 95,25puntos básicos)

Ci= cada uno de los pagos necesarios considerados.

Ve (valor de la edificación PEM que de acuerdo a la publicación del colegio de arquitectos de Cádiz para 2025 de vivienda unifamiliar en hilera = 838,80) + (bi (Gastos generales y Beneficio industrial)+ Hp (honorarios profesionales) + Ar (aranceles de notarios y registradores + Al (recursos de las haciendas locales, tasas, icio, licencia de primera ocupación.....) + Gf (gravámenes fiscales, no locales, no recuperables) + Ga (gastos de acometidas) + Ps (primas de seguros obligatorios y OCTs + Σn (estudios necesarios, peij, estudio geotécnico, cultura, arqueológicos etc) + Gf (gastos financieros) + Ga (gastos de administración y comercialización del promotor)..etc)= 1,40 por simplificación norma 16 RD 1040.

319,20 €/m² Valor de repercusión Vivienda Unifamiliar en Hilera

Valor edificabilidad = 2.700 m² x 319,20 €/m² = **861.840 €**

Residencial Unifamiliar Pareada 4.800 m2 2.177,05 €/m2

F (Vr)= [VM x (1-b)]- ΣCi

F (Vr)= [2.177,05 x (0,72475)]- (1,40* 888,14)

F (Vr)= 1.577,81 €- 1.243,39 €

F (Vr) valor de repercusión= 334,41 €

F (Vr)= valor de repercusión del suelo €/ m²s. (Variable a calcular referida al metro cuadrado)

VM= valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado. €/ m².

b= margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. (18% comercial, más prima de riesgo 16 de marzo de 2022= 95,25puntos básicos)

Ci= cada uno de los pagos necesarios considerados.

Ve (valor de la edificación PEM que de acuerdo a la publicación del colegio de arquitectos de Cádiz para 2025 de vivienda unifamiliar pareada = 888,14) + (bi (Gastos generales y Beneficio industrial)+ Hp (honorarios profesionales) + Ar (aranceles de notarios y registradores + Al (recursos de las haciendas locales, tasas, icio, licencia de primera ocupación.....) + Gf (gravámenes fiscales, no locales, no recuperables) + Ga (gastos de acometidas) + Ps (primas de seguros obligatorios y OCTs + Σn (estudios necesarios, peij, estudio geotécnico, cultura, arqueológicos etc) + Gf (gastos financieros) + Ga (gastos de administración y comercialización del promotor)..etc)= 1,40 por simplificación norma 16 RD 1040.

334,41 €/m² Valor de repercusión Vivienda Unifamiliar Pareada

Valor edificabilidad = 4.800 m² x 334,41 €/m² = **1.605.168 €**

Residencial en Bloque Libre 17.685,26 m2 2.100 €/m2

F (Vr)= [VM x (1-b)]- ΣCi

F (Vr)= [1.900 x (0,72475)]- (1,40* 814,13)

F (Vr)= 1.377,02 €- 1.139,78 €

F (Vr) valor de repercusión= 237,24 €

F (Vr)= valor de repercusión del suelo €/ m²s. (Variable a calcular referida al metro cuadrado)

VM= valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado. €/ m².

b= margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. (18% comercial, más prima de riesgo 16 de marzo de 2022= 95,25 puntos básicos)

Ci= cada uno de los pagos necesarios considerados.

Ve (valor de la edificación PEM que de acuerdo a la publicación del colegio de arquitectos de Cádiz para 2025 de vivienda unifamiliar pareada = 814,13) + (bi (Gastos generales y Beneficio industrial)+ Hp (honorarios profesionales) + Ar (aranceles de notarios y registradores + Al (recursos de las haciendas locales, tasas, icio, licencia de primera ocupación.....) + Gf (gravámenes fiscales, no locales, no recuperables) + Ga (gastos de acometidas) + Ps (primas de seguros obligatorios y OCTs + Sn (estudios necesarios, peij, estudio geotécnico, cultura, arqueológicos etc) + Gf (gastos financieros) + Ga (gastos de administración y comercialización del promotor)..etc)= 1,40 por simplificación norma 16 RD 1040.

237,24 €/m²

Valor de repercusión Vivienda Plurifamiliar exenta

Valor edificabilidad = 17.685,26 m² x 237,24 €/m² =

4.195.739,50 €

INGRESOS POR VENTA DE SUELO

9.133.932,04€

VPO	1.211.944,54 €
COMERCIAL	1.259.240 €
RESIDENCIAL HILERA	861.840 €
RESIDENCIAL PAREADAS	1.605.168 €
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EXENTA	4.195.739,50 €
	9.133..932,04 €

GASTOS DE TRANSFORMACION DE SUELO

8.359.929,33 €

INGRESOS – GASTOS =

9.579.775,91 € - 8.359.929,33 €

774.002,71 €

Por tanto el **BALANCE POSITIVO** de la actuación urbanizadora representa un **37,92%** de incremento del valor inicial del suelo, siendo una rentabilidad razonable para el tipo de transformación urbanística que representa y el mercado en alza de la zona donde se implanta el suelo.

4.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

En una Memoria de una ATU, se debe valorar el impacto en las haciendas locales de la parte de la urbanización a realizar en este caso por el Ayuntamiento. En este caso no existen esas inversiones, dado que es una actuación por Compensación al 100% y con un único propietario.

Las infraestructuras y servicios urbanos vinculados a esta transformación se integran de manera coherente con la trama urbana existente, sin generar costes adicionales

de mantenimiento ni requerir dotaciones singulares, más allá de los necesarios para cumplir —y eventualmente mejorar— las exigencias establecidas por la legislación vigente. En ningún caso estas propuestas implican costes extraordinarios.

En este contexto, la propuesta no implica demandas de inversión extraordinaria por parte de las Administraciones públicas involucradas, más allá de las que corresponden al ejercicio habitual de sus competencias y responsabilidades. Estas mismas consideraciones se aplican también a los costes de mantenimiento de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos, los cuales no suponen inversiones adicionales.

En JUNIO DEL 2025



IÑIGO REAL CAMBAS

Arquitecto 691 del COA



3.- CERTIFICADO DE SOLVENCIA ECONOMICA DEL PROMOTOR

Se presenta a continuación documento acreditativo de la solvencia económica del promotor de esta actuación :





CaixaBank



La entidad CAIXBANK provista del C.I.F nº A08663619 y con domicilio social en PINTOR SOROLLA, 2-4, VALENCIA 46002, legalmente autorizada para la emisión de Aavales y en su nombre y representación **Carmen María Ortega Montes** y **Oscar Cerrejón Fabian** titulares de los N.I.F nº **31686096P** y **48909362T**, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento.

AVALA

a: GOFRAMA HOME, SL, CIF B16410631, en virtud de lo dispuesto por el artículo 212.2.e). del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA) para asegurar la ejecución de la transformación urbanística de la Unidad de Actuación "A.R.I. - D-01 - "Azucarera, San Jerónimo", prevista al efecto en el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, según prevé al efecto el artículo 195 del RGLISTA, ante el EXCMO AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, por importe de: CUATROCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (430.729,87€).

El avalista pagará y hará efectivo este aval, hasta la cantidad máxima fijada, contra el simple primer requerimiento fehaciente del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Este aval tendrá validez en tanto el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera no autorice su cancelación. El beneficiario no puede ceder los derechos de crédito que tiene frente a CaixaBank SA por este aval ni utilizarlos como garantía de otras obligaciones, ni tampoco puede ceder su posición como beneficiario, en ambos casos, sin consentimiento expreso de CaixaBank SA.

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha, en el Registro Especial de Aavales con el número nº 9340.032699949-15

En Jerez de la Frontera a 12 de junio de 2.025

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ABOGACÍA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número o Código:
(1) BARCELONA	24/04/2025	297/ 2025
(2) BARCELONA	28/09/2012	B203/12

Fdo.: OSCAR CERREJÓN FABIAN
NIF: 48909362T

Fdo.: CARMEN MARIA ORTEGA MONTES
NIF 31686096P



4.- SOLVENCIA TECNICA

Se presenta a continuación documento acreditativo de la solvencia técnica del promotor de esta actuación:

NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO

DIRECCION : AVDA DUQUE DE ABRANTES 1 DUPL. ESC. 3 PTA. 1 OFICINA
EMAIL : administracion@nuevoimpulso.es
TLNO : 856 654 439

SOLVENCIA TECNICA

Como quiera que la entidad propietaria única de los terrenos es de reciente creación, y aunque tiene como objeto social la promoción inmobiliaria, será ésta la primera actuación urbanística que va a llevar a cabo, ha contratado a dicho fin los servicios profesionales de la empresa NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO S.L. que cuenta con profesionales especialistas en urbanismo y promoción inmobiliaria , y con dilatada experiencia en el sector, habiendo gestionado promociones inmobiliarias y cooperativas de viviendas en esta ciudad, como es de conocimiento de esa Administración Actuante.

No obstante reseñamos los profesionales principales intervinientes:

Juan Oscar Real Cambas: Abogado


Fernando Romero González: Abogado

Iñigo Real Cambas: Arquitecto

Manuel de Caso Sandoval: Arquitecto

Juan José Fontán del Junco: Economista.

En Jerez a 4 de Junio del 2025


OSCAR REAL CAMBAS
CEO



512645L1P072CS8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

DOCUMENTACION GRAFICA – CARTOGRAFIA**PLANOS DE INFORMACION :**

- A.1 LOCALIZACION Y SITUACION EN PGOU**
- A.2 PLANO TOPOGRAFICO. FINCAS REGISTRALES AFECTADAS. DELIMITACIONES CATASTRALES**
- A.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD . FINCAS REGISTRALES AFECTADAS DELIMITACIONES CATASTRALES.**
- A.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD . SUPERFICIES DENTRO DEL SUELO PUBLICO ASOCIADO Y SUPERFICIES DENTRO DEL AREA CON APROVECHAMIENTO DEL ARI.**
- A.5 PROPUESTA DE ORDENACION DEL PGOU**
- A.6 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

PLANOS DE ORDENACION:

- B.1 PROPUESTA DE ORDENACION Y USOS**
- B.2 SUPERPOSICION PLANO ORDENACION PROPUESTO + TOPOGRAFICO**
- B.3 ALINEACIONES Y RASANTES.**
- B.4 FASES ORIENTATIVAS DE URBANIZACION NO VINCULANTES**

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

PARTE 3

TASACION

JEREZ DE LA FRA. CADIZ

ARQUITECTOS:

IÑIGO REAL CAMBAS

PROMOTOR:

GOFRAMA HOME S.L.

CIF:

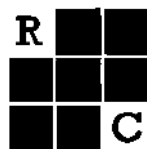
B-16410631

JUNIO 2025

PROMOTOR:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:

GH
GOFRAMA



RealCambas + a²
ESTUDIO DE ARQUITECTURA + URBANISMO



**Ayuntamiento
de Jerez**

B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

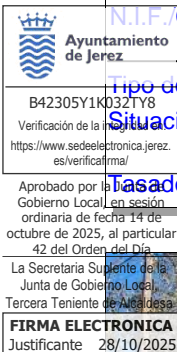
Justificante 28/10/2025

ANEJO 1 : TASACION

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
N.I.F./C.I.F.nº:	B11929635
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, provincia de CADIZ (11405)
Tasador:	MARIA EUGENIA MORENATTI TOCÓN (ARQUITECTO TÉCNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

2.041.060,70 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.
Se han incumplido los plazos máximos para el desarrollo del ámbito urbanístico. En la actualidad no existe apertura de expediente municipal de incumplimiento de plazos imputables al propietario, según consulta realizada al excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. En caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, estos se justipreciarán en conformidad con los criterios del RDL 7/2015, Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
Se deberá acreditar documentalmente de inexistencia de procedimientos de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos imputables al particular. e vayan alcanzando los distintos hitos en la tramitación del sector a fin de poder contrastar la hipótesis planteada con la ordenación que se determine en el planeamiento de desarrollo.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Se solicita tasar el Area de Reforma Interior ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, según lo establecido en la ficha de PGOU

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Clasificación Urbanística Urbano no consolidado (El terreno NO puede considerarse solar.)

Tipología del Planeamiento General: Plan general de ordenación urbana

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO


ECO

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-
Rf: VARI * 0000TASACION
Fecha:15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)



Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular part 42



Ayuntamiento de Jerez
B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar en el 42 del Orden del Día
La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local
Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
3	Calle CAÑADA ANCHA, 71 (11407)	May-2023	CCC	102,00	186.354,00	5,00	177.036,30	0,00	1.735,65
5	Calle HERMES, 3 (11405)	Jul-2023	CCC	112,00	215.000,00	7,00	199.950,00	0,00	1.785,27
4	Calle CIRCO (11405)	Jul-2023	CCC	110,00	214.000,00	5,00	203.300,00	0,00	1.848,18
3	Calle HERMES, 2 (11405)	Ago-2023	CCC	90,00	205.000,00	5,00	194.750,00	0,00	2.163,89
2	Avenida JOSE MANUEL CABALLERO BONALD (11405)	Oct-2023	CCC	105,00	175.000,00	5,00	166.250,00	0,00	1.583,33
1	Avenida JOSE MANUEL CABALLERO BONALD (11405)	Oct-2023	CCC	83,00	151.000,00	5,00	143.450,00	0,00	1.728,31

s (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
16	Calle HERMANO EUGENIO, 7 (11407)	Mar-2023	CSC	117,00	0,00	0,00	165.000,00	5,00	156.750,00	0,00	1.339,74
15	Avenida JOSE MANUEL CABALLERO BONALD, 20 (11405)	Mar-2023	CSC	143,00	0,00	0,00	210.000,00	7,00	195.300,00	0,00	1.365,73
14	Calle PRAGA, 1 (11405)	May-2023	CSC	90,00	0,00	0,00	125.000,00	5,00	118.750,00	0,00	1.319,44
13	Avenida ALCALDE ALVARO DOMECQ, 18 (11405)	Jun-2023	CSC	129,00	0,00	0,00	169.900,00	8,00	156.308,00	0,00	1.211,69
12	Calle JORGE BOCUZE, 37 (11405)	Jul-2023	CSC	44,00	0,00	0,00	59.700,00	5,00	56.715,00	0,00	1.288,98
11	Calle ROMA, 27 (11405)	Jul-2023	CSC	60,00	0,00	0,00	80.000,00	8,00	73.600,00	0,00	1.226,67
10	Calle ANTONIO GONZALEZ FLORES, 7 (11405)	Jul-2023	CSC	50,00	0,00	0,00	70.000,00	5,00	66.500,00	0,00	1.330,00
9	Calle mexico (11405)	Jul-2023	CSC	85,00	0,00	0,00	124.800,00	8,00	114.816,00	0,00	1.350,78
8	Calle POLAR, 1 (11405)	Sep-2023	CSC	80,00	0,00	0,00	120.000,00	7,00	111.600,00	0,00	1.395,00
7	Calle COSTA DEL SOL, 2 (11407)	Nov-2023	CSC	78,00	0,00	0,00	130.000,00	8,00	119.600,00	0,00	1.533,33

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-
Rf: VARI * 0000TASACION
Fecha:15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular part 42

ENTIDAD TASADORA Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Fecha de referencia 15-11-2023

Encargo recibido de OTROS CLIENTES

Cliente NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

Identificación del SUELO

Ref.Catastral

Ayuntamiento de Jerez
B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del D. La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

Dirección

Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, provincia de CADIZ (11405)

Sector: ARI-D01 Nombre sector: AZUCARERA,SAN JERÓNIMO

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo		2			
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento			3		
		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			3		
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2		2			
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c		2			
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes					
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. José Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: CA-03277/23- de fecha 15-11-2023 realizada por MARIA EUGENIA MORENATTI TOCÓN tras visita del inmueble el día 14-11-2023.
 Fecha de Caducidad: 14-05-2024

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, provincia de CADIZ (11405) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Sin ocupante
Nombre del Solicitante: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
N.I.F./C.I.F.nº: B11929635

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **2.041.060,70 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

2.041.060,70 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Se han incumplido los plazos máximos para el desarrollo del ámbito urbanístico. En la actualidad no existe apertura de expediente municipal de incumplimiento de plazos imputables al propietario, según consulta realizada al excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. En caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, estos se justipreciarán en conformidad con los criterios del RDL 7/2015, Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se deberá acreditar documentalmente de inexistencia de procedimientos de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos imputables al particular. e vayan alcanzando los distintos hitos en la tramitación del sector a fin de poder contrastar la hipótesis planteada con la ordenación que se determine en el planeamiento de desarrollo.

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

Superficie adoptada: 46.580,00 m²



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-
Rf: VARI * 0000TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref. Tasador: MEM (33559 - MEM)



CERTIFICADO DE TASACIÓN

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 15 de Noviembre de 2023.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

Fdo.: MARIA EUGENIA MORENATTI TOCÓN
ARQUITECTO TÉCNICO

Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín
Director General En representación de Tinsa,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

TERRENO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

N.I.F./C.I.F.nº: B11929635

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 1/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, provincia de CADIZ (11405)

Geolocalización: **Longitud:** -6,10185 **Latitud:** 36,71679

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Se solicita tasar el Area de Reforma Interior ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, según lo establecido en la ficha de PGOU

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Plano de situación
 Plano del terreno
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
 Plano catastral
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 14-11-2023

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio
Actividad Dominante: Múltiple - Turística - Agrícola
Población de Derecho: 212.879 Habitantes **Evolución Población:** Creciente

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 40 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 30 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Extrarradio de la ciudad, próximo a la pedanía de Guadalcacín, y a la zona de nueva creación de expansión de la ciudad destinada a uso residencial unifamiliar y plurifamiliar de primera residencia.

Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Medio	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	Media	Uso Predominante Secundario:	Comercial

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Escaso	Religioso: Escaso
Deportivo: Escaso	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Escaso	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Abundante

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Entorno Industrial:

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 46.580,00 m²

Se anexa ficha del ARI. Superficie bruta 51176 m², Superficie de suelo con aprovechamiento 46580 m² y suelo público asociado 4596 m². Ver observaciones.

5.2.- MEDIO AMBIENTE Y POLUCIÓN DEL SUELO

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

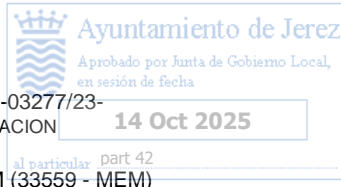
Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-
Rf: VARI *0000TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)



Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

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 u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

6. INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:	NO Terminadas
Alcantarillado:	0,00 %
Vías Públicas:	0,00 %
Abastecimiento de Agua:	0,00 %
Electricidad:	0,00 %
Coste de las obras de infraestructura:	3.637.935,88 Euros
Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen:	24 meses
Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen:	36 meses
COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:	363.793,50 Euros
Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen:	2 meses
Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen:	24 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

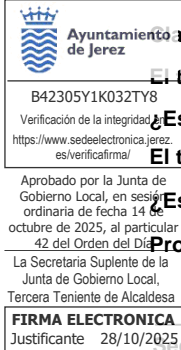
Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan General	Aprobación definitiva

¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:

Aprobación
Nº MP/Nombre:

¿Se valora en este informe Terrenos en varios Sectores o con diferente Clasificación? No

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA



Uso de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

¿El terreno de la valoración, ¿es un solar?: No

¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: No

El terreno, ¿es parcela resultante?: No

¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?: No

Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano

	Identificador del sector	Denominación
Sector	ARI-D01	AZUCARERA,SAN JERÓNIMO
Ambito de Gestión / Unidad	ARI-D01	AZUCARERA,SAN JERÓNIMO

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
Sectorización	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Instrumento de Detalle	Estudio de Detalle	No	No	No

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

7.4.- GESTIÓN URBANISTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

Sistema de Actuación; Compensación

¿La gestión corre a cargo de un único propietario? No

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora	No necesaria	No necesario	No necesario

Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		No
Constitución Junta Compensación		No
P. de Compensación / Reparcelación	No	No
Reparcelación inscrita en el registro		



Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización	No	No

Estado de las obras de urbanización:

No iniciadas

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

Pendiente de Reparcelación, Estudio Detalle y Proy. Urbanización

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m²s):	51.176,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m²s):	46.580,00
Sup. adoptada terreno valorado (m²s):	46.580,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	100,00
(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)			

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m²s):	0,64870	Uso característico Área Reparto:	Residencial
Aprov. unitario del Sector (UA/m²s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	Residencial
Cobertura de aprovechamiento:	10% Aprov.Medio		
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m²e/m²s):	0,83000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m²e):	38.661,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	10,00	Nº máximo de viviendas:	338
% mínimo vivienda protegida:	0,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	119

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	Si
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m²e/m²s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	0,000
Ocupación máxima (%):	0,00		

Observaciones sobre usos (permitidos, compatibles, prohibidos...)

Uso residencial para edificación unif. aislada y pareadas, unif. hilera, y Edificio de viviendas aislado . Y además, un 7% para uso comercial o terciario en planta baja del uso residencial colectivo

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

Comprobaciones realizadas:

- El inmueble se encontraba vacío



9.- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

(Venta)

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar 42 del Orden del Día

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

(Venta)

Avenida, JOSE MANUEL CABALLERO BONALD, Nº 0, Planta 1, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)					Fecha 16-10-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
175.000,00	5,00	0,00	166.250,00	0,00	1.583,33
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	105,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta		
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	6
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Preinstalación		
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2023	Estado conservación:	En proyecto o construcción		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos					
Observaciones					
Residencial Ronda Norte					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

(Venta)

Calle, HERMES, Nº 2, Planta 3, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)

Fecha 25-08-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
205.000,00	5,00	0,00	194.750,00	0,00	2.163,89

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 90,00 m²

Terraza:

No disp.

Parcela:

No disp.

Garaje: 30,00 m²

Anejos:

No disp.

Carácter del entorno: Urbano

Calidad del entorno: Medio Alta

Calidad de ubicación: Alta

Calidad edificio: Medio Alta

Ascensores: Sí

Nº plantas del edificio: 5

Destino: 1ª residencia

Aparcamiento en edificio: Sí interior

Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.

Piscina: Colectiva

Instalaciones deportivas: No tiene

Zona ajardinada: No tiene

Trasteros o const. auxiliares: No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta

Orientación: No influye en el valor

Situación en altura: Planta normal

Fact. amb. negativos: No

Vistas: No

Sit. especial en planta: Normal

Nº dormitorios: 2

Calefacción: No tiene

Ubicación en planta: Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2

Aire acondic.: Centralizado

Accesibilidad a discapacitados:

Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2004

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

(Venta)

Calle, CIRCO, Nº 0, Planta 3, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)

Fecha 17-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
214.000,00	5,00	0,00	203.300,00	0,00	1.848,18

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 110,00 m²

Terraza:

No disp.

Parcela:

No disp.

Garaje: 25,00 m²

Anejos:

No disp.

Carácter del entorno: Urbano

Calidad del entorno: Medio Alta

Calidad de ubicación: Alta

Calidad edificio: Media

Ascensores: Sí

Nº plantas del edificio: 7

Destino: 1ª residencia

Aparcamiento en edificio: Sí interior

Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.

Piscina: Colectiva

Instalaciones deportivas: No tiene

Zona ajardinada: Colectiva

Trasteros o const. auxiliares: No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta

Orientación: No influye en el valor

Situación en altura: Planta normal

Fact. amb. negativos: No

Vistas: No

Sit. especial en planta: Normal

Nº dormitorios: 4

Calefacción: No tiene

Ubicación en planta: Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2

Aire acondic.: Centralizado

Accesibilidad a discapacitados:

Medio Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2002

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

(Venta)

Calle, HERMES, Nº 3, Planta 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)

Fecha 13-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
215.000,00	5,00	2,00	199.950,00	0,00	1.785,27
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	112,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	25,00 m²	Anejos:	No disp.		
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Alta	
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	5
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	A nivel de calle
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:			Medio Alta		
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2005	Estado conservación:	Bueno		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

(Venta)

Calle, CAÑADA ANCHA, Nº 71, Planta 1, JEREZ DE LA FRONTERA (11407)

Fecha 22-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
186.354,00	5,00	0,00	177.036,30	0,00	1.735,65
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	102,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta	
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	4
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:			Alta		
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2023	Estado conservación:	En proyecto o construcción		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior con planos				

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Venta)

Calle, COSTA DEL SOL, Nº 2, Planta bj, JEREZ DE LA FRONTERA (11407)

Fecha 09-11-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
130.000,00	5,00	3,00	119.600,00	0,00	1.533,33

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 78,00 m² **Planta baja:** 78,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 5,00 m. **Fondo medio:** 15,60 m. **Rel. fachada fondo:** 0,32 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: Otros

Antigüedad(fecha aprox.): 2012 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 5 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Venta)

Calle, POLAR, Nº 1, Planta 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)

Fecha 18-09-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
120.000,00	5,00	2,00	111.600,00	0,00	1.395,00

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 80,00 m² **Planta baja:** 80,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 8,00 m. **Fondo medio:** 10,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,8 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Alto

Nivel de ocupación: Alto **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Abundante

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Se desconoce **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: Otros

Antigüedad(fecha aprox.): 2002 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, mexico, Nº 0, Planta bj, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 14-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
124.800,00	5,00	3,00	114.816,00	0,00	1.350,78

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 85,00 m² **Planta baja:** 85,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 7,00 m. **Fondo medio:** 12,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,58 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel nacional o internacional **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Abundante

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Se desconoce **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Sí

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: Otros

Antigüedad(fecha aprox.): 1990 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 10 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, ANTONIO GONZALEZ FLORES, Nº 7, Planta bj, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 14-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
70.000,00	5,00	0,00	66.500,00	0,00	1.330,00

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 50,00 m² **Planta baja:** 50,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 6,00 m. **Fondo medio:** 8,33 m. **Rel. fachada fondo:** 0,72 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Medio Alta **Transporte público:** Regular

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Se desconoce **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1996 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, ROMA, Nº 27, Planta 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 14-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
80.000,00	5,00	3,00	73.600,00	0,00	1.226,67

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 60,00 m² **Planta baja:** 60,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 6,00 m. **Fondo medio:** 10,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,6 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Se desconoce **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2006 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, JORGE BOCUZE, Nº 37, Planta 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 14-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
59.700,00	5,00	0,00	56.715,00	0,00	1.288,98

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 44,00 m² **Planta baja:** 44,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 5,00 m. **Fondo medio:** 8,80 m. **Rel. fachada fondo:** 0,57 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2007 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Avenida, ALCALDE ALVARO DOMEQ, Nº 18, Planta bj, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 26-06-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
169.900,00	5,00	3,00	156.308,00	0,00	1.211,69

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 129,00 m² **Planta baja:** 129,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 12,50 m. **Fondo medio:** 10,00 m. **Rel. fachada fondo:** 1,25 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Medio Alta **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Se desconoce **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Dos **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Alta

Certificado de eficiencia energética: Otros

Antigüedad(fecha aprox.): 1993 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, PRAGA, Nº 1, Planta 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 24-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
125.000,00	5,00	0,00	118.750,00	0,00	1.319,44

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 90,00 m² **Planta baja:** 90,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 8,00 m. **Fondo medio:** 11,25 m. **Rel. fachada fondo:** 0,71 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Se desconoce **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Avenida, JOSE MANUEL CABALLERO BONALD, Nº 20, Planta 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 31-03-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
210.000,00	5,00	2,00	195.300,00	0,00	1.365,73

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 143,00 m² **Planta baja:** 143,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 6,00 m. **Fondo medio:** 23,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,26 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media

Calidad de ubicación: Media

Transporte público: Regular

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio

Existencia de polo comercial: No

Concentración comercial: Medio

Nivel de ocupación: Medio

Accesibilidad: Buena

Flujo peatonal: Media

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media

Nº plantas del edificio: No disp.

Planta del acceso: Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una

Aparcamiento en edificio: No tiene

Divisibilidad: Se desconoce

Polivalencia: Media

Configuración irregular: No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una

Formando esquina: Sí

Salida de humos: Se desconoce

Fact. amb. negativos: No

Calidad del local: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2015

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, HERMANO EUGENIO, Nº 7, Planta bj, JEREZ DE LA FRONTERA (11407)
Fecha 15-03-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
165.000,00	5,00	0,00	156.750,00	0,00	1.339,74

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 117,00 m² **Planta baja:** 117,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 8,00 m. **Fondo medio:** 14,62 m. **Rel. fachada fondo:** 0,55 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media

Calidad de ubicación: Medio Alta

Transporte público: Regular

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio

Existencia de polo comercial: No

Concentración comercial: Medio

Nivel de ocupación: Alto

Accesibilidad: Buena

Flujo peatonal: Muy Abundante

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media

Nº plantas del edificio: No disp.

Planta del acceso: Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una

Aparcamiento en edificio: No tiene

Divisibilidad: Se desconoce

Polivalencia: Media

Configuración irregular: No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una

Formando esquina: No

Salida de humos: Se desconoce

Fact. amb. negativos: No

Calidad del local: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2008

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación leves

Antigüedad última reforma: 12 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Calle, TITANIO, Nº 1, Planta -1, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)

Fecha 10-08-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
16.000,00	5,00	0,00	15.200,00	0,00	506,67
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Aparcamiento exterior:	Suficiente
Nº plantas del edificio:	8	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Medio Alta	Poseción:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Media	Maniobrabilidad:	Media	Situación respecto rasante:	1º nivel respec. acceso
Cabida:	Coche mediano	Frente:	2,50 m.	Fondo:	5,50 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2008 Estado conservación: Bueno					
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación					
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Avenida, VOLTAIRE, Nº 1, Planta -1, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)

Fecha 10-08-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
16.000,00	5,00	0,00	15.200,00	0,00	608,00
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	25,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Alta	Aparcamiento exterior:	Escaso
Nº plantas del edificio:	6	Nº total de plazas:	1	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Media	Poseción:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Alta	Maniobrabilidad:	Alta	Situación respecto rasante:	1º nivel respec. acceso
Cabida:	Coche mediano	Frente:	2,60 m.	Fondo:	5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2003 Estado conservación: Medio					
Fuente: Particular Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa					
Nivel de comprobación: Sin comprobación interior					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Avenida, JOSE MANUEL CABALLERO BONALD, Nº 1, Planta -1, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)

Fecha 10-08-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
16.000,00	5,00	0,00	15.200,00	0,00	506,67
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Aparcamiento exterior:	Suficiente
Nº plantas del edificio:	6	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Medio Alta	Poseción:	En propiedad		
Calidad del aparcamiento:	Media	Maniobrabilidad:	Media	Situación respecto rasante:	1º nivel respec. acceso
Cabida:	Coche mediano	Frente:	2,50 m.	Fondo:	5,00 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2007 Estado conservación: Bueno					
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación					
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Calle, SANTA JOSEFINA, Nº 27, Planta -1, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 10-08-2023

	P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
	15.000,00	5,00	0,00	14.250,00	0,00	570,00
Superficie adoptada:	Construida con zonas comunes					
Garaje:	25,00 m²		Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta		Calidad de ubicación:	Medio Alta	Aparcamiento exterior:	Suficiente
Nº plantas del edificio:	4		Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Medio Alta		Posesión: En propiedad			
Calidad del aparcamiento:	Media		Maniobrabilidad:	Media	Situación respecto rasante:	1º nivel respec. acceso
Cabida:	Coche mediano		Frente:	2,45 m.	Fondo:	5,00 m.
Certificado de eficiencia energética:	No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.):	2010		Estado conservación: Bueno			
Fuente:	Particular			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Calle, VALIENTES, Nº 12, Planta -1, JEREZ DE LA FRONTERA (11402)
Fecha 10-08-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
18.000,00	5,00	0,00	17.100,00	0,00	570,00
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Aparcamiento exterior:	Escaso
Nº plantas del edificio:	3	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa
Calidad edificio:	Media	Posesión: En propiedad			
Calidad del aparcamiento:	Alta	Maniobrabilidad:	Media	Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso	
Cabida:	Coche grande	Frente:	2,40 m.	Fondo:	5,50 m.
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 1985		Estado conservación: Bueno			
Fuente:	Particular	Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Avenida, VOLTAIRE, Nº 1, Planta -1, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)
Fecha 10-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
14.000,00	5,00	0,00	13.300,00	0,00	511,54
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Garaje: 26,00 m²		Anejos: No disp.		Parcela: No disp.	
Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Alta		Aparcamiento exterior: Escaso	
Nº plantas del edificio: 6		Nº total de plazas: 1		Acceso de vehículos: A través de rampa	
Calidad edificio: Media		Posesión: En propiedad			
Calidad del aparcamiento: Alta		Maniobrabilidad: Alta		Situación respecto rasante: 1º nivel respec. acceso	
Cabida: Coche mediano		Frente: 2,35 m.		Fondo: 5,53 m.	
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2002		Estado conservación: Medio			
Fuente: Particular		Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa			
Nivel de comprobación: Sin comprobación interior					
Observaciones					
frente y fondo estimado					

frente y fondo estimado

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Ayuntamiento de Jerez
 Nº B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local
 Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
	Calle CAÑADA ANCHA, 71 (11407)								
	BA	May-2023	CCC	102,00	186.354,00	5,00	177.036,30	0,00	1.735,65
	Calle HERMES, 3 (11405)								
	BA	Jul-2023	CCC	112,00	215.000,00	7,00	199.950,00	0,00	1.785,27
	Calle CIRCO (11405)								
	BA	Jul-2023	CCC	110,00	214.000,00	5,00	203.300,00	0,00	1.848,18
	Calle HERMES, 2 (11405)								
	BA	Ago-2023	CCC	90,00	205.000,00	5,00	194.750,00	0,00	2.163,89
	Avenida JOSE MANUEL CABALLERO BONALD (11405)								
	BA	Oct-2023	CCC	105,00	175.000,00	5,00	166.250,00	0,00	1.583,33
1	Avenida JOSE MANUEL CABALLERO BONALD (11405)								
	BA	Oct-2023	CCC	83,00	151.000,00	5,00	143.450,00	0,00	1.728,31

Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
16	Calle HERMANO EUGENIO, 7 (11407)										
	LCA	Mar-2023	CSC	117,00	0,00	0,00	165.000,00	5,00	156.750,00	0,00	1.339,74
15	Avenida JOSE MANUEL CABALLERO BONALD, 20 (11405)										
	LCA	Mar-2023	CSC	143,00	0,00	0,00	210.000,00	7,00	195.300,00	0,00	1.365,73
14	Calle PRAGA, 1 (11405)										
	LCA	May-2023	CSC	90,00	0,00	0,00	125.000,00	5,00	118.750,00	0,00	1.319,44
13	Avenida ALCALDE ALVARO DOMEQ, 18 (11405)										
	LCA	Jun-2023	CSC	129,00	0,00	0,00	169.900,00	8,00	156.308,00	0,00	1.211,69
12	Calle JORGE BOCUZE, 37 (11405)										
	LCA	Jul-2023	CSC	44,00	0,00	0,00	59.700,00	5,00	56.715,00	0,00	1.288,98
11	Calle ROMA, 27 (11405)										
	LCA	Jul-2023	CSC	60,00	0,00	0,00	80.000,00	8,00	73.600,00	0,00	1.226,67
10	Calle ANTONIO GONZALEZ FLORES, 7 (11405)										
	LCA	Jul-2023	CSC	50,00	0,00	0,00	70.000,00	5,00	66.500,00	0,00	1.330,00
9	Calle mexico (11405)										
	LCA	Jul-2023	CSC	85,00	0,00	0,00	124.800,00	8,00	114.816,00	0,00	1.350,78
8	Calle POLAR, 1 (11405)										
	LCA	Sep-2023	CSC	80,00	0,00	0,00	120.000,00	7,00	111.600,00	0,00	1.395,00
7	Calle COSTA DEL SOL, 2 (11407)										
	LCA	Nov-2023	CSC	78,00	0,00	0,00	130.000,00	8,00	119.600,00	0,00	1.533,33

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Viviendas (Euros/m²)	1.803,20	1.483,40	1.643,30	0,00	0,00	0,00
Locales (Euros/m²)	1.463,69	1.225,13	1.339,11	0,00	0,00	0,00

Observaciones a los testigos:

Se aportan comparables de la misma tipología

Características de la Oferta y Demanda:

En el tercer trimestre de 2023, según informe emitido por Tinsa para en Jerez de la Frontera se obtiene que el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha aumentado 6,3 % interanual y 1,7% trimestral, según refleja la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales. Los precios residenciales, por tanto, se mantienen pese a la contracción de las compraventas que se observa desde el último trimestre de 2022. Al cierre del tercer trimestre, la vivienda nueva y usada es un 19,7 % más barata que el máximo alcanzado el periodo 2007-2008, tras revalorizarse un 32,2 % desde los mínimos registrados en la crisis financiera. El valor medio en España se sitúa actualmente en niveles del segundo trimestre de 2011.

Sectores residenciales colindantes, desarrollados y urbanizados o en proceso de urbanización. Con Un alto número de vivienda construidas y vendidas en los últimos 5 años.


Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación y/o corrección de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.



10.- DATOS Y CÁLCULO de VALORES TÉCNICOS (*)

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie del terreno**

 B42305Y1K032TY8 Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa FIRMA ELECTRONICA Justificante 28/10/2025	USO	SUPERFICIE ADOPTADA (m²)
	TERRENO	46.580,00 m²
	TOTAL	46.580,00

Los métodos técnicos de valoración utilizados en el presente informe se indican a continuación:

Método Residual

Ver definiciones en anexo al final del Informe

TA: pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido a redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen

10.1 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo, se ha utilizado el **Método Residual Dinámico** (Artículos 36-39, Orden ECO/805/2003). El **valor residual** se obtiene como diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

- (VS) Valor del suelo
- (E_j) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)
- (S_k) Importe de los pagos previstos en el momento k (Gastos)
- (tj) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros
- (tk) Número de periodos de tiempo previsto 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 períodos de tiempo considerados

Hipótesis de producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno para el cálculo del Valor Residual

VER OBSERVACIONES

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

FASE 1 / 1

PROMOCIÓN INMOBILIARIA



Usos	Superficie construable
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	550,12 m²
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	2.926,63 m²
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	2.493,72 m²
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	5.265,79 m²
Garaje bajo rasante libre	1.540,35 m²
Vivienda Bloque Abierto Protegida	7.912,26 m²
Anexo bajo rasante protegido	3.600,56 m²
Local Tipo I libre	1.985,05 m²

GESTIÓN URBANÍSTICA Y URBANIZACIÓN

Obras de infraestructura	NO Terminadas
Coste Pendiente de la Gestión Urbanística	363.793,50 Euros
Coste Pendiente de las Obras de Infraestructuras	3.637.935,88 Euros
Plazos de la Gestión Urbanística (a contar desde origen)	Comienzo: 2 meses Fin: 24 meses
Plazos de las Obras de Infraestructura (a contar desde origen)	24 meses 36 meses

CONSTRUCCIÓN

Coste de Construcción ⁽¹⁾	
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	1.105,26 Euros/m²
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	890,35 Euros/m²
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	828,95 Euros/m²
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	852,00 Euros/m²
Garaje bajo rasante libre	380,70 Euros/m²
Vivienda Bloque Abierto Protegida	736,84 Euros/m²
Anexo bajo rasante protegido	380,70 Euros/m²
Local Tipo I libre	380,70 Euros/m²

Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.⁽²⁾ (35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto)	20,00 %
---	---------

DESARROLLO

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde origen)	32 meses
Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde origen)	36 meses
Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde origen)	48 meses
Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra)	30 meses
Pago de las certificaciones mensuales:	A 90 días

VENTA

Valor Unitario de Venta ⁽³⁾

Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	1.912,22 Euros/m²
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	2.177,05 Euros/m²
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	2.060,74 Euros/m²
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	1.795,19 Euros/m²
Garaje bajo rasante libre	547,02 Euros/m²
Vivienda Bloque Abierto Protegida	1.159,85 Euros/m²
Anexo bajo rasante protegido	464,45 Euros/m²
Local Tipo I libre	1.250,00 Euros/m²

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	66,67 %
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	69,23 %
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	71,42 %
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	75,00 %
Garaje bajo rasante libre	75,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida	79,83 %
Anexo bajo rasante protegido	79,83 %
Local Tipo I libre	64,71 %

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	20,00 %
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	20,00 %
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	20,00 %
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	20,00 %
Garaje bajo rasante libre	20,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida	20,00 %
Anexo bajo rasante protegido	20,00 %
Local Tipo I libre	30,00 %

FINANCIACIÓN

Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual 4,50 %

Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor (sobre el Valor de Venta)

Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	56,00 %
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	56,00 %
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	56,00 %
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	56,00 %
Garaje bajo rasante libre	56,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida	56,00 %
Anexo bajo rasante protegido	56,00 %
Local Tipo I libre	37,50 %



COMERCIALIZACIÓN

Nº de meses para el comienzo de las ventas (a contar desde el origen)

Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	38 meses
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	38 meses
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	38 meses
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	38 meses
Garaje bajo rasante libre	38 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida	38 meses
Anexo bajo rasante protegido	38 meses
Local Tipo I libre	38 meses

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra)

Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	12 meses
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	10 meses
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	10 meses
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	8 meses
Garaje bajo rasante libre	8 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida	6 meses
Anexo bajo rasante protegido	6 meses
Local Tipo I libre	12 meses

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Tipo o Tasa de Actualización Anual en ctes, con financiación (4) **17,40 %**

RESULTADO GLOBAL DEL TERRENO

Rentabilidad Anual en Constantes, Sin Financiación **8,09**

TIPO o TASA DE ACTUALIZACIÓN GLOBAL EN CONSTANTES, SIN FINANCIACIÓN (4)

Rentabilidad Anual en Constantes, Con Financiación **17,40**

TASA ANUALIZADA HOMOGENEA GLOBAL EN CONSTANTES, CON FINANCIACIÓN (4)

Los flujos de caja que se muestran son los del terreno en su conjunto, que se obtienen sumando los flujos de todas las fases en cada uno de los periodos. Los flujos actualizados (FCA) que aparecen en cada mes se corresponden con la suma de los flujos actualizados de todas las fases en ese periodo, cada uno de ellos actualizado a la tasa de la fase en que se produzcan.

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística e infraestruc.	Otros Gastos	Construcción	Intereses	Total Gastos	Flujos de Caja	Flujos de Caja Actualizados
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-15.399,82
3	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-15.195,33
4	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-14.993,55
5	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-14.794,45

	Cobros directos			Gestión						
Meses	del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	urbanística e infraestruc.	Otros Gastos	Construcción	Intereses	Total Gastos	Flujos de Caja	Flujos de Caja Actualizados
6	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-14.597,99
7	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-14.404,14
8	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-14.212,87
9	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-14.024,13
10	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-13.837,91
11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-13.654,15
12	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-13.472,84
13	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-13.293,93
14	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-13.117,40
15	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-12.943,21
16	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-12.771,34
17	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-12.601,74
18	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-12.434,40
19	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-12.269,29
20	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-12.106,36
21	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-11.945,60
22	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-11.786,97
23	0,00	0,00	0,00	15.817,11	0,00	0,00	0,00	15.817,11	-15.817,11	-11.630,45
24	0,00	0,00	0,00	295.658,33	0,00	0,00	0,00	295.658,33	-295.658,33	-214.513,15
25	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-200.340,99
26	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-197.680,64
27	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-195.055,62
28	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-192.465,46
29	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-189.909,69
30	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-187.387,86
31	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-184.899,51
32	0,00	0,00	0,00	279.841,22	1.281.720,69	0,00	0,00	1.561.561,91	-1.561.561,91	-1.018.069,94
33	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-180.021,52
34	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-177.630,99
35	0,00	0,00	0,00	279.841,22	0,00	0,00	0,00	279.841,22	-279.841,22	-175.272,21
36	0,00	0,00	0,00	279.841,22	1.098.617,73	0,00	0,00	1.378.458,95	-1.378.458,95	-851.901,82
37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
38	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	80.933,11
39	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	79.858,39
40	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	78.797,94
41	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	77.751,58
42	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	76.719,11
43	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	75.700,35
44	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	74.695,11
45	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	73.703,23
46	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	72.724,52
47	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	71.758,80
48	134.506,07	0,00	134.506,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.506,07	70.805,91
49	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	773.427,82	401.736,90
50	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	0,00	2.395,96	2.395,96	771.031,86	395.174,21
51	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	0,00	4.791,91	4.791,91	768.635,91	388.714,96
52	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	7.187,87	597.842,57	175.585,25	87.617,92
53	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	9.583,83	600.238,52	173.189,30	85.274,72
54	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	11.979,78	602.634,48	170.793,34	82.978,29
55	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	14.375,74	605.030,43	168.397,38	80.727,82
56	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	16.771,70	607.426,39	166.001,43	78.522,49
57	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	19.167,65	609.822,35	163.605,47	76.361,48



Meses	Cobros directos		Total Ingresos	Gestión		Construcción	Intereses	Total Gastos	Flujos de Caja	Flujos de Caja Actualizados
	del promotor al comprador	Crédito		urbanística e infraestruc.	Otros Gastos					
58	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	21.563,61	612.218,30	161.209,51	74.244,03
59	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	23.959,57	614.614,26	158.813,56	72.169,35
60	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	26.355,52	617.010,22	156.417,60	70.136,67
61	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	28.751,48	619.406,17	154.021,64	68.145,25
62	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	31.147,44	621.802,13	151.625,69	66.194,35
63	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	33.543,39	624.198,09	149.229,73	64.283,25
64	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	35.939,35	626.594,04	146.833,78	62.411,24
65	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	38.335,31	628.990,00	144.437,82	60.577,60
66	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	40.731,26	631.385,96	142.041,86	58.781,66
67	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	43.127,22	633.781,91	139.645,91	57.022,73
68	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	45.523,17	636.177,87	137.249,95	55.300,15
69	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	47.919,13	638.573,83	134.853,99	53.613,26
70	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	50.315,09	640.969,78	132.458,04	51.961,43
71	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	52.711,04	643.365,74	130.062,08	50.344,01
72	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	55.107,00	645.761,70	127.666,12	48.760,38
73	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	57.502,96	648.157,65	125.270,17	47.209,93
74	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	59.898,91	650.553,61	122.874,21	45.692,07
75	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	62.294,87	652.949,57	120.478,25	44.206,19
76	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	64.690,83	655.345,52	118.082,30	42.751,71
77	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	0,00	590.654,70	67.086,78	657.741,48	115.686,34	41.328,07
78	134.506,07	638.921,75	773.427,82	0,00	1.281.720,69	590.654,70	69.482,74	1.941.858,12	-1.168.430,31	-411.870,02
79	7.072.889,24	638.921,75	7.711.810,99	0,00	0,00	590.654,70	71.878,70	662.533,39	7.049.277,60	2.451.863,61
80	511.388,76	0,00	511.388,76	0,00	0,00	590.654,70	17.106,56	607.761,26	-96.372,50	-33.074,94
81	511.388,76	0,00	511.388,76	0,00	0,00	590.654,70	15.043,46	605.698,16	-94.309,40	-31.937,09
82	511.388,76	0,00	511.388,76	0,00	0,00	590.654,70	12.980,37	603.635,06	-92.246,30	-30.823,62
83	511.388,76	0,00	511.388,76	0,00	0,00	0,00	10.917,27	10.917,27	500.471,49	165.009,27
84	511.388,76	0,00	511.388,76	0,00	0,00	0,00	8.854,17	8.854,17	502.534,59	163.489,28
85	350.912,93	0,00	350.912,93	0,00	0,00	0,00	6.791,07	6.791,07	344.121,85	110.466,32
86	350.912,93	0,00	350.912,93	0,00	0,00	0,00	4.727,98	4.727,98	346.184,95	109.652,91
87	209.347,11	0,00	209.347,11	0,00	0,00	0,00	3.321,37	3.321,37	206.025,74	64.391,39
88	209.347,11	0,00	209.347,11	0,00	0,00	0,00	1.914,77	1.914,77	207.432,34	63.970,11
89	58.462,93	0,00	58.462,93	0,00	0,00	0,00	1.108,74	1.108,74	57.354,18	17.452,60
90	58.462,93	0,00	58.462,93	0,00	0,00	0,00	302,72	302,72	58.160,21	17.462,85
91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151,36	151,36	-151,36	-44,84
Total	16.382.027,70	19.806.574,32	36.188.602,02	4.001.729,38	3.662.059,11	18.310.295,56	1.197.339,64	27.171.423,69	9.017.178,33	2.041.060,71

Total Ingresos = Cobros directos + Crédito

Total Gastos = Gestión e infraestructuras + Otros Gastos + Construcción + Intereses

Flujos de Caja = Ingresos – Gastos

Suma de Flujos Actualizados = Valor Residual del Suelo (o VARI)

	Tasa Actualiz Con Financ (Cte)	Valor del suelo
Valor terreno (MRD - Fase 1)	17,40	2.041.060,71 €
VALOR TOTAL DEL TERRENO calculado por el MRD	17,40	2.041.060,71 €
(Teniendo en cuenta, en su caso, los gastos de urbanización y gestión pendientes)		

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico: 28.811,99 m²

Aprovechamiento Susceptible de Apropiación 21.133,57 m²

Precios referidos a: Terreno

Valor Unitario de Mercado: 43,82 Euros/m²

(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)



Valor Unitario de Tasación
Valor de Tasación

43,82 Euros/m²
2.041.060,70 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:
Valor Residual

2.041.060,70 Euros



Justificaciones de los parámetros utilizados en el Método Residual Dinámico

1) Coste de Construcción (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))

Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor) para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se plantea desarrollar.

Para el uso **vivienda bloque abierto libre 1ª res**, los parámetros que determinan la fijación de dicho valor (tipología, ubicación, superficie, características constructivas, acabados, calidades, instalaciones) permiten establecer el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado y se ha obtenido de acuerdo al documento de Costes de Construcción de Tinsa, resultado de contrastar la información existente en bases de datos propias (en cumplimiento de la disposición adicional segunda de la Orden ECO/805/2003), con información disponible sobre costes de referencia para presupuestos de ejecución material de los distintos tipos de obras obtenidos de:

- Los Colegios Oficiales de Arquitectos (en los que exista)
- Organismos Oficiales
- Información para la determinación de valores tributarios de las distintas Agencias Tributarias (CCAA en las que exista)
- Publicaciones especializadas

USO : Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res

TIPOLOGÍA	CALIDAD CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE (m²)	PROVINCIA	MUNICIPIO	COEF. Localización Geográfica	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO	ALTA	> 50,00 <= 90,00	JEREZ DE LA FRONTERA	JEREZ DE LA FRONTERA	1,0000	852,00

Para los usos **vivienda unifamiliar aislada libre 1ª res, vivienda unifamiliar adosada libre 1ª res, vivienda bloque abierto protegida, vivienda unifamiliar pareada libre 1ª res, garaje bajo rasante libre, local tipo i libre y anexo bajo rasante protegido**, el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado, se ha obtenido a partir del Módulo MBC del RD 1020/93 aplicable al municipio de Jerez de la frontera descontando los tributos_honorarios_gastos de la promoción, que incluye el MBC y que no forman parte del coste de construcción de contrata, corregido por el coeficiente de la Norma 20, en función del uso, clase, modalidad y categoría, y actualizado desde la fecha de aprobación de la Ponencia de valores mediante el índice de actualización de costes de construcción publicado por el Ministerio de Fomento.

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	MBC-2 700	1 RESIDENCIAL	1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2	1,80

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCI(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	14,00	2022	1,0000	1.105,26

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
			1.2	1.2.2		

		MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m ²)		COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res		MBC-2 700	1 RESIDENCIAL	VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO	EN LINEA O MANZANA CERRADA	3	1,35	
USO		GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCÍ(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)			
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res		14,00	2022	1,0000	828,95			
</								

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCÍ ^(*) / PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Local Tipo I libre	14,00	2022	1,0000	380,70
MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)				
USO	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA COEF. N20
Anexo bajo rasante protegido	MBC-2 700	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA 3 0,62
USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCÍ ^(*) / PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Anexo bajo rasante protegido	14,00	2022	1,0000	380,70

(2) Gastos necesarios (% sobre el coste de construcción de contrata)

Los gastos necesarios se han estimado en un porcentaje del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	FASE
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	20,00 %	1
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	20,00 %	1
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	20,00 %	1
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	20,00 %	1
Garaje bajo rasante libre	20,00 %	1
Vivienda Bloque Abierto Protegida	20,00 %	1
Anexo bajo rasante protegido	20,00 %	1
Local Tipo I libre	20,00 %	1

Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor. No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

(3) Valor unitario de venta -Valor de mercado unitario del inmueble a promover, para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la valoración obtenido.

Los métodos utilizados para la justificación del valor unitario de venta de los usos considerados en el MRD son :

USO	Método para el valor unitario
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	Comparación
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	Comparación
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	Comparación
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	Comparación
Garaje bajo rasante libre	Comparación
Vivienda Bloque Abierto Protegida	Comparación
Anexo bajo rasante protegido	Actualización - Mercado de alquileres
Local Tipo I libre	Comparación

Método de Comparación

Mediante este método se calculan dos valores técnicos denominados, valor por comparación (que permite determinar el valor de mercado de un bien) y valor por comparación ajustado (que permite determinar el valor hipotecario).

Está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel.

Para la determinación del **valor por comparación** se siguen las siguientes reglas generales:

- Establecer las **cualidades y características** del inmueble que influyen en su valor.
- Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables (ver apartado 9.- Análisis de mercado)
- Seleccionar una **muestra representativa** (ver apartado 9.- Análisis de mercado)
- Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados para el inmueble que se valora.

PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES USOS VIVIENDA Y PLAZA DE GARAJE

La homogeneización de precios de inmuebles comparables, es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión.

Para ello se ha trabajado con las variables descriptivas de los inmuebles recogidas históricamente por Tinsa y con el objetivo de hacer el modelo más preciso para cualificar el entorno, se han utilizado variables calculadas a partir de información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, Catastro y Agencia Tributaria.

$$Y_r = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Donde

Y_r : variable dependiente, explicada o regresando.

X_1, X_2, \dots, X_p : variables explicativas, independientes o regresores.

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p$: parámetros, miden la influencia que las variables explicativas tienen sobre el regrediendo.

Debido a la gran variabilidad de los valores y a las características de la muestra, se realiza esta regresión con una transformación logarítmica. En la práctica, los parámetros de los modelos se estiman de manera habitual mediante transformación logarítmica ya que reduce complejidad, mejora los resultados y finalmente mejora el entendimiento del modelo ya que el resultado es el producto de los distintos coeficientes parciales de cada variable.

$$\ln(Y_r) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Por las propiedades de la exponencial, finalmente se descompondría así:

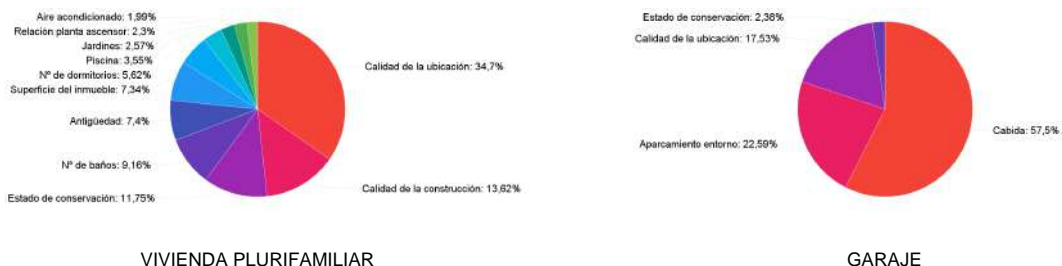
$$e^{\ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} = e^{\beta_0} e^{\beta_1 X_1} e^{\beta_2 X_2} \dots e^{\beta_p X_p}$$

De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.

Como resultado del mismo se obtiene:

- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.
- Análisis sectorial de las variables atendiendo a las tipologías de los inmuebles (vivienda plurifamiliar, unifamiliar, garaje, local comercial, oficina...).

Para cada una de las zonas y tipologías de inmuebles se han estudiado las variables buscando las relaciones entre ellas y se crea un modelo donde la variable objetivo será el valor. El modelo permite conocer el aporte de cada variable a la valoración final. El/los correspondiente/s para la tipología/s y zona del inmueble valorado es/son el/los siguiente/s:



Analizado el segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado, se seleccionan los comparables de oferta o compraventa más semejantes en el entorno más próximo al inmueble valorado. Se aportan detalladamente los datos y las características de cada comparable en el Apartado 9 de este Informe (ver apartado 9 – Análisis de mercado).

Como comprobación de la variable valor, se realiza una segunda fase del modelo de regresión lineal múltiple aplicable a los comparables aportados, lo que permite conocer si se producen desviaciones y procede su ajuste.

Con el proceso de homogeneización se corrige el valor de los testigos en función de su diferencia respecto al inmueble valorado. Esta modificación se hace a nivel de variable, es decir, cada variable de cada comparable se coteja con esa misma variable del inmueble a tasar. En el caso de que la variable difiera, se aplica un coeficiente corrector calculado como cociente de los coeficientes asociados a la variable de la tasación y del comparable. El producto de todos los coeficientes correctores de los comparables es el coeficiente de homogeneización.

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

A continuación se detallan las variables analizadas y sus valores, para el inmueble a valorar y para los comparables utilizados -[**CUADRO RESUMEN DE VARIABLES**]-, los coeficientes aplicados por variable de cada comparable que indican su relación con el objeto a valorar -[**CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN**]- así como los coeficientes de homogeneización resultantes y los valores homogeneizados para cada uno de los comparables -[**CUADRO RESUMEN DE VALORES**]-.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de la Junta de Gobierno Local, en sesión Ordinaria de fecha 14 de Septiembre de 2025, al particular 42 del Orden del Día. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRIJZWZ15.



Ayuntamiento de Jerez
B42305Y1K032TY
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión Ordinaria de fecha 14 de Septiembre de 2025, al particular 42 del Orden del Día.
Secretaría Suplente de la Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-
Rf: VARI * 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)



Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha
14 Oct 2025
al particular part 42

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie	Aire acon.	Jardines	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
	ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO		11405	Jerez de la Frontera	Medio Alta	0	3	2	90,65	Sí	Sí	Sí	Media	En proyecto	Ascensor Si, Planta 0
1	JOSE MANUEL CABALLERO BONALD	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Medio Alta	0	2	1	83,00	Sí	Sí	Sí	Alta	En proyecto	Ascensor Si, Planta 1
2	JOSE MANUEL CABALLERO BONALD	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Medio Alta	0	3	2	105,00	Sí	Sí	Sí	Alta	En proyecto	Ascensor Si, Planta 1
3	HERMES	2	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Alta	19	2	2	90,00	Sí	No	Sí	Alta	Bueno	Ascensor Si, Planta 3
4	CIRCO	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Alta	21	4	2	110,00	Sí	Sí	Sí	Alta	Bueno	Ascensor Si, Planta 3
5	HERMES	3	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Alta	18	3	2	112,00	Sí	No	Sí	Alta	Bueno	Ascensor Si, Planta 0
6	CAÑADA ANCHA	71	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	Medio Alta	0	3	2	102,00	Sí	Sí	Sí	Alta	En proyecto	Ascensor Si, Planta 1

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie	Aire acon.	Jardines	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
1	JOSE MANUEL CABALLERO BONALD	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,052	0,992	1,000	1,000	1,000	0,921	1,000	0,978
2	JOSE MANUEL CABALLERO BONALD	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,014	1,000	1,000	1,000	0,921	1,000	0,978
3	HERMES	2	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	0,854	1,120	1,000	1,000	0,999	1,000	1,052	1,000	0,921	1,000	0,962
4	CIRCO	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	0,854	1,124	1,000	1,000	1,017	1,000	1,000	1,000	0,921	1,000	0,962
5	HERMES	3	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	0,854	1,118	1,000	1,000	1,018	1,000	1,052	1,000	0,921	1,000	1,000
6	CAÑADA ANCHA	71	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,011	1,000	1,000	1,000	0,921	1,000	0,978

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR



QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el no 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRIJZWZ15.



Ayuntamiento de Jerez
B42305Y1K032TY
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día.
Secretaría Suplente de la Junta de Gobierno Local,
Percera Teniente de Alcaldesa



FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-
Rf: VARI * 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)



Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha
14 Oct 2025
al particular part 42

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	JOSE MANUEL CABALLERO BONALD	0	11405	BA	16-10-2023	CCC	83,00	151.000,00	0,00	5,00	143.450,00	0,00	1.728,31	0,940	1.624,61
2	JOSE MANUEL CABALLERO BONALD	0	11405	BA	16-10-2023	CCC	105,00	175.000,00	0,00	5,00	166.250,00	0,00	1.583,33	0,913	1.445,58
3	HERMES	2	11405	BA	25-08-2023	CCC	90,00	205.000,00	0,00	5,00	194.750,00	0,00	2.163,89	0,891	1.928,03
4	CIRCO	0	11405	BA	17-07-2023	CCC	110,00	214.000,00	0,00	5,00	203.300,00	0,00	1.848,18	0,865	1.598,68
5	HERMES	3	11405	BA	13-07-2023	CCC	112,00	215.000,00	2,00	5,00	199.950,00	0,00	1.785,27	0,942	1.681,72
6	CAÑADA ANCHA	71	11407	BA	22-05-2023	CCC	102,00	186.354,00	0,00	5,00	177.036,30	0,00	1.735,65	0,911	1.581,18
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN															1.643,30

BA: Plurifamiliar en Bloque Abierto

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO PLAZA DE GARAJE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO			11405	Jerez de la Frontera	Medio Alta	En proyecto	Suficiente	Coche mediano
1	SANTA JOSEFINA	27	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Medio Alta	Bueno	Suficiente	Coche mediano
2	JOSE MANUEL CABALLERO BONALD	1	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Medio Alta	Bueno	Suficiente	Coche mediano
3	VOLTAIRE	1	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Alta	Medio	Escaso	Coche mediano
4	TITANIO	1	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Medio Alta	Bueno	Suficiente	Coche mediano
5	VALIENTES	12	11402	JEREZ DE LA FRONTERA	Media	Bueno	Escaso	Coche grande
6	VOLTAIRE	1	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	Alta	Medio	Escaso	Coche mediano

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO PLAZA DE GARAJE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
1	SANTA JOSEFINA	27	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,000
2	JOSE MANUEL CABALLERO BONALD	1	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,000
3	VOLTAIRE	1	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	0,892	1,000	0,860	1,000

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO PLAZA DE GARAJE

PG: Plaza de aparcamiento, parte de un local de garaje

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Comercialización y negociación

Venta

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar, en conceptos de comercialización y negociación, previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 2,57% y del 5,00% respectivamente, en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe atendiendo a la fuente de procedencia y al tipo de la información disponible del comparable.

Obtenemos el Valor homogeneizado del inmueble valorado como promedio de los valores homogeneizados de los comparables.

USO	Valor homogeneizado de venta
Garaje bajo rasante libre	547,02
Vivienda Bloque Abierto Protegida	1.643,30

PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES RESTO DE USOS

La descripción del proceso de homogeneización realizado y el resultado del mismo se indica en el apartado 9 del presente Informe.

- e. **Asignar el valor del inmueble**, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción en su caso de las servidumbres y limitaciones al dominio existentes que no se hubieran tenido en cuenta al aplicar las reglas precedentes.

USO	Método para valor unitario	Valor unitario medio venta €/m²
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	Comparación	1.912,22
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	Comparación	2.177,05
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	Comparación	2.060,74
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	Comparación	1.795,19
Garaje bajo rasante libre	Comparación	547,02
Vivienda Bloque Abierto Protegida	Comparación	1.159,85
Local Tipo I libre	Comparación	1.250,00

Método de actualización (ART 28)

El método de actualización (art.28) obtiene el valor unitario de venta por actualización de rentas de mercado de alquileres en zonas homogéneas, ponderadas en función de sus características y ubicación según lo reflejado en el artículo 28 de la Orden Eco.

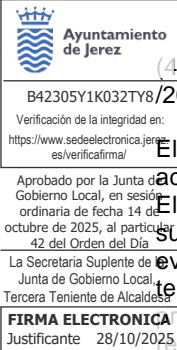
Se adjunta en la documentación de este informe la justificación del valor unitario de mercado obtenido por actualización de rentas con mercado de alquileres.

USO	Método para valor unitario	Valor unitario medio venta €/m²
Anexo bajo rasante protegido	Actualización - Mercado de alquileres	464,45

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE VENTA DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

USO	Método para Valor Unitario	Valor Unitario de Mercado €/m²	Máximo Legal €/m²	Valor Unitario Venta €/m²
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	Comparación	1.912,22		1.912,22
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	Comparación	2.177,05		2.177,05
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	Comparación	2.060,74		2.060,74
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	Comparación	1.795,19		1.795,19
Garaje bajo rasante libre	Comparación	547,02		547,02
Vivienda Bloque Abierto Protegida	Comparación	1.643,30	1.449,81	1.159,85
Anexo bajo rasante protegido	Actualización - Mercado de alquileres	464,45	865,26	464,45

USO	Método para Valor Unitario	Valor Unitario de Mercado €/m²	Máximo Legal €/m²	Valor Unitario Venta €/m²
Local Tipo I libre	Comparación	1.250,00		1.250,00



(4) El tipo o tasa de actualización se ha calculado según lo establecido en los Artículo 32 y 38 de la Orden ECO 805/2003, sumando al tipo de riesgo, la prima de riesgo.

El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización), tomándolo como real ya que se ha considerado en moneda constante la estimación de los flujos de caja. El tipo libre de riesgo adoptado es la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años (cinco años si la finalidad es garantía hipotecaria). La prima de riesgo se ha elegido mediante la evaluación del riesgo de la hipotética promoción teniendo en cuenta los tipos de activos inmobiliarios a construir sobre el terreno, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria. La elección de la prima de riesgo nominal anual sin financiación global se realiza a partir de las primas de riesgo máxima y mínima recomendadas en el Manual de Tasas de Tinsa para cada uno de los usos considerados y ponderadas en función del peso que tendría el margen de cada uso (Valor Venta –Coste) y el Coste de cada uso sobre el total de la actuación. Se ha tenido en cuenta la financiación ajena por lo que las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior se han incrementado en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación	FASE 1			GLOBAL
	%Min	%Adopt	%Max	%Pond
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	10,00		10,50	
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	10,00		10,50	
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	10,00		10,50	
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	10,00		10,50	
Garaje bajo rasante libre	10,00		10,50	
Vivienda Bloque Abierto Protegida	8,75		9,50	
Anexo bajo rasante protegido	8,75		9,50	
Local Tipo I libre	14,00		15,50	
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación Ponderada (P)	9,90	10,38	10,55	10,38

El Tipo Libre de Riesgo y el IPC utilizados se extraen del Manual de Tasas de Tinsa, y se adopta el valor medio de los datos allí recogidos como máximo y mínimo.

	MIN	% Adoptado	MAX
Tipo Libre de Riesgo (%)			
Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA (media) (d)	1,58	2,14	2,69
IPC medio (%)	3,80	4,10	4,40

El Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual Global se ha obtenido a partir de la suma del importe de financiación de todas las fases y en relación a la financiación de cada fase con el tipo de crédito adoptado en cada una

Tipo de Crédito Nominal Anual	FASE 1	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res	4,50 %	
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res	4,50 %	
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res	4,50 %	
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	4,50 %	
Garaje bajo rasante libre	4,50 %	
Vivienda Bloque Abierto Protegida	4,50 %	
Anexo bajo rasante protegido	4,50 %	
Local Tipo I libre	4,50 %	


Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313



Nº Expediente CA-03277/23-
Rf: VARI * 0000 TASACION **14 Oct 2025**
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

Tipo de Crédito Nominal Anual		FASE 1	GLOBAL
		%Adopt	%Adopt
Tipo de Crédito Nominal Anual Global		4,50 %	4,50
<div><div><div><div>B42305Y1K032TY8</div><div>Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</div><div>Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al participar La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa</div><div>FIRMA ELECTRONICA Justificante 28/10/2025</div></div><div>El Porcentaje de Financiación global se ha obtenido a partir de la suma del importe de financiación de todas las fases y en relación al importe de financiación de cada fase con el porcentaje de financiación ponderado de cada una de ellas.</div></div></div>			
Porcentaje de Financiación		FASE 1	GLOBAL
%Crédito sobre Valor de Mercado		%Adopt	%Adopt
Vivienda Unifamiliar Aislada Libre 1ª Res		56,00	
Vivienda Unifamiliar Pareada Libre 1ª Res		56,00	
Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 1ª Res		56,00	
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res		56,00	
Garaje bajo rasante libre		56,00	
Vivienda Bloque Abierto Protegida		56,00	
Anexo bajo rasante protegido		56,00	
Local Tipo I libre		37,50	
Porcentaje de Financiación Global Ponderado		54,73	54,73

Justificación del Tipo o Tasa de Actualización Con financiación considerado en el MRD

La Tasa Anualizada Homogénea Global, en moneda constante, con financiación se obtiene a partir de la ponderación de los datos adoptados en cada fase en relación al conjunto.

	FASE 1	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)	10,38	10,38
Tipo Libre de Riesgo (d) Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA media	2,14	2,14
Tipo Nominal Sin Financiación (Tsf_n) (Tsf _n = P+d) Rentabilidad Nominal Sin Financiación	12,52	12,52
IPC (medio)	4,10	4,10
Tipo en Constantes, Sin Financiación (Tsfc) $Tsfc = ((1+Tsf_n/100)/(1+IPC/100)-1)*100$ Rentabilidad en Constantes, Sin Financiación	8,09	8,09
Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual (i)	4,50	4,50
% Financiación Ponderado (f)	54,73	54,73
Tipo Nominal, Con Financiación (Tcfn) $Tcfn = Tsfn+(f/100-f)*(Tsfn-i)$ Rentabilidad Nominal Con Financiación	22,21	22,21
Tipo en Constantes, Con Financiación (Tcfc) $Tcfc = ((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100)-1))*100$ Rentabilidad Anual en Constantes Con Financiación	17,40	17,40

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

2.041.060,70 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual



Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.
Se han incumplido los plazos máximos para el desarrollo del ámbito urbanístico. En la actualidad no existe apertura de expediente municipal de incumplimiento de plazos imputables al propietario, según consulta realizada al excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. En caso de declaración administrativa de incumplimiento y posterior expropiación de los terrenos, estos se justipreciarán en conformidad con los criterios del RDL 7/2015, Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
Se deberá acreditar documentalmente de inexistencia de procedimientos de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos imputables al particular. e vayan alcanzando los distintos hitos en la tramitación del sector a fin de poder contrastar la hipótesis planteada con la ordenación que se determine en el planeamiento de desarrollo.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 1.900.000,00 Euros y 2.100.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

Fdo.: MARIA EUGENIA MORENATTI TOCÓN

ARQUITECTO TÉCNICO

Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín

Director General En representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Este informe consta de 42 páginas numeradas de la 1 a la 42

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.			
Ver Observaciones	Tasador:	MARIA EUGENIA MORENATTI TOCÓN	
	Titulación:	ARQUITECTO TÉCNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	14-11-2023	
	Fecha Emisión del informe:	15-11-2023	Fecha de caducidad del informe 14-05-2024

12.- OBSERVACIONES

Al valorarse un terreno, para el cálculo del valor de tasación por el método residual dinámico se ha planteado un escenario de inversión inmobiliaria en el que se ha considerado el plazo adecuado para el inicio de las obras de edificación que garantice un porcentaje suficiente de ventas que permita el acceso a la financiación. Además, se han realizado ajustes sobre los valores en venta previstos que permitan una adecuada comercialización.

Para ello se han seleccionado comparables recientes, con el fin de reflejar fielmente la situación actual del mercado teniendo en cuenta los posibles descuentos que se pudieran producir en la negociación.

PRODUCTO INMOBILIARIO

Se valora el aprovechamiento de los propietarios que constituyen ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO del PGOU de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente el 02/07/2009, Suelo Urbano No Consolidado.

Determinaciones de la ficha del PGOU

Superficie de terrenos a valorar-----46580 m2.

Superficie del Sector completo-----51176 m2.

Superficie de suelo con aprovechamiento-----46580 m2.

*Aprovechamiento medio-----0,6487, coeficiente subzona: 1,0000 y de tipología:0,9590

*Aprovechamiento objetivo total en subzona-----37076 UA

*Aprovechamiento objetivo total en el área de reparto-----37076 UA

*Edificabilidad máxima 0,83 m2/m2-----38661 M2C,

*Derechos de los propietarios en subzona-----27195,00 UA

Aprovechamiento subjetivo en unidad de ejecución, según PGOU,

Superficie x 90% aprovechamiento medio/Coeficiente subzona= derecho de los propietarios en subzona
46580x90% 0.6487/1= 27194,80 UA.

El área de reparto la constituye el ARI valorado y unas actuaciones aisladas públicas adscritas con una superficie de 10572 m2, según ficha del área de reparto.

Por otro lado, el PGOU establece en la ficha del ARI y en tabla anexa, los usos y su pormenorización:

Tipología-----% de la edific.---m2c (edif. ARI/%)---coef. Paso-----UA

-Unifamiliar aislada (parcela de 500 m2)-----4,70-----1817,00-----1,44-----2616,48

-Unifamiliar pareada (parcela de 250 m2)-----21,15-----8177,00-----1,15-----9403,55

-Unifamiliar hilera (parcela 120 m2)-----20,68-----7995,00-----1,05-----8394,75

-Plurifamiliar libre-----18,57-----7179,00-----1,00-----7179,00

-Plurifamiliar VPO-----27,90-----10787,00-----0,47-----5069,89

-Terciario-----7,00-----2706,27-----1,63-----4410,78

TOTAL-----100%-----38661,00-----0,9590-----37076,00

La ficha establece un número máximo de viviendas de 338, de las cuales mínimo 119 viviendas se destinarán a VPO con una edificabilidad mínima del 10787 m2c.

La ley de la vivienda estatal de mayo de 2023 establece que para suelo incluido en áreas de reforma interior se destinará al menos el 20% de la edificabilidad residencial para VPO, al ser el PGOU más restrictivo se mantiene la VPO indicada en el PGOU.

Según RD,395/2008 el 25% de las viviendas protegidas de cada promoción procedentes de las reservas de terreno establecidas en el art. 10 de la LOUA, se acogerán a alguno o algunos de los programas destinados a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 el IREM (RE).

Para la vivienda de RE la superficie útil máxima es de 70,00m2 y para la vivienda de Régimen General de es 90,00 m2

Y en virtud a "Los Criterios y Normas de Diseños para la redacción de Proyectos de Edificación" establecido para la Comunidad de Andalucía, se ha considerado que la relación construida/útil de 1,25

Según los parámetros anteriormente explicado para vivienda protegida y repitiendo directamente proporcional las edificabilidades a cada uno de los regimenes se obtiene:

*29,75(119*25%) viviendas VPO de Régimen Especial de 59,7240 m2u con una relación útil/construida de 1,25 =2220,98 m2c.

*89,25(119-29,75) viviendas VPO de Régimen General de 76,7823 m2u con una relación útil/construida de 1,25= 8566.02 m2c.

Garajes:

29,75 garaje RE x 25 m2u x 1,25= 929,6875 m2c

89,25 garaje RFG x 25 m2u x 1,25= 2789.0625 m2c

Suman una superficie construída total de 3718,75 m2c

Trastero:

29,75 trastero RE x 8 m2u x 1,25= 297,50 m2c

EGC

89,25 trastero RFG x 8 m2u x 1,25= 892,50 m2c

Suman una superficie construída total de 1190,00 m2c

Cálculo del módulo a adoptar para Viv. VPO:

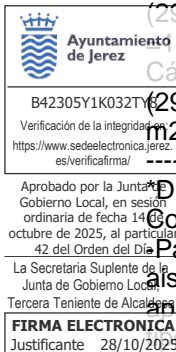
$(29,75 \text{ VR}_{\text{esp}} \times 59,7240 \text{ m}^2\text{u} \times 1311,00 \text{ €/m}^2\text{u}) + (89,25 \text{ VR}_{\text{g}} \times 76,782344 \times 1.485,80 \text{ €/m}^2\text{u}) / 10787 \text{ m}^2\text{c}$

=159,85 €/m2c

Cálculo del módulo a adoptar para anexos. VPO:

$(29,75 \text{ VR}_{\text{esp}} \times 33 \text{ m}^2\text{u} \times 1311,00 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,6) + 89,25 \text{ VR}_{\text{g}} \times 33 \text{ m}^2\text{u} \times 1.485,80 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,6) / 4908,75$

m2c =692,21€/m2c



DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOLOGÍAS

Considerando las parcelas mínimas y edificabilidades que establece el plan para cada tipología:

Para viviendas aisladas, parcela mínima de 500 m2, con edificabilidad de 0,6 m2c/m2s, cada vivienda

aislada tendría una edificabilidad máxima de 300 m2c por vivienda, se adopta una superficie de

aproximadamente 250-260, ya que los 300 m2 parecen distar de la superficie media demandada para este tipo de inmuebles.

-Viviendas pareadas, parcela mínima 250 m2 y edificabilidad de 0,6 m2c/m2s, cada vivienda pareada tendría aproximadamente 150 m2c/vivienda

-Viviendas en hilera parcela mínima de 120 m2 y edificabilidad 1, las viviendas en hilera tendrían una superficie de 120 m2c/vivienda como máximo, adoptamos aproximadamente 120 m2c

-Para la vivienda plurifamiliar libre tendríamos 84 viviendas, obteniéndose una superficie media por vivienda 85,46 m2c/vivienda, ligeramente inferior a la media de superficies para VPO que salen de 90,64 m2/vivienda VPO

Obteniéndose la siguiente distribución de viviendas

-Unifamiliar aislada (parcela de 500 m2) -----4,70-----1817,00-----7 viviendas. (259,57 m2c/viv)

-Unifamiliar pareada (parcela de 250 m2) ---21,15-parcelas -----8177,00----55 viviendas. (148,67m2c/viv)

-Unifamiliar hilera (parcela 120 m2) -----20,68-----7995,00----67 viviendas. (109,52 m2c/viv)

-Plurifamiliar libre-----18,57-----7179,00----84 viviendas (85,46 m2c/viv)

-Plurifamiliar VPO-----27,90-----10787,00----119 viviendas (90,65m2c/viv)

La ficha no indica superficie de manzanas, se comprueba superficie de las mismas, sobre plano catastral, obteniéndose:

Manzana A (uso Unifamiliar aislada y pareada) -----aproximadamente 8150 m2suelo

Manzana B (uso Unifamiliar en hilera) -----aproximadamente 3400 m2 suelo

Manzana C (uso plurifamiliar libre y VPO, terciario en planta baja----- aproximadamente 15492 m2c

Se comprueban que en las manzanas A y B no es posible materializar el número de viviendas y por tanto las edificabilidades, se recalculan los números de viviendas y edificabilidades a materializar considerando la superficie de cada una de las manzanas, parcelas mínimas y edificabilidades máximas por parcela neta y uso.

MANZANA A con 8150m2 suelo / entre parcelas de 250 m2, solo sería posible obtener 32 viviendas en parcelas de 250 m2 frente a las 7 viviendas unifamiliares aisladas y a las 55 viviendas pareadas estimadas.

Se reparte proporcionalmente a cada uso la parcelas obteniéndose que finalmente se puede materializar:

- Unif. aislada (p. mín. de 500 m2) ---3 viviendas aisladas en parcelas de 500m2 y 250 m2c (750 m2c consumidos)

--Unif. pareada (p. mín. de 250 m2) ---26 viviendas pareadas en parcelas de 255,76 m2 y 153,46 m2c (3989,96 m2c consumidos)

MANZANA B con 3400 M2 de suelo, para parcelas de 120 m2como mínimo se obtiene un total de 28 parcelas de 121,42 m2 , con una edificabilidad de 121,42 m2c (3399,76 m2c consumidos) frente a las 67 viv. estimadas anteriormente.

Manzana C con 15492 m2, no parece existir problemas por agotar la edificabilidad de la viviendas

Plurifamiliar libres, Vpo y comercial

La distribución de edificabilidades y número de vivienda por usos y manzanas construible sería:

Manzana A

- Unif. aislada (p. mín. de 500 m2) ---3 viviendas aisladas en parcelas de 500m2 y 250 m2c (750 m2c consumidos)

--Unif. pareada (p. mín. de 250 m2) ---26 viviendas pareadas en parcelas de 255,76 m2 y 153,46 m2c (3989,96 m2c consumidos)

Manzana B

-Unifamiliar en hilera, en 28 parcelas de 121,42 m2 , con una edificabilidad de 121,42 m2c (3399,76 m2c consumidos)

Manzana C

-Plurifamiliar libre-----7179,00 m2c----84 viviendas (85,46 m2c/viv), además para cumplir dotación de plaza de garaje se planta una plaza de garaje por vivienda a razón de 25 m2c por garaje. (2100 m2c)

-Plurifamiliar VPO-----10787,00 m2c----119 viviendas (90,65m2c/viv)
-comercial en planta baja----2706,27 m2c para un total de 84 locales

Se valora según las UA de aprovechamientos que indica el PGOU que tienen derecho los propietarios del ARI las cuales son, 27195,00 UA, siendo el coeficiente corrector de excesos de 73,35% (27195,00 UA /37076 UA 73,35 y bajo la hipótesis de que se el propietario del 100% del ARI, por lo que se adopta un coeficiente de propiedad del 100%.

Tras aplicar estos coeficientes de propiedad y correctores de excesos de aprovechamientos, la promoción más probable resultaría como la promoción más probable:

750 m2cx73,35%x100%-----	550,12 m2c para 2,20 viviendas unifamiliar aisladas libres
*3989,96 m2c x73,35%x100% -----	2926,63 m2c para 19,07 viviendas unifamiliar pareadas libres
*3399,76 m2cx73,35%x100 %-----	2493,72 m2c para 20,54 viviendas unifamiliar adosada libres
*7179,00 x73,35%x100 %-----	5265, 79 m2c para 61,61 viviendas plurifamiliar libres
*2100x73,35%x100 %-----	1540,35 m2c para 61,61 m2c garaje plurifamiliar libres
*40787,00x73,35%x100 %-----	7912,26 m2c para 87,29 vivienda plurifamiliar VPO
*108,75x73,35%x100 %-----	3600,56 m2c para 87,29 anexos VPO
*2706,27x73,35%x100 %-----	1985,05 m2c para 24,94 anexos VPO

Se han estimado a efectos del cálculo residual dinámico plazos compatibles con la gestión habitual en los sectores del municipio.

CARGAS URBANÍSTICAS:

Según el artículo 4.2.12 apartado 3 del PGOU de Jerez de la Frontera, las cargas urbanísticas imputables a las actuaciones sistemáticas quedan clasificados en dos grupos:

- 1-. Costes Generales interiores afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, indemnizaciones, etc.... estos costes se han cuantificado en 40 €/m2s
- 2-. Costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación que se descomponen a su vez en tres categorías:

*Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de agua y electricidad.

*Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación

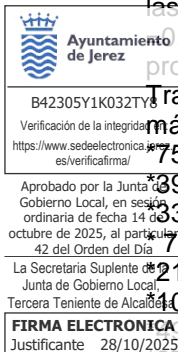
*Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.

Estos costes singulares han sido cuantificados según el artículo 10.2.5 apartado 4 del PGOU de Jerez en 52,65 € por U.A.

Así pues, el total de carga urbanística contemplada es [(51176,0 x 40) + ((46580 x 0,6487) x 52,65)] que totalizan 3637935,88€

La Disposición Transitoria tercera de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, prevé la aplicación transitoria de los criterios de valoración de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones a aquéllos terrenos que a la entrada en vigor de dicha Ley 8/2007 se encontrasen clasificados como suelo urbanizable delimitado / sectorizado / programado, siempre y cuando en la fecha a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o si el vencimiento es imputable a la Administración o a terceros.

Se advierte en todo caso que en caso de incumplimiento de obligaciones y/o por cambio en el sistema de gestión al de expropiación, el terreno podría ser justipreciado por el valor del suelo en "situación rural", pudiendo ser asimismo procedentes, en su caso y a favor de quien corresponda, las indemnizaciones previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 8/2007.



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación CPRUZW24B

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular*.

Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(*) En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	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 Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

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

También se incluirán 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.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Valor de mercado o venal del inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición. Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

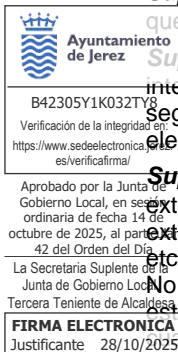
En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.



FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa,

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS



Ayuntamiento de Jerez

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día


La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa.

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025



General

PLANO DE SITUACIÓN

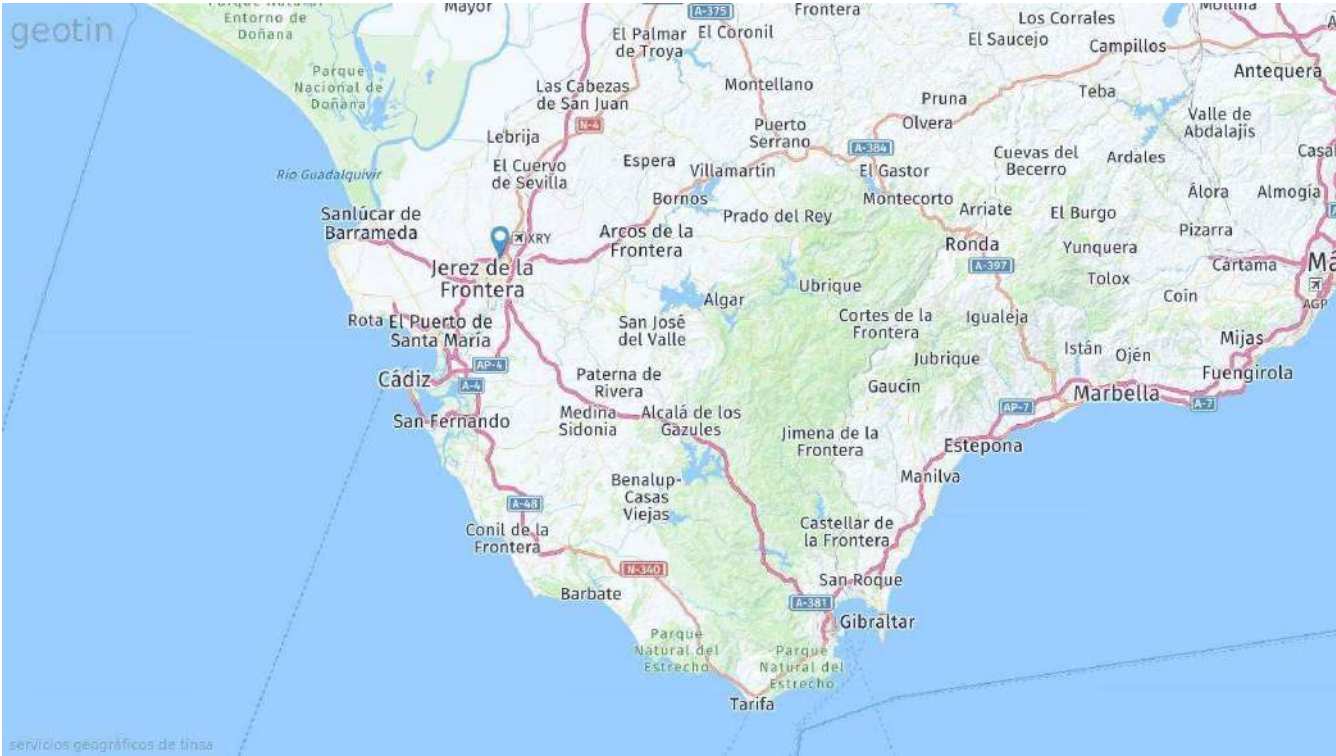

Ayuntamiento de Jerez

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>


Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025



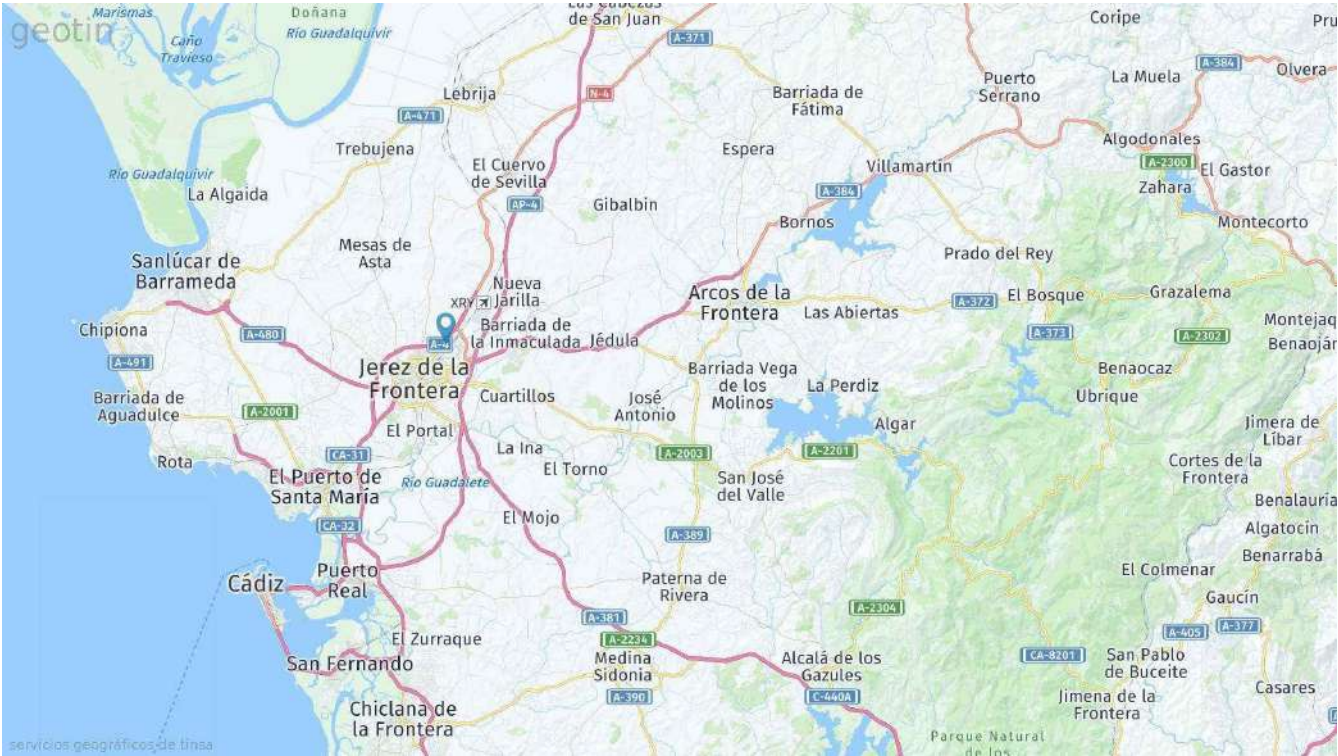
Provincia

PLANO DE SITUACIÓN


Ayuntamiento de Jerez


SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
UBICACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025



Municipio

PLANO DE SITUACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
UBICACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día


La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



Otro

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



Planta (general)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local,
 Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025

El cuadro de referencia en €/m² útil sería el siguiente:

Precios de referencia en C/m²útil

Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial (1,5)	Régimen General (1,7)	Precio limitado (2,0)
Grupo 4 (1,07)	1.219,80 €/m ² útil	1.382,44 €/m ² útil	1.626,40 €/m ² útil
Grupo 3 (1,15)	1.311,00 €/m ² útil	1.485,80 €/m ² útil	1.748,00 €/m ² útil
Grupo 2 (1,30)	1.482,00 €/m ² útil	1.679,60 €/m ² útil	1.976,00 €/m ² útil
Grupo 1 (1,45)	1.653,00 €/m ² útil	1.873,40 €/m ² útil	2.204,00 €/m ² útil

Estos serían valores para las viviendas a promover.

También para las segundas transmisiones, teniendo en cuenta el art. 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas:

- 1) El precio de venta de las viviendas protegidas en segundas o posteriores transmisiones será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá superar el de venta de la vivienda protegida de nueva construcción en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable.
- 2) Transcurridos quince años (15) desde la fecha de la calificación definitiva, el precio límite a tener en cuenta podrá alcanzar, en caso de viviendas calificadas en programas en venta, el de las viviendas correspondientes al **Programa de viviendas protegidas de Precio Limitado** o programa asimilable que contemple un precio máximo superior para la primera transmisión de las viviendas, si este fuera superior al determinado en el apartado anterior.

Escaneado con CamScanner

Documento administrativo

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

Ayuntamiento de Jerez
 B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025

ANEXO V. COEFICIENTES TERRITORIALES

Municipios del Grupo 1 (Coeficiente 1,45)

11012 Cádiz
 11030 Rota
 18087 Granada
 29007 Alhaurín de la Torre
 29025 Benalmádena
 29051 Estepona
 29054 Fuengirola
 29067 Málaga
 29069 Marbella
 29070 Mijas
 29082 Rincón de la Victoria
 29901 Torremolinos
 41091 Sevilla

Municipios del Grupo 2 (Coeficiente 1,30)

4013 Almería
 11015 Chiclana de la Frontera
 11027 Puerto de Santa María, El
 11033 San Roque
 14021 Córdoba
 29038 Cártama
 29094 Vélez Málaga
 41038 Dos Hermanas
 41017 Bormujos
 41059 Mairena del Aljarafe
 41093 Tomares

Municipios del Grupo 3 (Coeficiente 1,15)

4066 Níjar
 4079 Roquetas De Mar
 4902 Ejido, El
 11004 Algeciras
 11006 Arcos de la Frontera
 ✕ 11020 Jerez de la Frontera
 11022 Línea De La Concepción, La
 11028 Puerto Real
 11031 San Fernando
 11540 Sanlúcar de Barrameda
 18140 Motril
 21041 Huelva
 23050 Jaén
 23055 Linares
 29015 Antequera
 29084 Ronda
 41004 Alcalá De Guadaira
 41021 Camas
 41024 Camona
 41034 Coria Del Río
 41081 Rinconada, La


Municipios del Grupo 4 (Coeficiente 1,07)

Resto de Andalucía

Escaneado con CamScanner

Documento administrativo

DOCUMENTACIÓN

 <p>Ayuntamiento de Jerez</p>	<p>CITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L</p> <p>ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)</p>
<p>B42305Y1K032TY8</p> <p>Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</p>	
<p>Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular <u>42 del Orden del Día</u></p> <p>La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa</p>	
<p>FIRMA ELECTRONICA Justificante 28/10/2025</p>	

ARI-D-01-AZUCARERA. SAN JERÓNIMO.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	51.176 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	27.042 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	45.580 m ²	Superficie min. espacio libre público:	6.985 m ²
Superficie de suelo público asociado:	4.596 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.305 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,8300 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	38,661 m ²	Edificabilidad mínima de VPO	10,787 m ²
Densidad máxima de viviendas:	73 viv/h ^a	Edif. max. total, viviendas / N° m ² VPO:	338 / 19

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ID	Topología	Requerimientos de espacio físico							Zona de aplicación
		Parcela mínima base (m ²)	Parcela mínima práctica (m ²)	Frante mínimo (m)	Alura máx. (m)	Fach. (m)	Profund. (m)	Est. mínimo por parcela (m ²)	
D1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	24	23	** 1	A
D1	Unifamiliares en hilera	120	120	6	II	25	23	** 1	B
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	24	23	23 0,6	A
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	24	23	23 0,6	A
F2	Edificio de viviendas adosadas	800	800	20	IV	**	**	*	C

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII)

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- OTRAS DETERMINACIONES:**
- Vialio Interior: Tipo VII (14 m. de ancho).
 - Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 154
 - La superficie mínima de equipamientos públicos será del 2,8% de la superficie total.
 - La superficie mínima de espacios libres públicos será del 15% de la superficie total.
 - La reserva de dotaciones públicas ascenderá a 30m² por cada 100m² de uso residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:**
- Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera, integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona.
 - La actuación conllevará la urbanización del pilé perimetral (límite con Pozoabero y S.32), convirtiéndolo en uno tipo IV (22 m.).
 - En la manzana de residencia colectiva se dispondrá un mínimo de edificabilidad de uso comercial y/o terciario en planta baja, equiparable al menos al 7% de la edificabilidad total.
 - La ordenación se considera vinculante, pudiendo reajustarse ligeramente su trazado sin eliminar viario ni disminuir su sección.
 - Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el anejo 4.º de la Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 3 años Proyecto de Urbanización: 4 años Ejecución: 5 años

SITUACIÓN



FOTOGRAFIA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA




Documenta Refundida, Februar 2010

Planeamiento

10/30

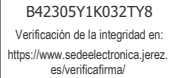
QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINTA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINTA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc.de Madrid, Insc. 1.º, no 66378-1, folio 27, tomo 629, graf.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)



B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

Por consideraciones similares constituirán Áreas de Reparto independientes cada una de las barriadas rurales existentes, dada sus características propias, naturaleza y localización.

En el suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución se establecen treinta y dos Áreas de Reparto, dieciocho que constituyen todo el Suelo Urbano no consolidado delimitado en el núcleo principal, y catorce restantes son delimitadas en otros núcleos dados las características propias de los núcleos pedáneos.

Cada una de ellas se encuentra integrada por las unidades de ejecución, las actuaciones aisladas y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos que, a continuación se indican.

En base a los criterios establecidos, se relacionan las Áreas de Reparto, así como las actuaciones aisladas y sistemas generales adscritos en cada una de ellas:

ÁREAS DE REPARTO CONSIDERADAS EN EL NÚCLEO PRINCIPAL:

MODIFICADO DESDE AQUÍ

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1 RESID. PLURIFAMILIAR-ARI					
APROVECHAMIENTO MEDIO			APROVECHAMIENTO MEDIO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COCIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COCIENTE SUBSISTENCIAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (S.U.)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA (S.U.)
ARI-AN-JUDERIA	1.650	1.6500	0.6000	993	797
A.P.P.	993				550
TOTAL	1.998			993	797

APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN, SUPERFICIE Y EN A.P.P. APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUERDENA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.2 RESID. PLURIFAMILIAR-ARI					
APROVECHAMIENTO MEDIO			APROVECHAMIENTO MEDIO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COCIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COCIENTE SUBSISTENCIAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (S.U.)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA (S.U.)
ARI-AN-ARROYO	6.801	1.0244	0.6435	4.385	6.712
A.P.P.					7.842
TOTAL	6.801			4.385	6.712

APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN, SUPERFICIE Y EN A.P.P. APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUERDENA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1.1 RESID. UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS-ARI					
APROVECHAMIENTO MEDIO			APROVECHAMIENTO MEDIO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COCIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COCIENTE SUBSISTENCIAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (S.U.)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA (S.U.)
ARI-OSD-ALBARRONES NORTE	23.481	0.2760	1.0000	6.528	6.038
A.P.P.					6.038
TOTAL	23.481			6.528	6.038

APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN, SUPERFICIE Y EN A.P.P. APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUERDENA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1.2 RESID. UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS-ARI					
APROVECHAMIENTO MEDIO			APROVECHAMIENTO MEDIO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COCIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COCIENTE SUBSISTENCIAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (S.U.)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA (S.U.)
ARI-OSD-EL ROSCO	1.833	0.8761	1.0000	1.605	1.547
ARI-OSD-ALBARRONES	6.479	0.8761	1.0000	5.642	4.784
TOTAL	8.312			7.247	6.331

APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN, SUPERFICIE Y EN A.P.P. APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUERDENA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.2 RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI					
APROVECHAMIENTO MEDIO			APROVECHAMIENTO MEDIO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COCIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COCIENTE SUBSISTENCIAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (S.U.)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA (S.U.)
ARI-OSD-SANTA ANA	66.340	0.8411	1.0000	55.836	48.021
A.P.P.					48.021
TOTAL	66.340			55.836	48.021

APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN, SUPERFICIE Y EN A.P.P. APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUERDENA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3 RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI					
APROVECHAMIENTO MEDIO			APROVECHAMIENTO MEDIO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COCIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COCIENTE SUBSISTENCIAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (S.U.)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA (S.U.)
ARI-OSD-ALBARRONES SAN JERÓNIMO	48.386	1.0000	1.0000	48.386	47.000
A.P.P.					47.000
TOTAL	48.386			48.386	47.000

APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN, SUPERFICIE Y EN A.P.P. APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUERDENA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA.


ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3.1 RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI					
APROVECHAMIENTO MEDIO			APROVECHAMIENTO MEDIO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COCIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COCIENTE SUBSISTENCIAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (S.U.)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA (S.U.)
ARI-OSD-ALBARRONES SUR	23.000	0.9201	0.7719	17.935	7.884
ARI-OSD-SANTA ANA DEL PRADO	243.000	1.3105	1.0474	32.519	29.223
A.P.P.					29.223
TOTAL	266.000			50.454	37.107

APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN, SUPERFICIE Y EN A.P.P. APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUERDENA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3.2 RESID. UNIFAMILIAR CAULINA-ARI					
APROVECHAMIENTO MEDIO			APROVECHAMIENTO MEDIO		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COCIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	COCIENTE SUBSISTENCIAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (S.U.)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA (S.U.)
ARI-OSD-CAULINA NORTE	270.859	1.0000	0.7400	200.834	201.576
ARI-OSD-CAULINA SUR	88.781	1.0000	0.7400	65.696	65.696
A.P.P.					65.696
TOTAL	359.640			266.530	267.272

APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN, SUPERFICIE Y EN A.P.P. APROVECHAMIENTO MEDIO DE SUERDENA, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUERDENA.

DOCUMENTACIÓN

 Ayuntamiento de Jerez B42305Y1K032TY8 Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa FIRMA ELECTRONICA Justificante 28/10/2025	SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L ACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)
--	--

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.2 RESID.UNIF.HILERA						
SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"			ARI-D01. AZUCARERA-SAN JERÓNIMO			
USOS GLOBALES						
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9	
PONDERADOR SUBZONAL						
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		1,0000				
TIPOLOGÍAS Y USOS PORMENORIZADOS						
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF	
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81	
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	4,70%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00	
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	21,15%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27	
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES		CF	
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar		0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	20,68%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar		27,90%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados		7,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	18,57%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut			0,9590

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE	SUP. GENERALES		SUP. POR MENORZADAS			EDIFICABILIDAD						VIVIENDAS					
	cup bruta	zona verde	equivalente	total dotación	cup edif.	max edificabilidad	edificabilidad residencial máxima	VPO % ed. resid.	mínimo edif. VPO	m² max vtr.	Nº mín VPO	densidad vtr/vha	viv. prioritarias	viv. previstas P.D.M.O. 35	Nº TOTAL	Nº TOTAL	
ARI - A01 - JUQUERA	1.028	1.262	35,00%	0	0,00%	1.362	3.490	702	100,00%	702	0,00%	0	10	0	0	10	
ARI - A02 - ARROYO	5.527	3.072	45,00%	0	0,00%	3.072	3.810	12,00%	673	0,00%	0	8	0	0	0	8	
AUA - C01 - PUER DE VAYO	2.695	0	0,00%	0	0,00%	0	1.000	2.695	100,00%	2.695	0,00%	0	20	0	105	2	
ARI - C02 - ALBARRIONES NORTE	24.428	3.287	14,00%	1.469	5,00%	4.695	3.400	2,300	100,00%	2,300	30,00%	2.819	83	31	35	0	
AUA - C03 - ALBARRACIN	639	0	0,00%	0	0,00%	0	1.410	200	100,00%	200	0,00%	0	9	0	142	0	
AUA - C04 - BODASO	5.136	0	0,00%	0	0,00%	0	3.000	7.582	100,00%	7.582	30,00%	2.275	23	25	83	1	
ARI - C05 - ALBALADEJO	9.078	806	8,80%	0	0,00%	806	3.800	7.582	100,00%	7.582	30,00%	2.275	23	25	83	1	
AUA - C06 - CALLE DERRILLO	1.395	0	0,00%	0	0,00%	0	3.910	3.517	100,00%	3.517	0,00%	0	43	0	112	0	
ARI - C07 - EL ROJO	5.229	665	25,00%	0	0,00%	665	5.750	2.902	100,00%	2.902	30,00%	868	32	0	83	1	
AUA - C08 - CALLE MAGIA	2.640	0	0,00%	0	0,00%	0	1.050	2.945	100,00%	2.945	0,00%	0	38	0	109	0	
AUA - C09 - CALLE S.A.	2.923	0	0,00%	0	0,00%	0	1.200	2.933	100,00%	2.933	0,00%	0	20	0	142	0	
ARI - C10 - PUADUEÑA ALTA	5.376	255	4,00%	0	0,00%	255	3.550	3.500	100,00%	3.500	30,00%	1.050	35	11	55	5	
AUA - C11 - CALLE MANJÓN	2.854	0	0,00%	0	0,00%	0	1.300	3.454	100,00%	3.454	0,00%	0	38	0	141	0	
AUA - C12 - HUJUELA DEL AGRICULTOR	710	167	22,57%	0	0,00%	167	1.300	963	100,00%	963	0,00%	0	12	0	163	2	
ARI - C13 - PUADUEÑA BAJA	13.223	0	0,00%	0	0,00%	0	3.600	8.594	95,00%	8.165	30,00%	2.450	88	27	87	7	
AUA - C14 - CALLE SOLAS	7.193	0	0,00%	176	2,35%	176	1.100	7.015	90,00%	7.021	30,00%	1.134	79	23	105	4	
ARI - C01 - AZUCARERA SAN JERÓNIMO	51.176	6.565	15,00%	1.360	2,80%	9.230	3.800	30.461	93,00%	35.065	30,00%	10.797	338	119	73	49	
ARI - C02 - SANTA ANA	42.384	5.122	13,00%	1.218	3,00%	6.500	3.400	19.655	100,00%	19.655	30,00%	5.857	190	55	47	40	
ARI - E01 - LOS ALBARRIONES SUR	23.600	3.186	13,50%	0	0,00%	3.186	3.400	10.620	100,00%	10.620	30,00%	3.186	84	35	36	0	
ARI - E01 - E02 - SANTA MARÍA DEL PINO	243.386	24.336	10,00%	5.735	4,00%	34.073	3.200	60.847	98,00%	54.762	0,00%	0	243	0	10	64	
ARI - E01 - E03 - CALIUNA NORTE	870.662	87.000	10,00%	20.800	2,40%	107.800	3.200	217.716	98,00%	195.944	0,00%	0	870	0	10	720	
ARI - E01 - E04 - CALIUNA SUR	719.333	69.739	10,00%	16.467	2,40%	86.206	3.200	171.848	98,00%	154.663	0,00%	0	719	0	10	609	
SECTOR - F01 - HUJUELA DE SIETE PINOS	135.684	67.642	50,00%	20.383	15,00%	88.325	3.500	57.342	90,00%	61.148	30,00%	55.033	565	611	49	0	
ARI - F02 - AVENIDA DE EUROPA	12.150	2.353	19,37%	0	0,00%	2.353	3.800	10.445	75,00%	7.837	30,00%	2.351	106	26	88	0	
ARI - F03 - SAN JOSE ORRERO, HUJUELA DE LA PLATERA	30.455	6.155	16,00%	0	0,00%	6.155	3.700	26.328	95,00%	25.681	30,00%	1.674	240	55	63	0	
AUA - F04 - CERCOSITO	19.617	2.133	12,00%	0	0,00%	2.133	1.600	30.151	85,00%	26.835	100,00%	26.835	221	296	120	0	
ARI - F05 - LA NOVANA	61.696	46.466	75,00%	4.866	8,00%	53.633	3.300	27.573	85,00%	24.540	100,00%	24.540	311	272	38	0	
ARI - F06 - TAXOIT	13.020	4.006	40,00%	0	0,00%	4.006	1.000	10.022	100,00%	10.020	30,00%	3.006	100	33	100	0	
ARI - F07 - O PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES	4.553	0	0,00%	0	0,00%	0	1.300	4.436	100,00%	4.436	0,00%	0	41	0	121	0	
ARI - F08 - HERNERA	10.199	1.859	25,00%	446	5,00%	2.395	1.000	7.438	77,00%	6.726	30,00%	1.718	54	19	87	0	
ARI - F09 - CUATRO CAMINOS	12.745	4.970	24,56%	0	0,00%	4.970	3.900	18.760	85,00%	16.135	30,00%	4.840	150	53	87	0	
ARI - F10 - PUADUEÑA BAJA	19.355	5.143	26,00%	0	0,00%	5.143	1.000	19.283	85,00%	15.391	30,00%	4.917	183	54	100	0	
ARI - F11 - SAN JUAN DE DIOS	63.613	25.220	39,00%	6.958	16,00%	32.178	3.700	33.347	100,00%	33.047	100,00%	33.047	309	367	69	348	
ARI - F12 - AVENIDA DE LA FERIA	23.120	4.685	20,00%	1.018	5,00%	5.703	1.000	20.366	84,00%	17.107	30,00%	5.132	159	57	93	0	
ARI - F13 - EL PANDEGO	13.256	3.670	14,00%	254	2,20%	2.164	3.800	11.215	85,00%	9.536	100,00%	5.595	124	105	89	124	
AUA - F14 - BORDO	1.709	0	0,00%	0	0,00%	0	1.646	2.344	75,00%	2.133	0,00%	0	36	0	175	0	
AUA - F15 - CRUZ DEL CANTO	2.283	0	0,00%	0	0,00%	0	1.200	2.740	98,00%	2.465	0,00%	0	30	0	132	2	
ARI - F16 - CALLE PIZARRO	15.559	3.892	25,00%	934	5,00%	4.826	1.300	20.240	80,00%	15.192	30,00%	4.858	155	53	100	0	
SECTOR - F17 - FABRICA DE BOTELLA	129.383	17.590	15,75%	20.220	15,00%	37.810	1.000	112.340	70,00%	78.638	30,00%	21.591	842	282	75	0	
ARI - G01 - EL CALVARIO	29.501	4.358	15,13%	0	0,00%	4.358	3.300	11.290	100,00%	11.290	0,00%	0	0	0	0	0	
ARI - G02 - AZUCARERA POZALBERO	33.344	4.669	14,00%	0	0,00%	4.669	3.600	30.356	100,00%	30.356	0,00%	0	0	0	0	0	
SECTOR - G03 - RANCHO DEL RAJO	245.797	24.674	10,00%	5.870	4,00%	34.644	3.400	131.187	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	
ARI - G04 - CARRETERA DE TREBUJENA	46.314	23.157	50,00%	0	0,00%	23.157	3.300	15.962	1,00%	0	0,00%	0	0	0	0	155	
ARI - G05 - CARRETERA DE TREBUJENA 2	13.144	1.840	14,00%	0	0,00%	1.840	3.300	5.128	1,00%	0	0,00%	0	0	0	0	842	

Planeamiento

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNADEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)




Ayuntamiento de Jerez

Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025


al particular part 42

DOCUMENTACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)



B42305Y1K032TY8


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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

	
<p>Art. 10.2.5 El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.</p> <p>1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:</p> <p>a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.</p> <p>b) 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.</p> <p>c) 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.</p> <p>d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por al 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.</p> <p>e) 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.</p> <p>2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:</p> <p>a) 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 o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.</p> <p>b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y 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 afectos de su ordenación.</p> <p>c) 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.</p>	<p>d) 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 repartición de modo previo al inicio de las obras de urbanización.</p> <p>e) 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.</p> <p>f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto. Esta obligación incluye la ejecución material o la financiación en la proporción correspondiente que se establezca para los distintos ámbitos urbanísticos, de las infraestructuras y dotaciones exteriores o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan, pudiendo comprender las instalaciones necesarias y la construcción de edificaciones, cuando se prevea expresamente y todo ello en aplicación de lo previsto en los artículos 113.j) y 86.d) de la LOUA.</p> <p>g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a esta Plan, con posterioridad a dicha recepción.</p> <p>h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación a uso del suelo, natural o construido.</p> <p>i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.</p> <p>j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.</p> <p>k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.</p> <p>3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de repartición.</p> <p>4. Para asegurar el cumplimiento de los deberes y las cargas establecidas en el apartado 2.f) anterior, 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</p>

Texto Refundido –Febrero 2011

203

Planeamiento

14/30

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)




Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular part 42

DOCUMENTACIÓN



Ayuntamiento de Jerez

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

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 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.) 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.

CAPÍTULO TERCERO

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

SECCION PRIMERA -DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 10.3.1. Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas

- Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano ordenados pormenorizadamente vienen estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
 - Zonas por uso y/o tipología global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
 - Intensidad de uso o utilización del espacio en cada una de las parcelas dependiendo de la tipología admisible a implantar o existente en las mismas, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo.
 - Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona de ordenanzas y pormenorizada en cada parcela, ya sea por existente o por propuesta, pudiendo por ello aparecer una misma tipología, con regulación idéntica, en zonas de ordenanzas distintas.
 - Ámbitos o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
 - Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano.
- En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican ocho Zonas de Ordenanzas en el Núcleo Principal y una Zona de Ordenanzas por cada una de las Entidades Locales menores. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en las Áreas de Reforma Interior ordenadas pormenorizadamente y Áreas de Incremento de Aprovechamiento de la categoría del Suelo Urbano No Consolidado.

Texto Refundido –Febrero 2011



Art. 10.3.2. Las condiciones particulares de la zona.

- Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos anteriores, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
- Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.
 - Mediante Planes Especiales.
 - Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, siempre y cuando la aplicación de las condiciones fijadas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
 - Con carácter general se permite en todas las zonas que puedan establecerse usos dotacionales públicos en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

SECCIÓN SEGUNDA - ZONAS DE ORDENANZA (ZO).

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano:

Zona de Ordenanzas "A" – Conjunto Histórico Artístico

Art. 10.3.3. Definición.

- Las edificaciones que se encuentren dentro de la delimitación del Conjunto Histórico correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en las partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en este epígrafe. Estas normas deben entenderse aplicables también a edificios catalogados siempre que no se contradigan con los propios criterios de protección, grado de catalogación y determinaciones de las fichas de catálogo.
- La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.
- Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.
- Se prohíbe con carácter general la agregación o agrupación de parcelas en todo el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, se correspondan o no con edificaciones catalogadas.


Excepcionalmente podrán autorizarse agregaciones, por causas debidamente justificadas, tras la solicitud de la correspondiente licencia municipal, y siempre que cuenten con autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

La excepcional aprobación de una agregación de parcelas no implica la autorización de deribo de las edificaciones en ella existentes. En el caso de fincas con diferente número de plantas se podrá exigir

Planeamiento



DOCUMENTACIÓN



Ayuntamiento de Jerez

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

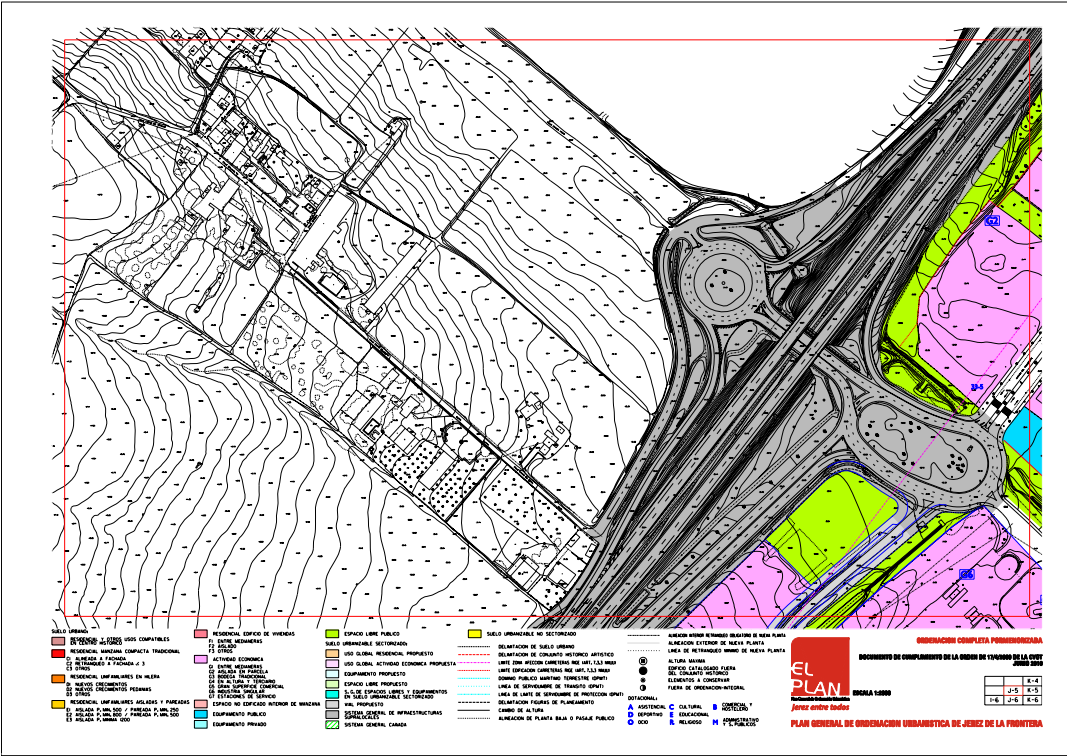
B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día


La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



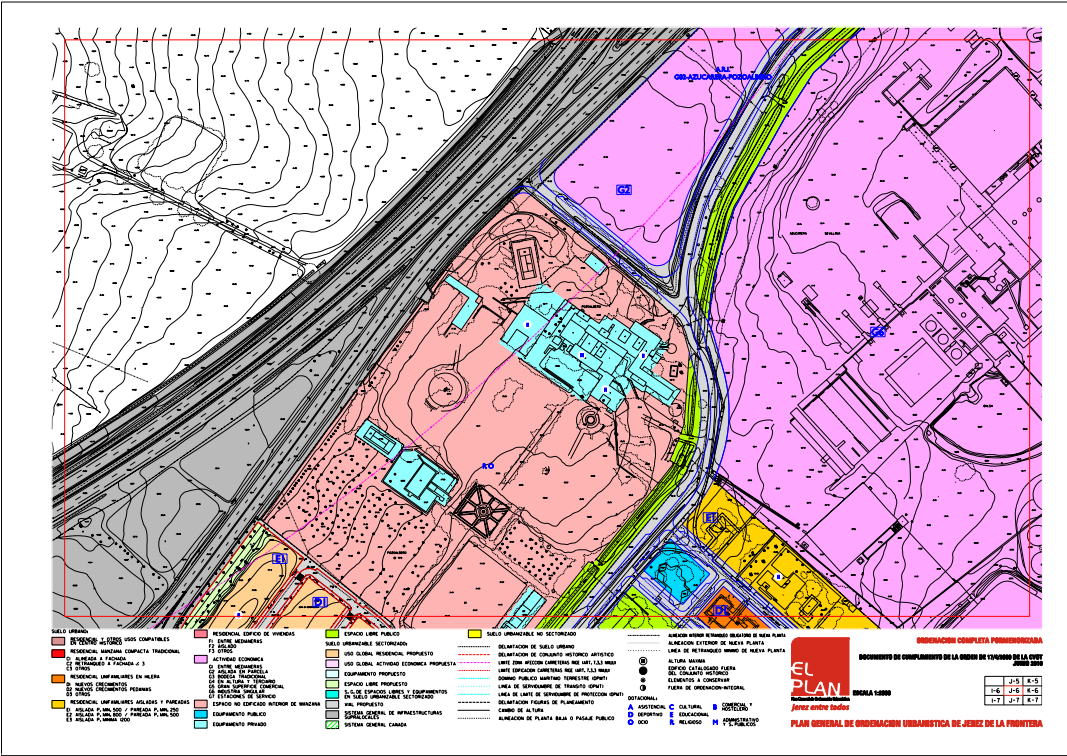
Planeamiento

DOCUMENTACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
UBICACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)


B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025



Planeamiento

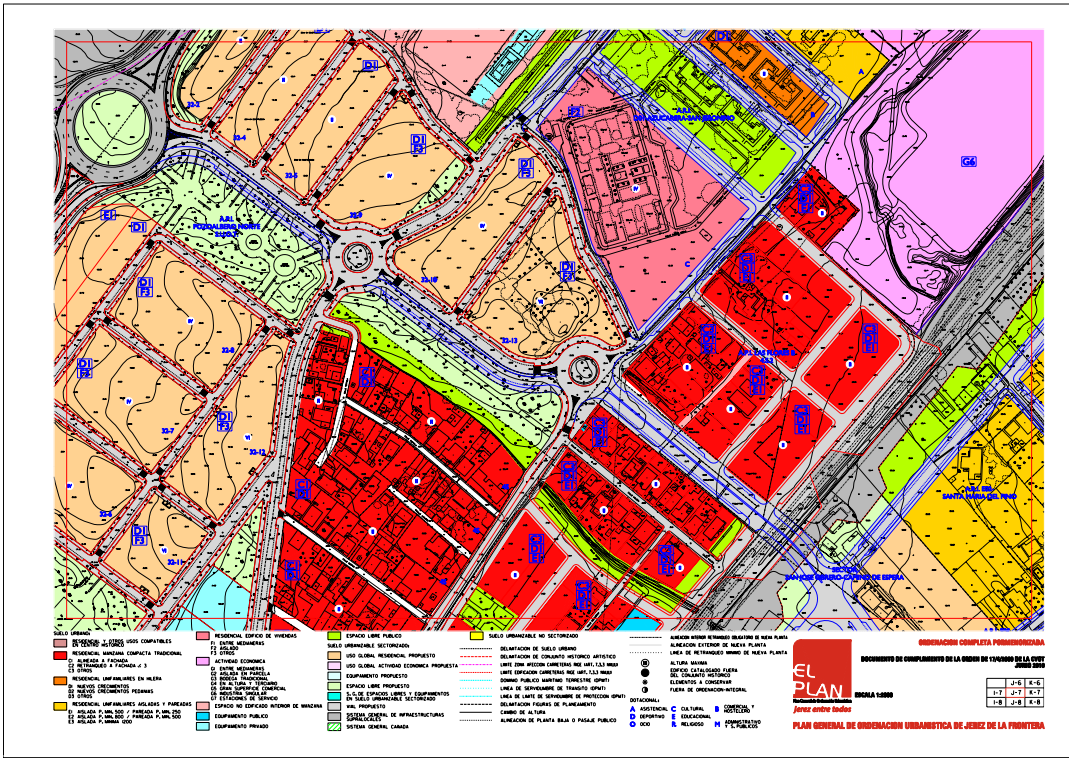
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B

DOCUMENTACIÓN



Ayuntamiento de Jerez
 B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
 SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)


Ayuntamiento de Jerez
 B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
 José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
 Tel. 913727500 www.tinsa.es
 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-T1
 Rf: VARI * 0000 TASACION
 Fecha: 15-11-2023
 Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)
Calle, CARLOS MARX, Nº 33, JEREZ DE LA FRONTERA (11407) **Fecha 28-10-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
195.000,00	5,00	0,00	185.250,00	0,00	2.231,93

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 83,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.
Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta
Calidad edificio: Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2
Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene
Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene
Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene
Poseción: En propiedad
Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No
Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** No tiene
Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Centralizado
Accesibilidad a discapacitados: Medio Alta
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2002 **Estado conservación:** Bueno
Nivel última reforma: Sin reformar
Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos
Observaciones
 Unifamiliar adosado a estrenar, en Jerez de la Frontera


VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)
Calle, PARQUE TIMANFAYA, Nº 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11406) **Fecha 10-10-2023**


P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
145.000,00	5,00	3,00	133.400,00	0,00	1.551,16

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 86,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 101,00 m²
Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media
Calidad edificio: Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2
Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene
Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene
Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene
Poseción: En propiedad
Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor
Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No
Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** No tiene
Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual
Accesibilidad a discapacitados: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad(fecha aprox.): 2000 **Estado conservación:** Bueno
Nivel última reforma: Sin reformar
Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN


SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)


B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local,
 Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
 José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
 Tel. 913727500 www.tinsa.es
 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-T1
 Rf: VARI * 0000 TASACION
 Fecha: 15-11-2023
 Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.					(Venta)
Avenida, BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCANO, Nº 9, JEREZ DE LA FRONTERA (11407)					Fecha 22-09-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
390.000,00	5,00	2,00	362.700,00	0,00	1.960,54
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	185,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	300,00 m²
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta	
Calidad edificio:	Alta	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	4	Calefacción:	No tiene		
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:		Medio Alta			
Certificado de eficiencia energética:		No tiene			
Antigüedad(fecha aprox.): 2011			Estado conservación:	Bueno	
Nivel última reforma:		Sin reformar			
Fuente:		API		Nivel de negociación: Sin negociación	
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					
Observaciones					
Se desarrolla en planta semisótano planta baja y planta primera					

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.					(Venta)
Calle, PEDAGOGA ROSA ROIG, Nº 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11406)					Fecha 22-09-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
267.700,00	5,00	0,00	254.315,00	0,00	1.778,43
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:		143,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela: 214,00 m²
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media	
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	3
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	4	Calefacción:	No tiene		
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:		Alta			
Certificado de eficiencia energética:		No tiene			
Antigüedad(fecha aprox.): 2023			Estado conservación:	En proyecto o construcción	
Nivel última reforma:		Sin reformar			
Fuente:	Promotor		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación:		Visita virtual interior con planos			
Observaciones					
la piscina es opcional					

Otra documentación

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)




Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular part 42

DOCUMENTACIÓN



Ayuntamiento de Jerez

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)



Ayuntamiento de Jerez

B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-T1
Rf: VARI * 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

Calle, PEDAGOGA ROSA ROIG, Nº 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11406)					(Venta)
					Fecha 22-09-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
305.100,00	5,00	0,00	289.845,00	0,00	1.778,19
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda: 163,00 m²		Terraza: No disp.		Parcela: No disp.	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media	
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 3	
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio: No tiene			
Piscina: No tiene		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Individual		Trasteros o const. auxiliares: No tiene			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor			
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No			
Nº dormitorios: 5		Calefacción: No tiene			
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.: Individual			
Accesibilidad a discapacitados: Alta					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2023			Estado conservación: En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: Sin reformar					
Fuente: Promotor			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos					
VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada.					(Venta)
Calle, ESTRASBURGO, Nº 4049, JEREZ DE LA FRONTERA (11408)					Fecha 22-09-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
380.000,00	5,00	3,00	349.600,00	0,00	2.080,95
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda: 168,00 m²		Terraza: No disp.		Parcela: 450,00 m²	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media	
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2	
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio: No tiene			
Piscina: Individual		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Individual		Trasteros o const. auxiliares: No tiene			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor			
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No			
Nº dormitorios: 4		Calefacción: No tiene			
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.: Individual			
Accesibilidad a discapacitados: Media					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2006			Estado conservación: Bueno		
Nivel última reforma: Acabados e instalaciones			Antigüedad última reforma: 15 años		
Fuente: API			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

303

9 / 52

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774, Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Otra documentación

303

21/30

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

DOCUMENTACIÓN


SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
UBICACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

 B42305Y1K032TY8
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

 Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día
 La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local,
 Tercera Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
 José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
 Tel. 913727500 www.tinsa.es
 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-T1
 Rf: VARI * 0000 TASACION
 Fecha: 15-11-2023
 Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada. (Venta)					
Calle, BULGARIA, Nº 9, JEREZ DE LA FRONTERA (11408) Fecha 22-09-2023					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
359.000,00	5,00	2,00	333.870,00	0,00	1.628,63
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	205,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	240,00 m²
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media	
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	No tiene		
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2007	Estado conservación:	Bueno		
Nivel última reforma:	Acabados e instalaciones	Antigüedad última reforma:	15 años		
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
DE los 205 m2c 687 m2 corresponden a planta sótano					

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada. (Venta)					
Calle, IRLANDA, Nº 1, JEREZ DE LA FRONTERA (11408) Fecha 22-09-2023					
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
395.000,00	5,00	0,00	375.250,00	0,00	1.924,36
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	195,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	307,00 m²
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media	
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	No tiene		
Nº de baños y aseos:	4	Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2005	Estado conservación:	Bueno		
Nivel última reforma:	Acabados e instalaciones	Antigüedad última reforma:	15 años		
Fuente:	Particular	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B




TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)



Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha
14 Oct 2025
al particular part 42

DOCUMENTACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)



B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-T1
Rf: VARI * 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.						(Venta)
Calle, ESTRASBURGO, Nº 3, JEREZ DE LA FRONTERA (11408)						Fecha 22-09-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
271.758,00	5,00	0,00	258.170,10	0,00	1.709,74	
Superficie adoptada: Construida						
Vivienda:	151,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	270,00 m²	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media		
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2		
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio: No tiene				
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene				
Zona ajardinada: Individual		Trasteros o const. auxiliares: No tiene				
Posesión: En propiedad						
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor				
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No				
Nº dormitorios: 3		Calefacción: No tiene				
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.: Preinstalación				
Accesibilidad a discapacitados: Alta						
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 2023		Estado conservación:		En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: Sin reformar						
Fuente: Promotor		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos						

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.						(Venta)
Calle, PILAR PAZ PASAMAR, Nº 1019, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)						Fecha 04-09-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
440.000,00	5,00	3,00	404.800,00	0,00	1.686,67	
Superficie adoptada: Construida						
Vivienda:	240,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	335,00 m²	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta		
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2		
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio: No tiene				
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene				
Zona ajardinada: Individual		Trasteros o const. auxiliares: No tiene				
Posesión: En propiedad						
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor				
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No				
Nº dormitorios: 4		Calefacción: No tiene				
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.: Centralizado				
Accesibilidad a discapacitados: Media						
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 2007		Estado conservación:		Bueno		
Nivel última reforma: Acabados e instalaciones		Antigüedad última reforma: 7 años				
Fuente: API		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

Otra documentación

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNADEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)




Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular part 42

DOCUMENTACIÓN



Ayuntamiento de Jerez

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

ASIGNACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-T1
Rf: VARI * 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

Calle, PEDAGOGA ROSA ROIG, Nº 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11406)						Fecha 10-08-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
250.400,00	5,00	0,00	237.880,00	0,00	1.775,22	
Superficie adoptada: Construida						
Vivienda:	134,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	190,00 m²	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta		
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 3		
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio: No tiene				
Piscina: No tiene		Instalaciones deportivas: No tiene				
Zona ajardinada: Individual		Trasteros o const. auxiliares: No tiene				
Posesión: En propiedad						
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor				
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No				
Nº dormitorios: 4		Calefacción: No tiene				
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.: Individual				
Accesibilidad a discapacitados: Alta						
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 2023		Estado conservación:		En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: Sin reformar						
Fuente: Promotor		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos						

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.						(Venta)
Avenida, ESPERA, Nº 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)						Fecha 10-08-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
254.000,00	5,00	0,00	241.300,00	0,00	1.856,15	
Superficie adoptada: Construida						
Vivienda:	130,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	130,00 m²	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta		
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2		
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio: No tiene				
Piscina: No tiene		Instalaciones deportivas: No tiene				
Zona ajardinada: Individual		Trasteros o const. auxiliares: No tiene				
Posesión: En propiedad						
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor				
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No				
Nº dormitorios: 4		Calefacción: No tiene				
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.: Preinstalación				
Accesibilidad a discapacitados: Media						
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 2023		Estado conservación:		En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: Sin reformar						
Fuente: Promotor		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos						

300

12 / 52

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774, Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Otra documentación

300

24/30

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)




Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular part 42

DOCUMENTACIÓN



Ayuntamiento de Jerez

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-T1
Rf: VARI * 0000TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.						(Venta)
Avenida, ESPERA, Nº 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11405)						Fecha 10-08-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
253.000,00	5,00	0,00	240.350,00	0,00	1.848,85	
Superficie adoptada: Construida						
Vivienda:	130,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	128,00 m²	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta		
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2		
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio: No tiene				
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas: No tiene				
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares: No tiene				
Poseción:	En propiedad					
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación: No influye en el valor				
Fact. amb. negativos:	No	Vistas: No				
Nº dormitorios:	4	Calefacción: No tiene				
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.: Preinstalación				
Accesibilidad a discapacitados:	Media					
Certificado de eficiencia energética:	No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2023		Estado conservación:		En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: Sin reformar						
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación:		Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos						
VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.						(Venta)
Avenida, MEDINA SIDONIA, Nº 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11406)						Fecha 01-04-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
308.947,00	5,00	0,00	293.499,65	0,00	1.630,55	
Superficie adoptada: Construida						
Vivienda:	180,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	264,00 m²	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media		
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2		
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio: No tiene				
Piscina:	Individual	Instalaciones deportivas: No tiene				
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares: No tiene				
Poseción:	En propiedad					
Calidad de vivienda:	Alta	Orientación: No influye en el valor				
Fact. amb. negativos:	No	Vistas: No				
Nº dormitorios:	4	Calefacción: No tiene				
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.: Se desconoce				
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta					
Certificado de eficiencia energética:	No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2023		Estado conservación:		En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: Sin reformar						
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación:		Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos						
Observaciones						
incluido sótano de 61,22 m2c						

303

13 / 52

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774, Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Otra documentación

303

25/30

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)




Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular part 42

DOCUMENTACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
SITUACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-T1
Rf: VARI * 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.					(Venta)
Calle, SUIZA, Nº 1019, JEREZ DE LA FRONTERA (11408)					Fecha 20-03-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
385.000,00	5,00	2,00	358.050,00	0,00	1.584,29
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	226,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	250,00 m²
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Medio Alta	
Calidad edificio: Media		Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada: Individual		Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Alta		Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos: No		Vistas:	No		
Nº dormitorios: 4		Calefacción:	Individual		
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.): 2007		Estado conservación:	Bueno		
Nivel última reforma:	Acabados e instalaciones	Antigüedad última reforma:	10 años		
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					

la vivienda cuanta con un planta sótano, superficie incluida en la superficie.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.					(Venta)
Calle, JUAN LUIS VIVES, Nº 0, JEREZ DE LA FRONTERA (11407)					Fecha 01-03-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
365.000,00	5,00	0,00	346.750,00	0,00	2.330,31
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	148,80 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	257,85 m²
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta	
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada: Colectiva		Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Alta		Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos: No		Vistas:	No		
Nº dormitorios: 5		Calefacción:	No tiene		
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:	Alta				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.): 2022		Estado conservación:	En proyecto o construcción		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

303

14 / 52

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Otra documentación

303

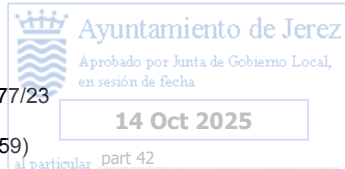
26/30

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
UBICACIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

Ayuntamiento de Jerez
B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23-11
Rf: VARI *0000TASACION
Fecha: 15-11-2023
Ref.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

VIVIENDA UNIFAMILIAR, parcela:					(Venta)
Calle: JUAN LUIS VIVES, Nº 6, JEREZ DE LA FRONTERA (11407)					Fecha: 01-03-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción: (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
385.000,00	-5,00	0,00	348.750,00	0,00	2.327,18
Superficie adoptada: Consultada					
Vivienda:	140,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	257,85 m²
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta	
Calidad edificio: Medio Alta		Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2	
Destino: 1ª residencia		Aparcamiento en edificio: No tiene			
Piscina: Colectiva		Instalaciones deportivas: No tiene			
Zona ajardinada: Individual		Trasteros o const. auxiliares: No tiene			
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Alta		Orientación: No influye en el valor			
Fact. amb. negativos: No		Vistas: No			
Nº dormitorios: 5		Calentación: Individual			
Nº de baños y aseos: 3		Aire acondic.: Centralizado			
Accesibilidad a discapacitados: Alta					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2000		Estado conservación:		En proyecto o construcción	
Nivel última reforma: Sin reformar					
Fuente: Promotor		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos					

Otra documentación


Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B

300



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)



Ayuntamiento de Jerez


Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular

part 42

DOCUMENTACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcadesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

Nº Expediente CA-03277/23-T1
Rf. VARI * 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313



CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie Parcela	Alre acon.	Jardines	Piscina Ind.	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación
	ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO		11405	Jerez de la Frontera	ADOSADO	Medio Alta	0	3	3	121,42	Si	Si	No	No	Alta	En proyecto
1	CARLOS MARX	33	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	ADOSADO	Medio Alta	21	3	2	83,00	Si	Si	No	No	Media	Bueno
2	PARQUE TIANFAYA	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	ADOSADO	Media	23	3	2	86,00	Si	No	No	No	Media	Bueno
3	PEDAGOGA ROSA ROIG	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	ADOSADO	Media	0	4	3	143,00	Si	Si	No	No	Alta	En proyecto
4	BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCAÑO	9	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	PAREADA	Medio Alta	12	4	3	185,00	Si	Si	No	Si	Alta	Bueno
5	PEDAGOGA ROSA ROIG	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	ADOSADO	Media	0	5	3	163,00	Si	Si	No	No	Alta	En proyecto
6	ESTRASBURGO	4049	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	ASLADA	Media	17	4	3	168,00	Si	Si	Si	No	Alta	Bueno
7	BULGARIA	9	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	PAREADA	Media	16	3	2	205,00	Si	Si	No	Si	Alta	Bueno
8	IRLANDA	1	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	PAREADA	Media	18	3	4	195,00	Si	Si	No	Si	Alta	Bueno
9	ESTRASBURGO	3	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	PAREADA	Media	0	3	3	151,00	Si	Si	No	Si	Alta	En proyecto
10	PILAR PAZ PASAMAR	1019	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	PAREADA	Medio Alta	16	4	3	240,00	Si	Si	No	Si	Alta	Bueno
11	PEDAGOGA ROSA ROIG	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	ADOSADO	Medio Alta	0	4	3	134,00	Si	Si	No	No	Alta	En proyecto
12	ESPERA	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	ADOSADO	Medio Alta	0	4	3	130,00	Si	Si	No	No	Alta	En proyecto
13	ESPERA	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	ADOSADO	Medio Alta	0	4	3	130,00	Si	Si	No	No	Alta	En proyecto
14	MEDINA SIDONIA	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	PAREADA	Media	0	4	3	180,00	No	Si	Si	No	Alta	En proyecto
15	SUIZA	1019	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	PAREADA	Medio Alta	16	4	3	226,00	Si	Si	No	Si	Alta	Bueno
16	JUAN LUIS VIVES	0	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	ADOSADO	Medio Alta	0	5	3	148,80	Si	Si	No	Si	Alta	En proyecto

37 / 52

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Otra documentación

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNADEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B

300



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular part 42

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L
ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local,
Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 28/10/2025

Nº Expediente CA-03277/23-T1
Rf. VARI 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Rf. Tasador: MEM (33559 - MEM)

BORRADOR

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie Parcela	Superficie Parcela	Aire acon.	Jardines	Piscina Ind.	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación
17	JUAN LUIS VIVES	0	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	PAREADA	Medio Alta	0	5	3	149,00	257,85	Si	Si	No	Si	Alta	En proyecto

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie Parcela	Superficie Parcela	Aire acon.	Jardines	Piscina Ind.	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación
1	CARLOS MARX	33	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,140	1,000	1,027	0,962	1,001	1,000	1,000	1,000	1,000	1,081	1,000
2	PARQUE TMANFAYA	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,118	1,146	1,000	1,027	0,962	1,001	1,000	1,096	1,000	1,000	1,081	1,000
3	PEDAGOGA ROSA ROIG	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,118	1,000	1,000	1,000	1,041	0,996	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4	BUQUE JUAN SEBASTIAN ELCANO	9	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	0,897	1,000	1,084	1,000	1,000	1,130	0,992	1,000	1,000	1,000	0,949	1,000	1,000
5	PEDAGOGA ROSA ROIG	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,118	1,000	1,013	1,000	1,081	1,001	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
6	ESTRASBURGO	4049	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	0,865	1,118	1,123	1,000	1,000	1,092	0,986	1,000	1,000	0,913	1,000	1,000	1,000
7	BULGARIA	9	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	0,897	1,118	1,115	1,000	1,027	1,178	0,995	1,000	1,000	1,000	0,949	1,000	1,000
8	IRLANDA	1	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	0,897	1,118	1,129	1,000	0,935	1,154	0,992	1,000	1,000	1,000	0,949	1,000	1,000
9	ESTRASBURGO	3	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	0,897	1,118	1,000	1,000	1,000	1,057	0,994	1,000	1,000	1,000	0,949	1,000	1,000
10	PILAR PAZ PASAMAR	1019	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	0,897	1,000	1,115	1,000	1,000	1,252	0,991	1,000	1,000	1,000	0,949	1,000	1,000
11	PEDAGOGA ROSA ROIG	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,023	0,997	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
12	ESPERA	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,016	0,999	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
13	ESPERA	0	11405	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,016	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
14	MEDINA SIDONIA	0	11406	JEREZ DE LA FRONTERA	0,897	1,118	1,000	1,000	1,000	1,119	0,994	1,051	1,000	0,913	1,000	1,000	1,000

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Otra documentación

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 15/11/2023 a las 19:41 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNADEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación CPRUZW24B

300



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente CA-03277/23
Fecha: 15-11-2023
Rf.Tasador: MEM (33559)



Ayuntamiento de Jerez


Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

14 Oct 2025

al particular

part 42

DOCUMENTACIÓN



SOLICITANTE: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO Y URBANÍSTICO 2015, S. L

ACCIÓN: Sector ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERÓNIMO, en el municipio de Jerez de la Frontera, CADIZ (11405)

B42305Y1K032TY8

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

Aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de fecha 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día

La Secretaria Suplente de la Junta de Gobierno Local, Tercera Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 28/10/2025

Nº Expediente CA-03277/23-T1
Rf. VARI 0000 TASACION
Fecha: 15-11-2023
Rf. Tasador: MEM (33559 - MEM)

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313



BORRADOR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie Parcela	Superficie	Aire acon.	Jardines	Piscina Ind.	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación
15	SUZA	1019	11408	JEREZ DE LA FRONTERA	0.897	1,000	1,115	1,000	1,000	1,232	0,994	1,000	1,000	1,000	0,949	1,000	1,000
16	JUAN LUIS VIVES	0	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	1,000	1,000	1,000	1,013	1,000	1,052	0,994	1,000	1,000	1,000	0,949	1,000	1,000
17	JUAN LUIS VIVES	0	11407	JEREZ DE LA FRONTERA	0.897	1,000	1,000	1,013	1,000	1,052	0,994	1,000	1,000	1,000	0,949	1,000	1,000

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	CARLOS MARX	33	11407	ADO	26-10-2023	CSC		83,00	195.000,00	0,00	5,00	185.250,00	0,00	2.231,93	1,196	2.669,39
2	PARQUE TIMANFAYA	0	11406	ADO	15-10-2023	CSC		86,00	145.000,00	3,00	5,00	133.400,00	0,00	1.551,16	1,473	2.284,86
3	PEDAGOGA ROSA	0	11406	ADO	22-09-2023	CSC		143,00	267.700,00	0,00	5,00	254.315,00	0,00	1.778,43	1,159	2.061,20
4	BUQUE JUAN	9	11407	PAR	22-09-2023	CSC		185,00	390.000,00	2,00	5,00	362.700,00	0,00	1.960,54	1,034	2.027,20
5	SEBASTIAN ELCANO	0	11406	ADO	22-09-2023	CSC		183,00	305.100,00	0,00	5,00	289.845,00	0,00	1.778,19	1,225	2.178,28
6	ESTRASBURGO	4049	11408	ANS	22-09-2023	CSC		186,00	360.000,00	3,00	5,00	349.600,00	0,00	2.080,95	1,068	2.222,45
7	BULGARIA	9	11408	PAR	22-09-2023	CSC		205,00	359.000,00	2,00	5,00	333.870,00	0,00	1.628,63	1,277	2.079,76
8	IRLANDA	1	11408	PAR	22-09-2023	CSC		195,00	395.000,00	0,00	5,00	375.250,00	0,00	1.924,36	1,150	2.213,01
9	ESTRASBURGO	3	11408	PAR	22-09-2023	CSC		151,00	271.758,00	0,00	5,00	258.170,10	0,00	1.709,74	1,000	1.709,74
10	PILAR PAZ PASAMAR	1019	11405	PAR	04-09-2023	CSC		240,00	440.000,00	3,00	5,00	404.800,00	0,00	1.686,67	1,178	1.986,90
11	PEDAGOGA ROSA	0	11406	ADO	10-08-2023	CSC		134,00	250.400,00	0,00	5,00	237.680,00	0,00	1.775,22	1,020	1.810,72
12	ESPERA	0	11405	ADO	10-08-2023	CSC		130,00	254.000,00	0,00	5,00	241.300,00	0,00	1.856,15	1,015	1.883,99
13	ESPERA	0	11405	ADO	10-08-2023	CSC		130,00	253.000,00	0,00	5,00	240.350,00	0,00	1.846,85	1,016	1.878,43
14	MEDINA SIDONIA	0	11406	PAR	01-04-2023	CSC		180,00	308.947,00	0,00	5,00	293.499,65	0,00	1.630,55	1,070	1.744,69
15	SUZA	1019	11408	PAR	20-03-2023	CSC		226,00	385.000,00	2,00	5,00	358.050,00	0,00	1.594,29	1,162	1.840,94
16	JUAN LUIS VIVES	0	11407	ADO	01-03-2023	CSC		148,80	395.000,00	0,00	5,00	346.750,00	0,00	2.330,31	1,005	2.341,96
17	JUAN LUIS VIVES	0	11407	PAR	01-03-2023	CSC		149,00	395.000,00	0,00	5,00	346.750,00	0,00	2.327,18	0,902	2.069,12

VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN

39 / 52

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Otra documentación



PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

PARTE 4

JEREZ DE LA FRA. CADIZ

ARQUITECTOS:

IÑIGO REAL CAMBAS

PROMOTOR:

GOFRAMA HOME S.L.

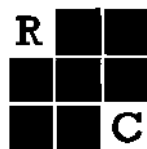
CIF:

B-16410631

JUNIO 2025

PROMOTOR:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:

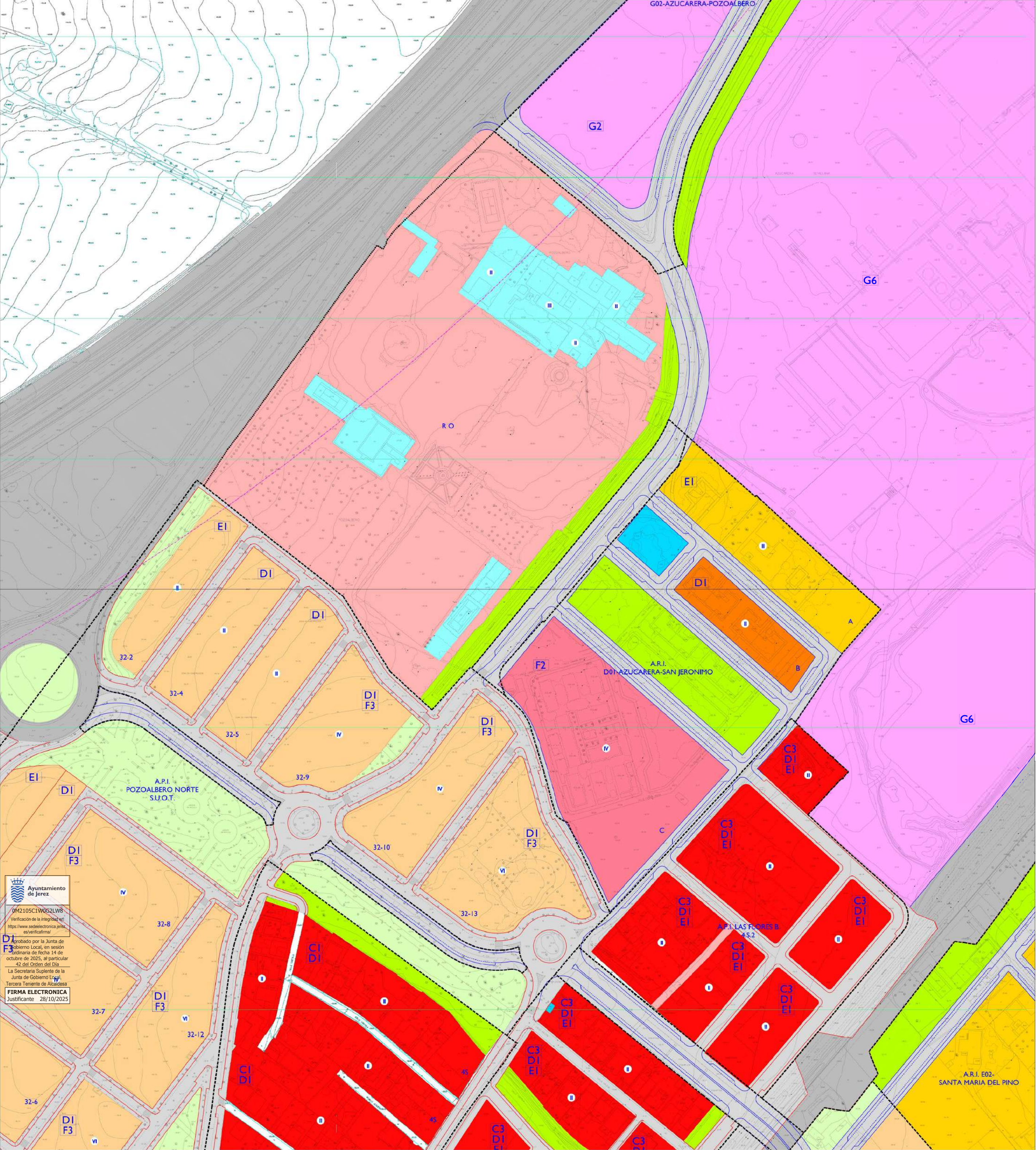


RealCambas + a²
ESTUDIO DE ARQUITECTURA + URBANISMO

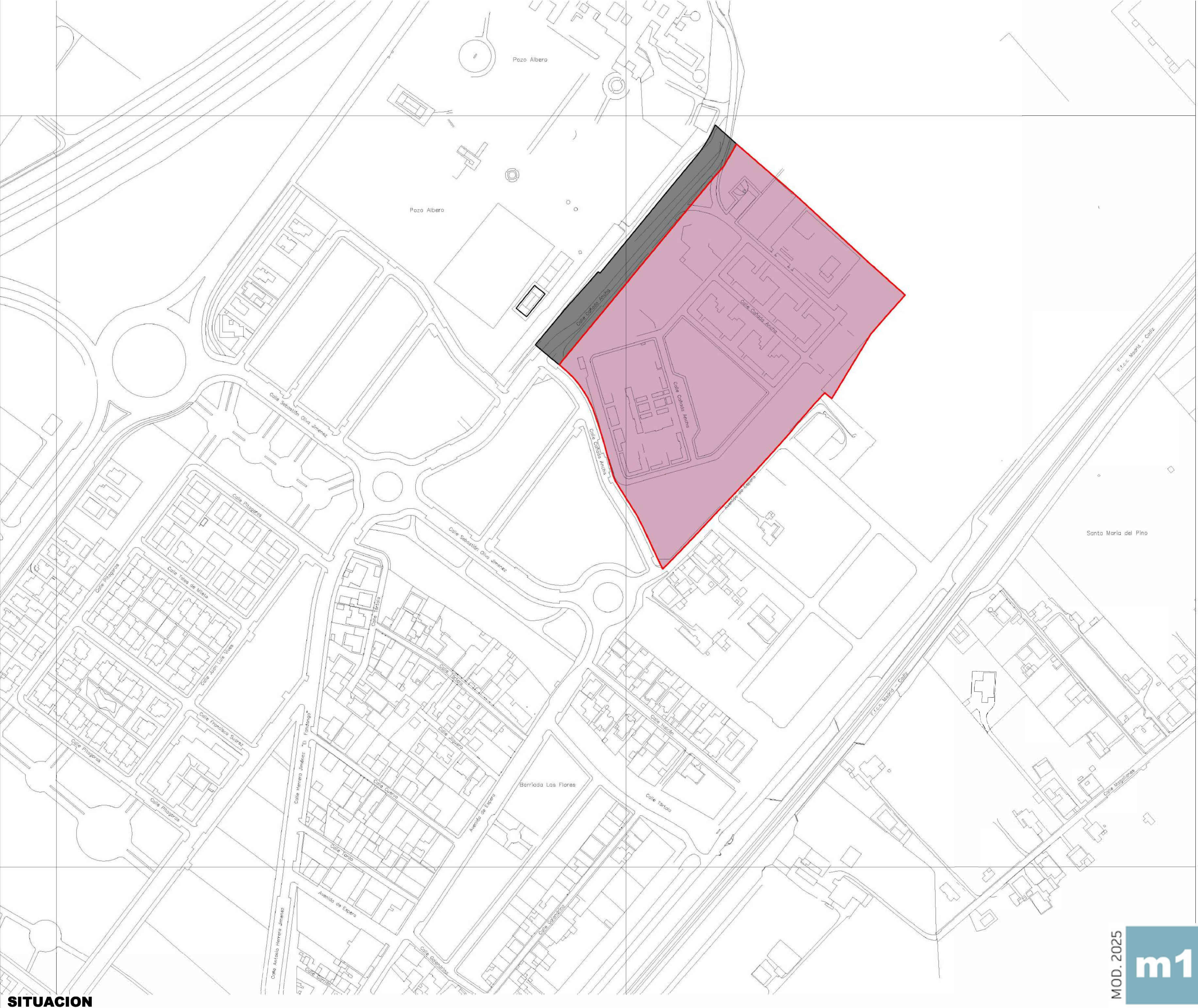
08.08.25

MOD. 2025

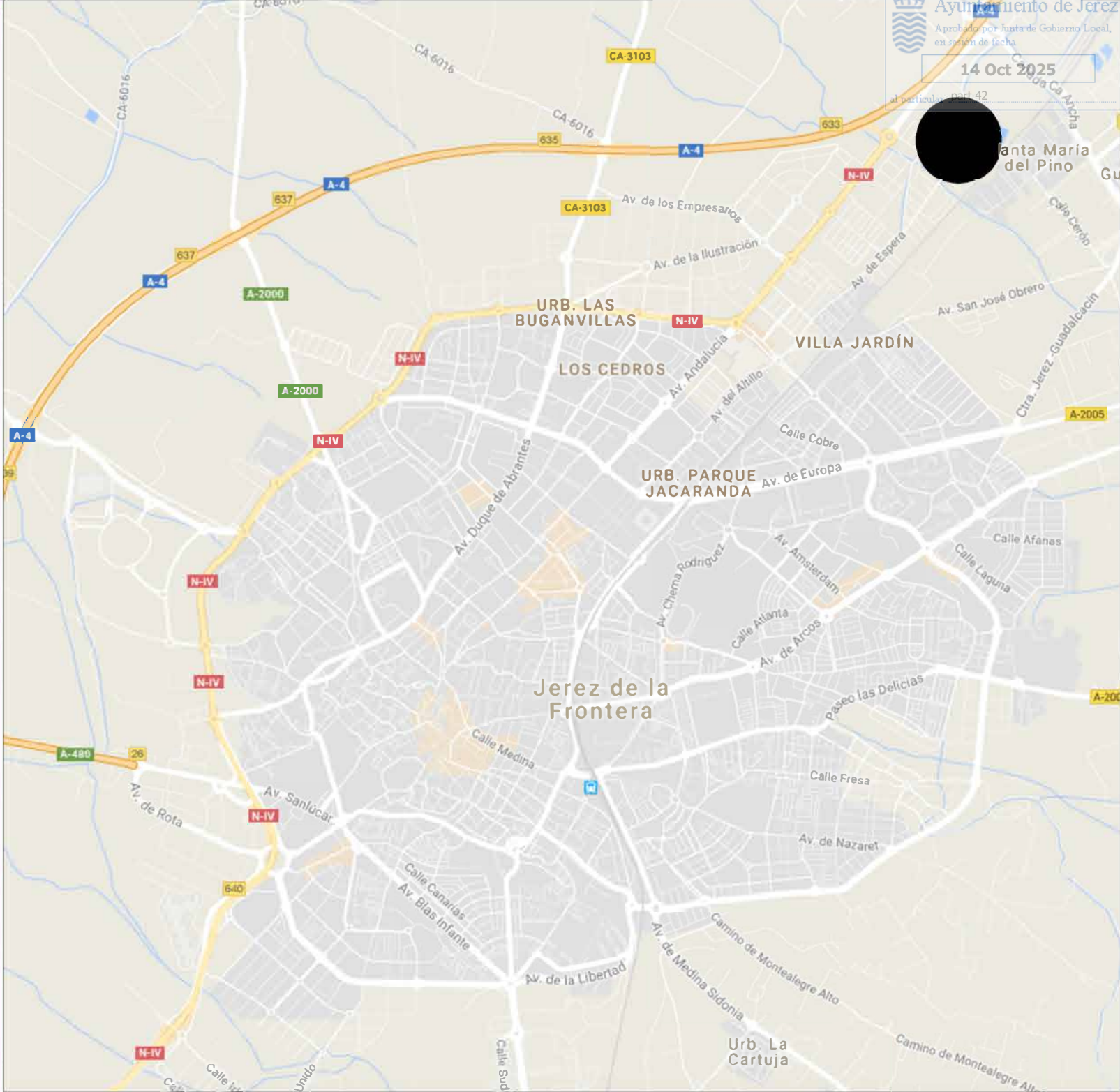
m1



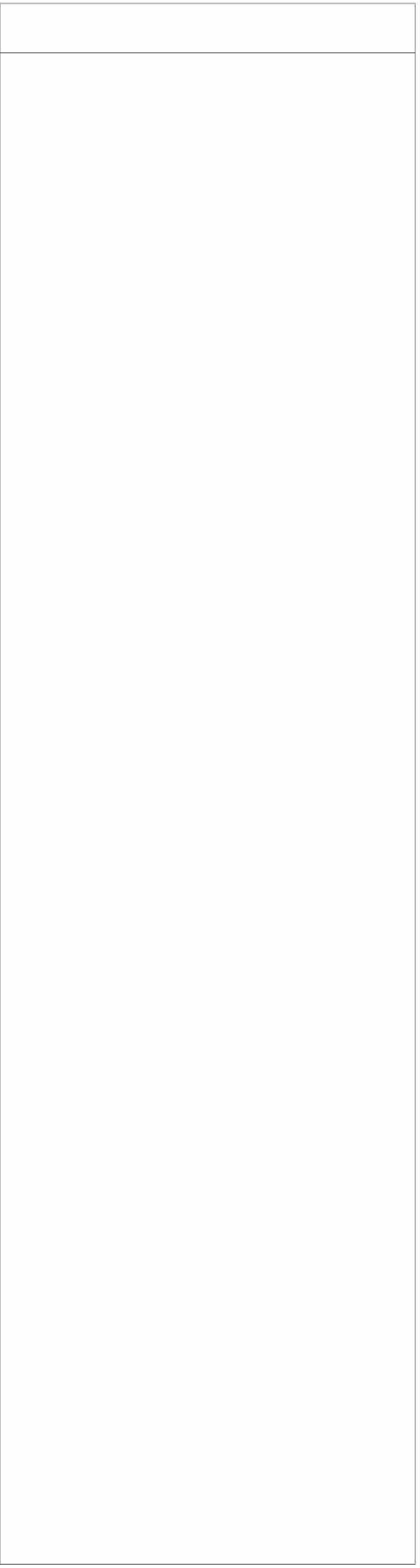
PGOU VIGENTE



SITUACION



LOCALIZACION EN LA CIUDAD





A.1

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:

ARI D1 AZUCARERA - SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO:

PLANOS DE INFORMACION
LOCALIZACION Y SITUACION EN EL PGOU

FECHA:

JUNIO 2025

ESCALA:

1/500

--

PROMUEVE:

GOFRAMA S.L.



GESTIONA:

NUOVO IMPULSO INMOBILIARIO



ARQUITECTOS:

INGO REAL CAMBAS

COLEGIADO:

691

FIRMA:

COLEGIADO:

--

FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
648 44 00 33



MOD. 2025



COORDENADAS UTM / HUSO 29
PARCELAS PROPUESTAS

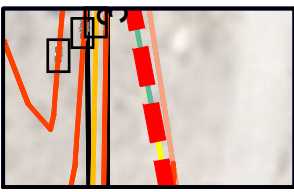
PARCELA 1		
CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
758919.29	4067354.96	P1
758873.41	4067303.60	P2
758876.84	4067291.32	P3
758881.05	4067276.52	P4
758881.80	4067274.82	P5
758937.62	4067290.90	P6

PARCELA 2		
CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
758919.29	4067354.96	P1
758937.62	4067290.90	P6
758881.80	4067274.82	P16
758882.89	4067272.33	P17
758891.75	4067258.00	P18
758900.12	4067244.82	P19
758905.02	4067235.21	P20
758914.95	4067214.05	P21
758921.01	4067201.25	P22
758924.11	4067204.24	P23
758946.41	4067226.85	P24
758964.23	4067246.25	P25

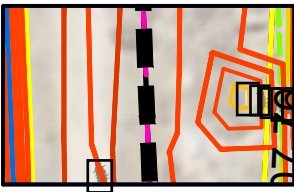
PARCELA 3		
CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
758891.96	4067461.72	P26
758870.67	4067439.89	P27
758868.85	4067441.38	P28
758843.28	4067412.79	P29
758821.32	4067386.50	P30
758817.97	4067382.48	P31
758837.24	4067366.48	P32
758838.07	4067365.82	P33
758840.07	4067364.23	P34
758842.02	4067362.58	P35
758843.92	4067360.87	P36
758845.76	4067359.11	P37
758847.55	4067357.29	P38
758849.55	4067355.12	P39
758851.46	4067352.89	P40
758853.30	4067350.60	P41
758855.06	4067348.24	P42
758856.73	4067345.81	P43
758858.20	4067343.52	P44
758859.60	4067341.18	P45
758860.92	4067338.79	P46
758862.16	4067336.36	P47
758863.33	4067333.90	P48
758864.41	4067331.39	P49
758866.97	4067324.34	P50
758871.87	4067309.13	P51
758873.41	4067303.60	P2
758919.29	4067354.96	P1
758960.20	4067400.77	P13

PARCELA 4		
CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
759117.28	4067422.89	P55
759093.30	4067444.11	P56
759091.53	4067445.69	P57
759090.30	4067446.75	P58
759087.65	4067449.09	P59
759084.00	4067452.46	P60
759072.55	4067463.01	P61
759061.39	4067473.30	P62
759029.14	4067503.07	P63
758970.35	4067554.14	P64
758969.67	4067547.20	P65
758967.15	4067538.91	P66
758891.96	4067461.72	P67
758960.20	4067400.77	P13
759039.65	4067329.80	P69
759042.58	4067333.26	P70
759052.23	4067343.67	P71
759058.04	4067338.89	P72
759069.42	4067357.85	P73
759089.44	4067391.20	P74
759100.80	4067404.34	P75

PARCELA 5		
CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
758969.67	4067547.20	P65
758970.35	4067554.14	P77
758963.35	4067560.32	P78
758961.41	4067555.90	P79
758959.97	4067552.98	P80
758958.45	4067550.11	P81
758956.50	4067546.79	P82
758955.09	4067544.58	P83
758953.76	4067542.49	P84
758951.77	4067539.66	P85
758949.48	4067536.61	P86
758943.94	4067529.89	P87
758925.22	4067507.23	P88
758870.07	4067440.38	P89
758870.67	4067439.89	P90
758967.15	4067538.91	P66



LÍMITE DE LA
SUPERFICIE CON
APOVECHAMIENTO
DEL ARI



LÍMITE DEL
SUELO PÚBLICO
ASOCIADO



A.2

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACIÓN:

ARI D 01 AZUCARERA, SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO:

PLANOS DE INFORMACION
PLANO TOPOGRAFICO.
FINCAS REGISTRALES AFECTADAS.
DELIMITACIONES CATASTRALES

FECHA:

MAYO 2025

ESCALA:

1/600

--

PROMUEVE:

GOFRAMA S.L.

GH
GOFRAMA

GESTIONA:

NUEVO IMPULSO
INMOBILIARIO

niiu
NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO

ARQUITECTOS:

INGO REAL CAMBAS

COLEGIADO:

691

FIRMA:

--

COLEGIADO:

--

FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
646 44 00 33

RealCambras & Ados

R
C

MOD. 2025

m1

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

IMBORNAL.	AGLOMERADO.
ARQUETA ELÉCTRICA.	POZO DE SANEAMIENTO.
ARQUETA.	AGLOMERADO.
ARQUETA DE TELÉFONOS.	LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA.
ARQUETA DE ALUMBRADO.	MOJÓN DE CONFEDERACIÓN.
POSTE ELÉCTRICO.	POSTE DE MADERA.
ACERA.	VALLA.
BORDILLO.	CAMINO.

5

4

3

1

2

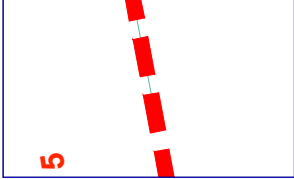
Finca Registral N°45.705
9378032QA5697G

Finca Registral N° 11.245
9378035QA5697G

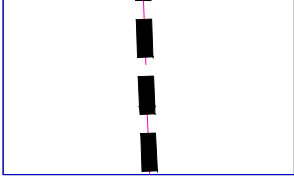
Finca Registral N° 11.244
9378033QA5697G

Finca Registral N° 15.506
9378034QA5697G

Ayuntamiento de Jerez
Verificación de la integridad en
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificacion
Aprobado por la Junta de
Gobierno Local, en sesión
ordinaria de fecha 31 de
octubre de 2025, al artículo
32 del Estatuto del D.L.
La Geografía Registra de la
Junta de Gobierno Local.
Firma Electrónica
Justificante: 280.100.2025



LIMITE DE LA
SUPERFICIE CON
APROVECHAMIENTO
DEL ARI



LIMITE DEL
SUELO PUBLICO
ASOCIADO



A.3

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:
ARI D 01 AZUCARERA, SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO:
PLANOS DE INFORMACION
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
FINCAS REGISTRALES AFECTADAS.
DELIMITACIONES CATASTRALES

FECHA: JUNIO 2025 ESCALA: 1/500 --

PROMUEVE:
GOFRAMA S.L.



GESTIONA:
NUEVO IMPULSO
INMOBILIARIO



ARQUITECTOS:
IÑIGO REAL CAMBAS

COLEGIADO:
691

FIRMA:

COLEGIADO:
--

FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
648 44 00 33



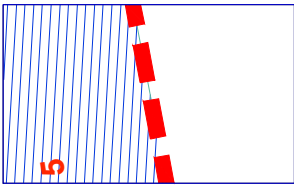
MOD. 2025

m1

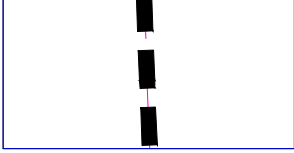
PARCELAS REGISTRALES AFECTADAS				
PARCELAS DENTRO DEL ARI				
Nº	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	PROPIEDAD
1	15506	9378034QA5697G0000TT	2.814,96	GOFRAMA HOME SL
2	11244	9378033QA5697G0000LT	13.640,00	GOFRAMA HOME SL
3	11245	9378035QA5697G0000FT	10.598,96	GOFRAMA HOME SL
4	45705	9378032QA5697G0000PT	23.743,78	GOFRAMA HOME SL
5			1.059,47	AYUNTAMIENTO
			51.857,17	

PARCELA 1			PARCELA 2		
CUADRO DE COORDENADAS			CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO
758919.29	4067354.96	P1	758977.52	4067260.24	P7
758873.41	4067303.60	P2	758991.39	4067274.91	P8
758876.84	4067291.32	P3	759010.50	4067295.86	P9
758881.05	4067276.52	P4	759024.04	4067311.08	P10
758881.80	4067274.82	P5	759028.20	4067316.27	P11
758937.62	4067290.90	P6	759039.65	4067329.80	P12
			758960.20	4067400.77	P13
PARCELA 3			PARCELA 4		
CUADRO DE COORDENADAS			CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO
758891.96	4067461.72	P26	758919.29	4067354.96	P1
758870.67	4067439.89	P27	758937.62	4067290.90	P6
758868.85	4067441.38	P28	758881.80	4067274.82	P16
758843.28	4067412.79	P29	758882.89	4067272.33	P17
758821.32	4067386.50	P30	758891.75	4067258.00	P18
758817.97	4067382.48	P31	758900.12	4067244.82	P19
758837.24	4067366.48	P32	758905.02	4067235.21	P20
758838.07	4067365.82	P33	758914.95	4067214.05	P21
758840.07	4067364.23	P34	758921.01	4067201.25	P22
758842.02	4067362.58	P35	758924.11	4067204.24	P23
758843.92	4067360.87	P36	758946.41	4067226.85	P24
758845.76	4067359.11	P37	758964.23	4067246.25	P25
758847.55	4067357.29	P38	PARCELA 5		
758849.55	4067355.12	P39	CUADRO DE COORDENADAS		
758851.46	4067352.89	P40	ESTE	NORTE	PTO
758853.30	4067350.60	P41	759117.28	4067422.89	P55
758855.06	4067348.24	P42	759093.30	4067444.11	P56
758856.73	4067345.81	P43	759091.53	4067445.69	P57
758858.20	4067343.52	P44	759090.30	4067446.75	P58
758859.60	4067341.18	P45	759087.65	4067448.09	P59
758860.92	4067338.79	P46	759084.00	4067452.46	P60
758862.16	4067336.36	P47	759072.55	4067463.01	P61
758863.33	4067333.90	P48	759061.39	4067473.30	P62
758864.41	4067331.39	P49	759029.14	4067503.07	P63
758866.97	4067324.34	P50	758970.35	4067554.14	P64
758871.87	4067309.13	P51	758969.67	4067547.20	P65
758873.41	4067303.60	P2	758967.15	4067538.91	P66
758919.29	4067354.96	P1	758891.96	4067461.72	P67
758960.20	4067400.77	P13	758960.20	4067400.77	P13
			759039.65	4067329.80	P69
			759042.58	4067333.26	P70
			759052.23	4067343.67	P71
			759056.04	4067338.89	P72
			759069.42	4067357.85	P73
			759089.44	4067391.20	P74
			759100.80	4067404.34	P75

PARCELA 5		
CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
758969.67	4067547.20	P65
758970.35	4067554.14	P77
758963.35	4067560.32	P78
758961.41	4067555.90	P79
758959.97	4067552.98	P80
758958.45	4067550.11	P81
758956.50	4067546.79	P82
758955.09	4067544.58	P83
758953.76	4067542.49	P84
758951.77	4067539.66	P85
758949.48	4067536.61	P86
758943.94	4067529.89	P87
758925.22	4067507.23	P88
758907.07	4067440.38	P89
758870.67	4067439.89	P90
758867.15	4067538.91	P66



LÍMITE DE LA
SUPERFICIE CON
APROVECHAMIENTO
DEL ARI



LÍMITE DEL
SUELO PÚBLICO
ASOCIADO



ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:
ARI D 01 AZUCARERA, SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO:
PLANOS DE INFORMACION
ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
FINCAS REGISTRALES AFECTADAS. SUPERFICIES
DENTRO DEL SPA Y DENTRO DEL AREA CON
APROVECHAMIENTO

FECHA:
JUNIO 2025

ESCALA:
1/500

PROMUEVE:
GOFRAMA S.L.

GH
GOFRAMA

GESTIONA:
NUEVO IMPULSO
INMOBILIARIO

nium
NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO

ARQUITECTOS:
IÑIGO REAL CAMBAS

COLEGIADO:
691

FIRMA:

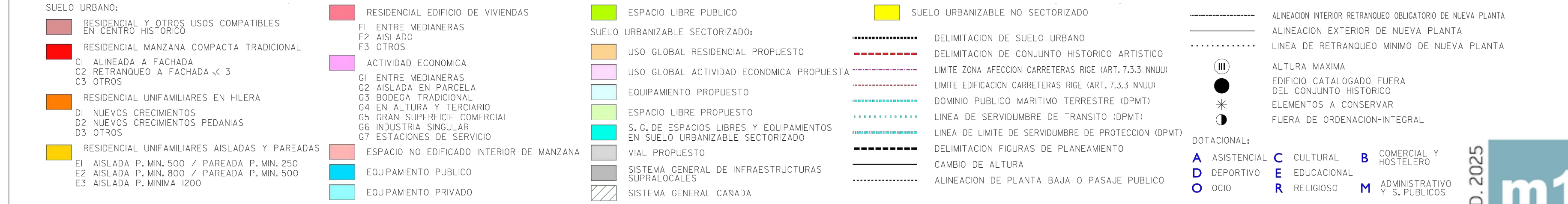
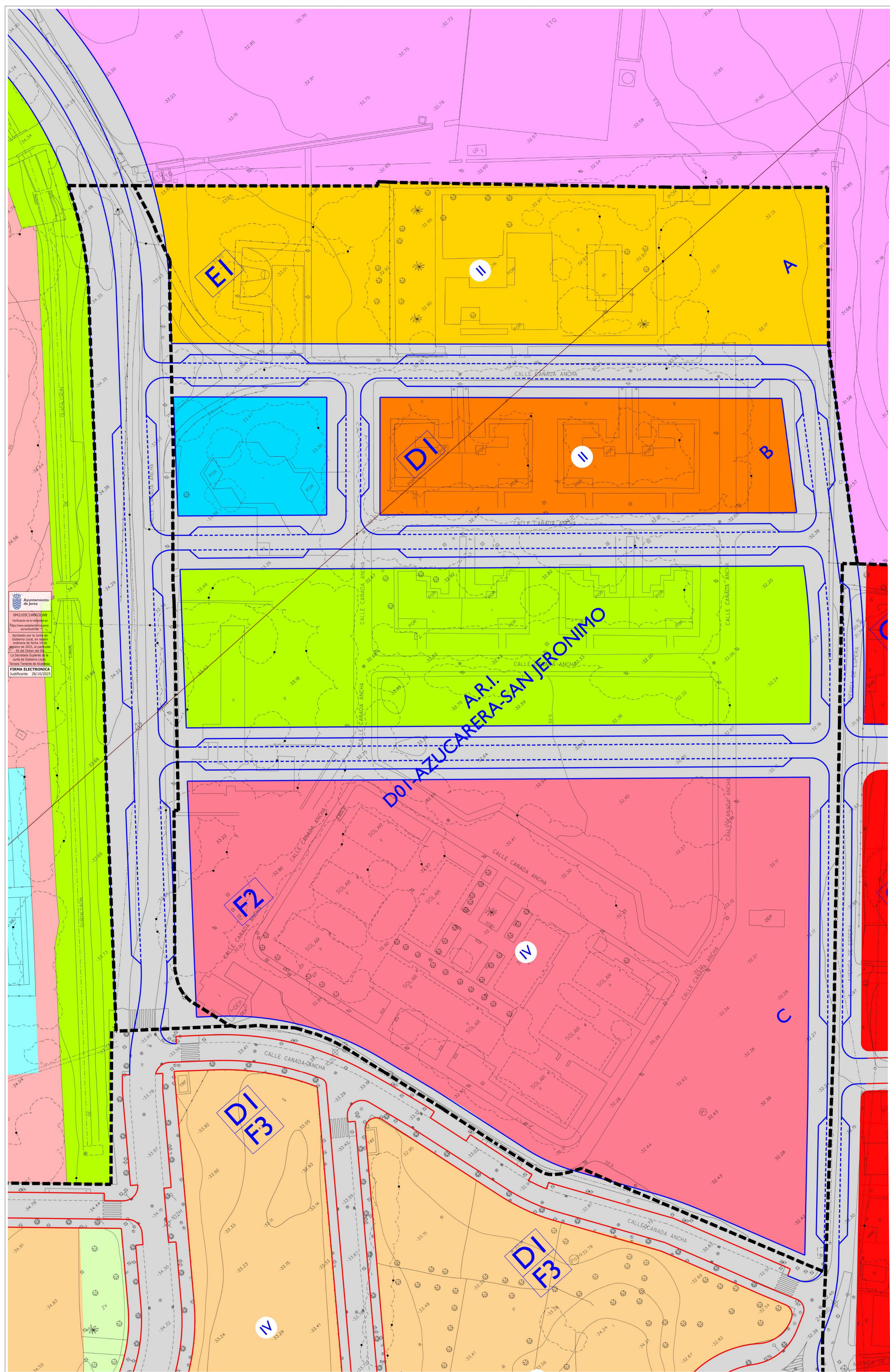
COLEGIADO:

FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
646 44 00 33

RealCambas & Ados

PARCELAS APORTADAS		
PARCELAS DENTRO DEL SUELO LUCRATIVO		
Nº	SUPERFICIE	PROPIEDAD
1	2.814,96	GOFRAMA HOME SL
2	13.640,00	GOFRAMA HOME SL
3A	8.092,59	GOFRAMA HOME SL
4A	22.063,34	GOFRAMA HOME SL
	46.610,89	
PARCELAS DENTRO DEL S.P.A.		
Nº	SUPERFICIE	PROPIEDAD
3B	2.506,35	GOFRAMA HOME SL
4B	1.680,46	GOFRAMA HOME SL
5	1.059,47	AYUNTAMIENTO
	5.246,28	
	51.857,17	





A.5

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:

ARI D 01 AZUCARERA , SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO:

PLANOS DE INFORMACION

PROPUESTA DE ORDENACION DEL PGOU

FECHA:	JUNIO 2025	ESCALA:	1/500	---
PROMUEVE:	GOFRAMA S.L.			

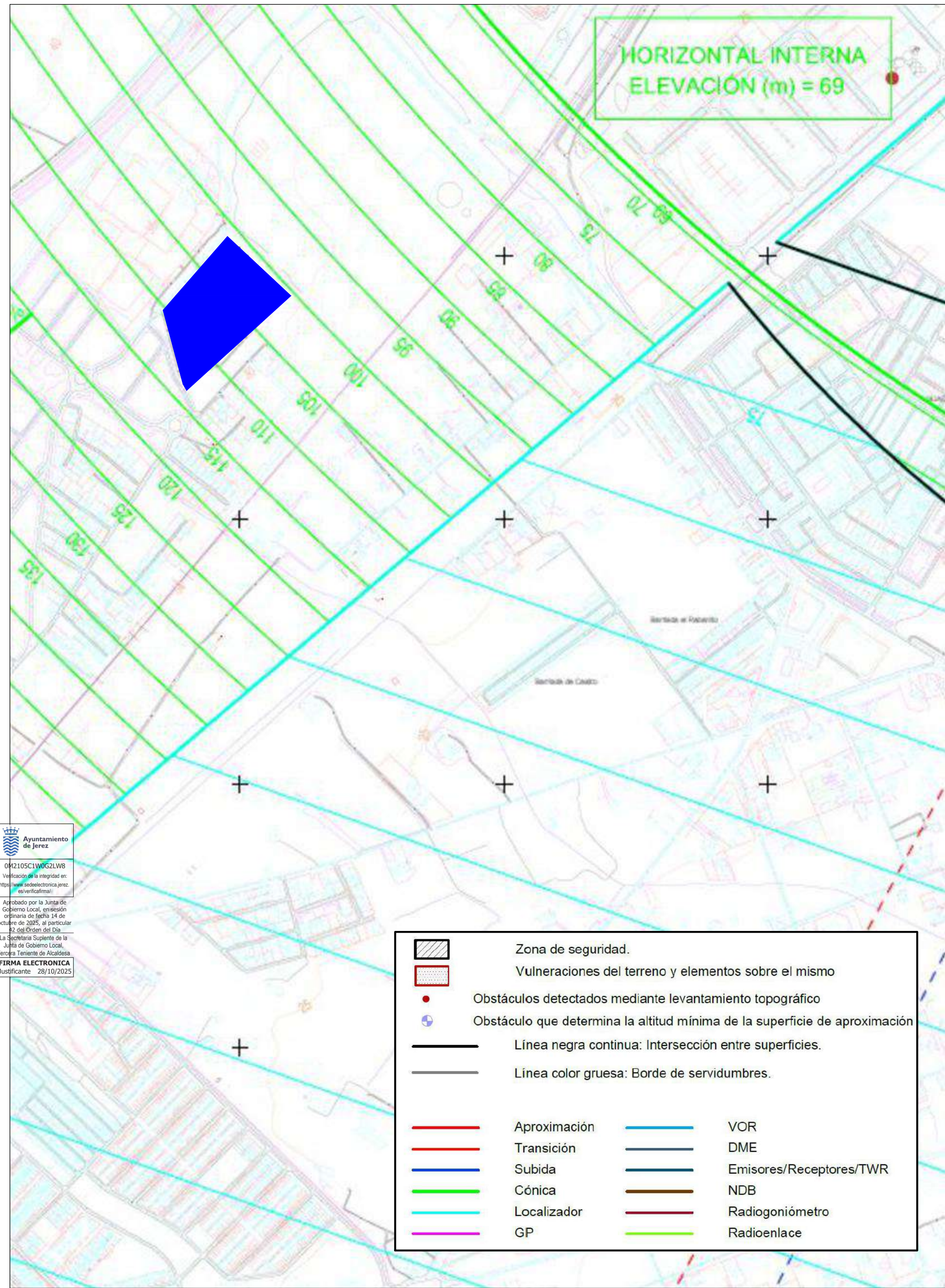
GESTIONA:

NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO

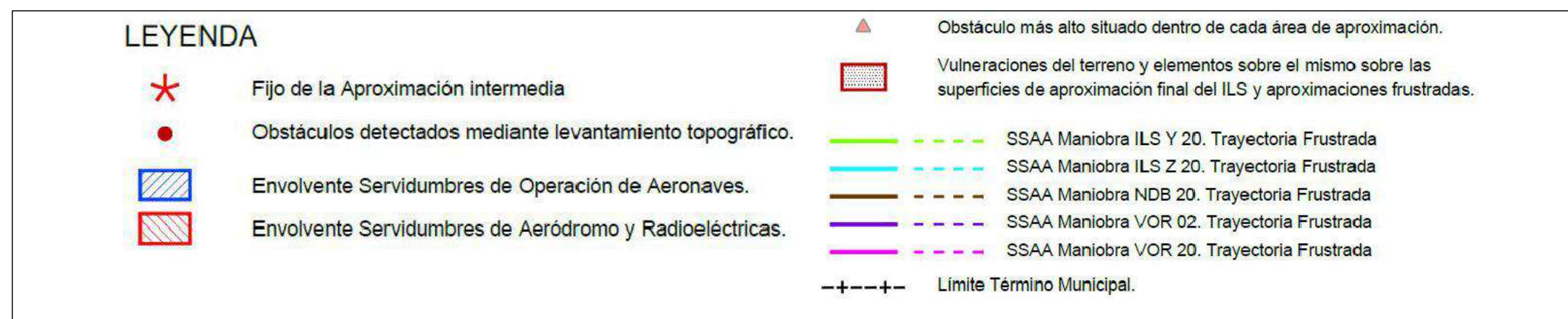
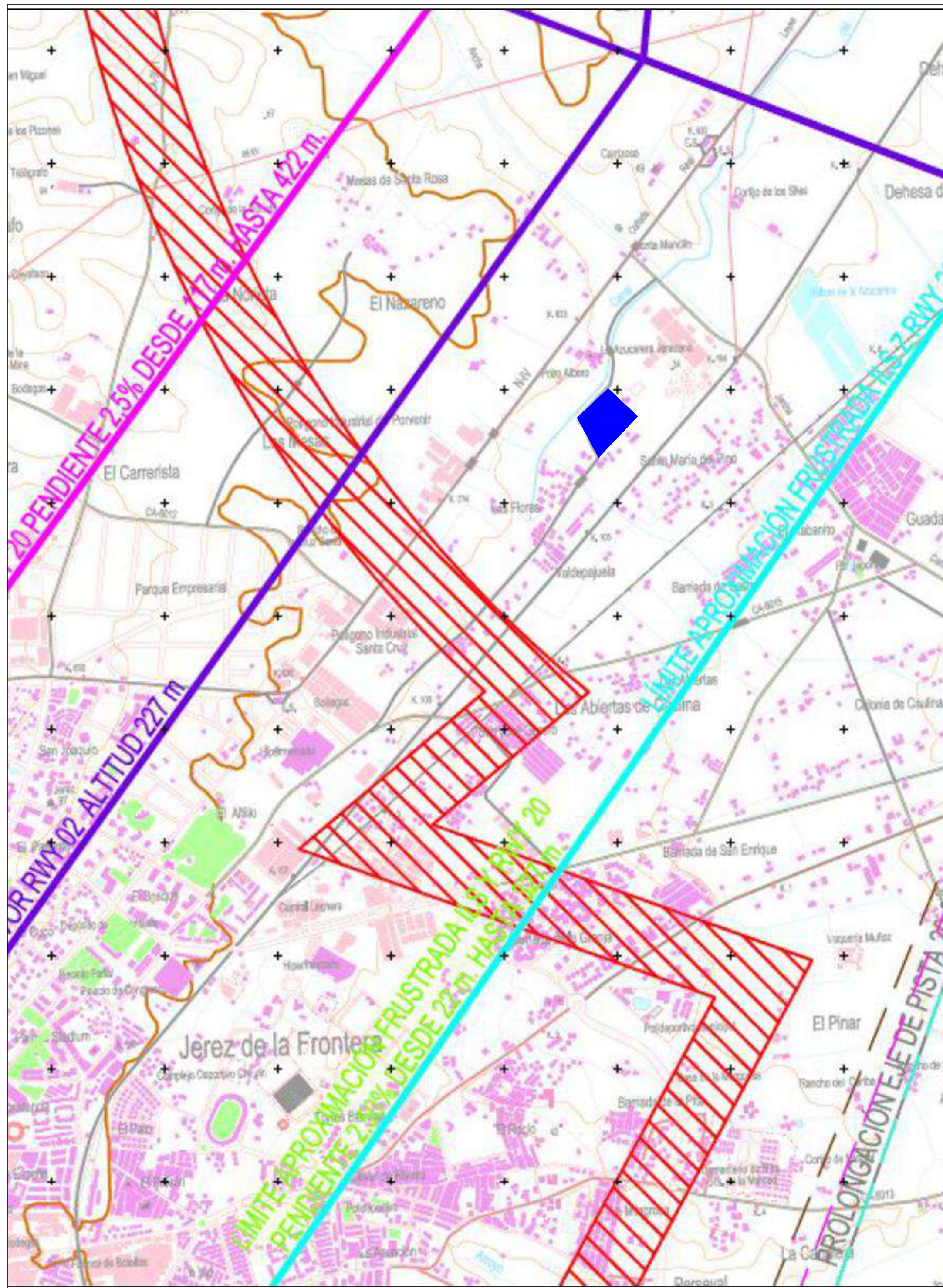
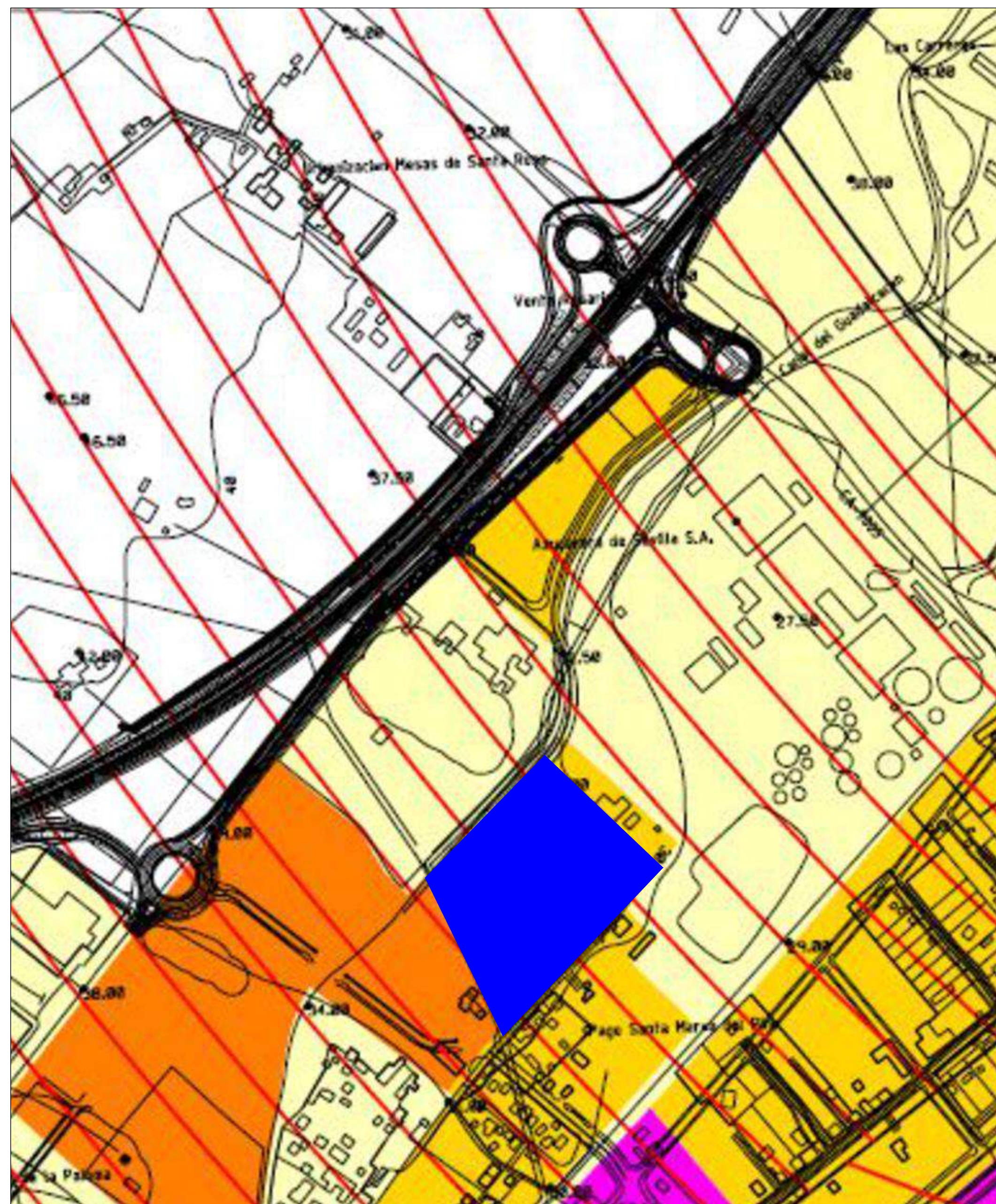
ARQUITECTOS:	COLEGIADO:	FIRMA:
IÑIGO REAL CAMBAS	691	
---	COLEGIADO:	FIRMA:
---	---	

arquitectos@realcambas.com
648 44 00 33

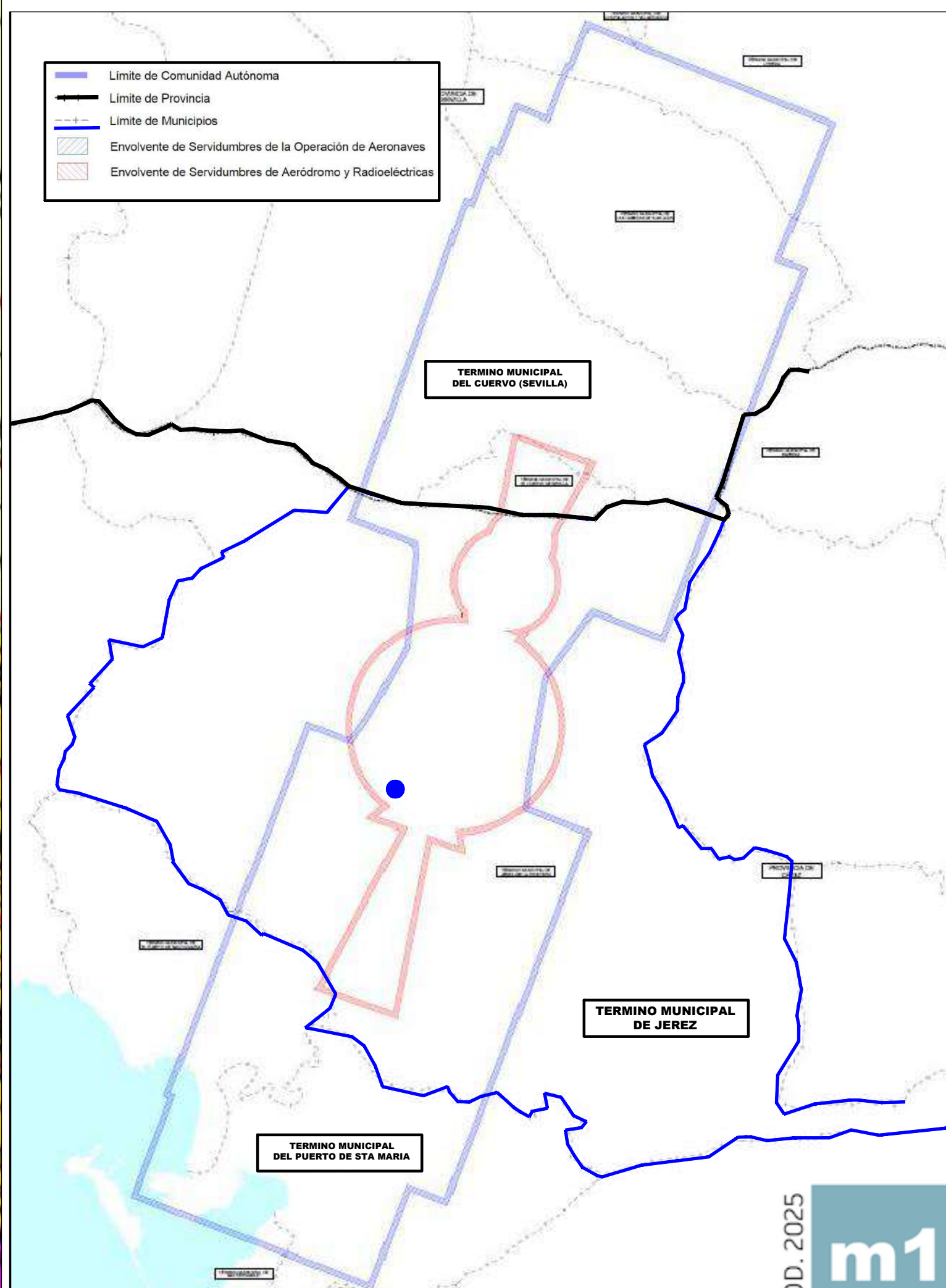




SERVIDUMBRES AERODROMOS Y RADIOELECTRICAS



SERVIDUMBRES DE OPERACION





A.6

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:
ARI D 01 AZUCARERA, SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO:
PLANOS DE INFORMACION
SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

FECHA:
JUNIO 2025

ESCALA:
1/500

PROMUEVE:
GOFRAMA S.L.

GH
GOFRAMA

GESTIONA:
NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO

ARQUITECTOS:
INGO REAL CAMBAS

COLEGIADO:
691

FIRMA:

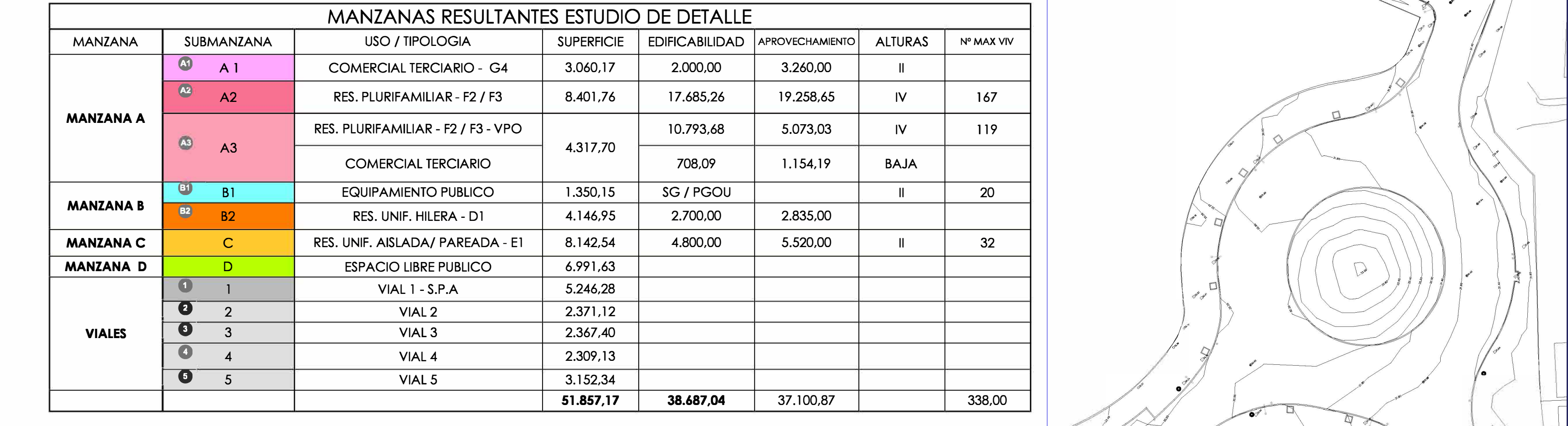
COLEGIADO:

FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
648 44 00 33




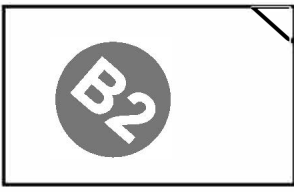
MANZANAS RESULTANTES ESTUDIO DE DETALLE							
MANZANA	SUBMANZANA	USO / TIPOLOGIA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	ALTURAS	Nº MAX VIV
MANZANA A	A1	COMERCIAL TERCIARIO - G4	3.060,17	2.000,00	3.260,00	II	
	A2	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3	8.401,76	17.685,26	19.258,65	IV	167
	A3	RES. PLURIFAMILIAR - F2 / F3 - VPO	4.317,70	10.793,68	5.073,03	IV	119
		COMERCIAL TERCIARIO		708,09	1.154,19	BAJA	
MANZANA B	B1	EQUIPAMIENTO PUBLICO	1.350,15	SG / PGOU		II	20
	B2	RES. UNIF. HILERA - D1	4.146,95	2.700,00	2.835,00		
MANZANA C	C	RES. UNIF. AISLADA/ PAREADA - E1	8.142,54	4.800,00	5.520,00	II	32
MANZANA D	D	ESPACIO LIBRE PUBLICO	6.991,63				
VIALES	1	VIAL 1 - S.P.A	5.246,28				
	2	VIAL 2	2.371,12				
	3	VIAL 3	2.367,40				
	4	VIAL 4	2.309,13				
	5	VIAL 5	3.152,34				
			51.857,17	38.687,04	37.100,87		338,00

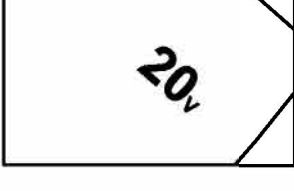


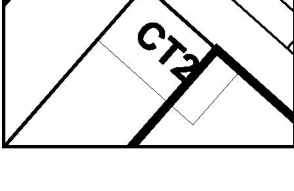
COORDENADAS UTM / HUSO 29 PARCELAS PROPUESTAS											
MANZANA A											
SUBMANZANA A1				SUBMANZANA A2				SUBMANZANA A3			
CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS			
ESTE	NORTE	PTO		ESTE	NORTE	PTO		ESTE	NORTE	PTO	
758914.14	4067297.34	P1		758979.97	4067418.12	P10		759006.44	4067305.86	P39	
758891.49	4067271.56	P2		758861.26	4067395.51	P11		759003.08	4067308.85	P40	
758888.18	4067267.79	P3		758856.16	4067389.34	P12		758964.75	4067342.87	P41	
758893.55	4067259.14	P4		758838.60	4067368.12	P13		758958.77	4067348.18	P38	
758901.95	4067245.89	P5		758842.58	4067364.83	P14		758955.80	4067344.80	P37	
758906.90	4067236.18	P6		758847.34	4067360.43	P15		758945.04	4067332.51	P36	
758916.89	4067215.00	P7		758849.04	4067358.74	P16		758914.14	4067297.34	P1	
758919.18	4067210.08	P8		758850.61	4067357.10	P17		758960.51	4067254.77	P46	
758960.51	4067254.77	P9		758853.62	4067353.70	P18					
				758855.40	4067351.26	P19					
				758857.53	4067348.29	P20					
				758859.70	4067344.95	P21					
				758861.34	4067342.22	P22					
				758862.80	4067339.83	P23					
				758863.92	4067337.34	P24					
				758865.18	4067334.81	P25					
				758866.37	4067332.29	P26					
				758868.96	4067325.04	P27					
				758873.90	4067309.83	P28					
				758875.47	4067304.23	P29					
				758876.90	4067291.91	P30					
				758883.05	4067277.31	P31					
				758884.72	4067273.38	P32					
				758888.18	4067267.79	P33					
				758891.49	4067271.56	P2					
				758894.14	4067297.34	P35					
				758945.04	4067332.51	P36					
				758955.80	4067344.80	P37					
				758958.77	4067348.18	P38					

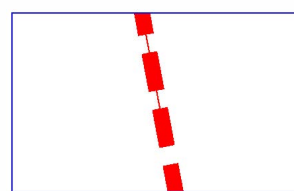
MANZANA B											
SUBMANZANA B1				SUBMANZANA B2				MANZANA D			
CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS				CUADRO DE COORDENADAS			
ESTE	NORTE	PTO		ESTE	NORTE	PTO		ESTE	NORTE	PTO	
758913.02	4067450.93	P1		758919.80	4067401.67	P9		759029.14	4067503.07	P1	
758909.62	4067453.97	P2		758941.11	4067425.83	P7		759017.59	4067513.10	P2	
758905.81	4067449.38	P3		759036.80	4067340.64	P11		758980.87	4067545.00	P3	
758888.90	4067428.92	P4		759032.30	4067334.94	P12		758979.82	4067543.25	P4	
758919.60	4067401.67	P5		759027.59	4067329.43	P13		758978.60	4067540.89	P5	
758938.33	4067422.70	P6		759015.76	4067316.32	P14		758976.43	4067537.15	P6	
758941.11	4067425.83	P7						758973.27	4067531.83	P7	
758935.60	4067430.76	P8						758970.34	4067526.72	P8	
								758963.26	4067518.78	P9	
								758962.63	4067518.04	P10	
								758958.59	4067513.15	P11	
								759091.87	4067394.01	P12	
								759100.80	4067404.34	P13	
								759117.28	4067422.89	P14	
								759093.30	4067444.11	P15	
								759091.53	4067445.69	P16	
								759090.30	4067446.75	P17	
								759089.59	4067447.38	P18	
								759087.51	4067449.17	P19	
								759086.05	4067450.58	P20	
								759084.00	4067452.46	P21	
								759072.55	4067463.02	P22	
								759061.39	4067473.31	P23	

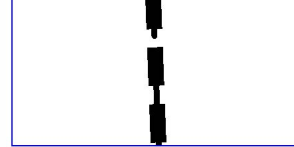
**SUPERFICIE DE TERRENOS A URBANIZAR EXTERNOS AL ARI**

**NOMENCLATURA SUBMANZANA**

**NUMERO DE VIVIENDAS EN SUBMANZANA**

**PROPUESTA DE LOCALIZACION CENTRO DE TRANSFORMACION EN LA SUBMANZANA**

**LIMITE DE LA SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO DEL ARI**

**LIMITE DEL SUELO PUBLICO ASOCIADO**

**B.1**

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:
ARI D 01 AZUCARERA - SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO: **PLANOS DE ORDENACION**

PROPUESTA DE ORDENACION Y USOS

FECHA: **JUNIO 2025** | ESCALA: **1/500** | --

PROMUEVE:
GOFRAMA S.L.



GESTIONA:
NUOVO IMPULSO INMOBILIARIO



ARQUITECTOS: **IÑIGO REAL CAMBAS** | COLEGIADO: **691** | FIRMA: 

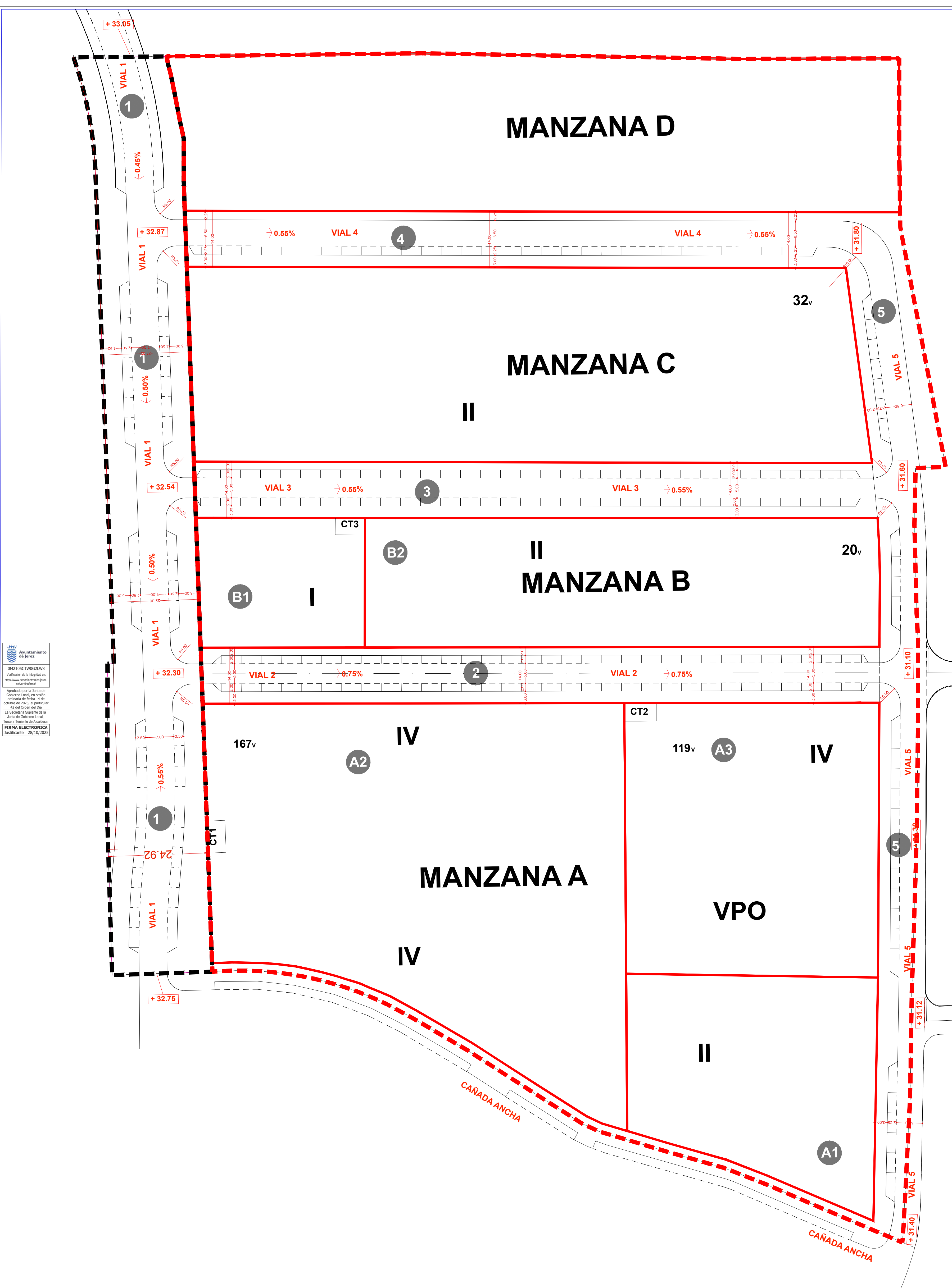
-- | COLEGIADO: -- | FIRMA: 

MOD. 2025 

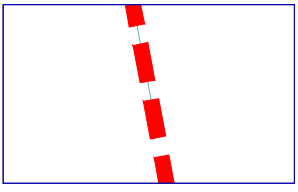
08.08.25



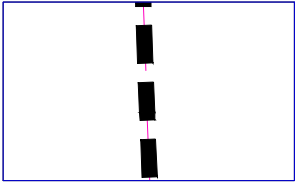




MANZANA A											
SUBMANZANA A1						SUBMANZANA A2					
CUADRO DE COORDENADAS						CUADRO DE COORDENADAS					
ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO
758914.14	4067297.34	P1	758879.97	4067418.12	P10	758879.97	4067418.12	P10	758879.97	4067418.12	P10
758891.49	4067271.56	P2	758861.26	4067395.51	P11	758861.26	4067395.51	P11	758861.26	4067395.51	P11
758888.18	4067267.79	P3	758856.16	4067389.34	P12	758856.16	4067389.34	P12	758856.16	4067389.34	P12
758893.55	4067259.14	P4	758838.60	4067368.12	P13	758838.60	4067368.12	P13	758838.60	4067368.12	P13
758901.95	4067245.89	P5	758842.58	4067364.83	P14	758842.58	4067364.83	P14	758842.58	4067364.83	P14
758906.90	4067236.18	P6	758847.34	4067360.43	P15	758847.34	4067360.43	P15	758847.34	4067360.43	P15
758916.89	4067215.00	P7	758849.04	4067358.74	P16	758849.04	4067358.74	P16	758849.04	4067358.74	P16
758919.18	4067210.08	P8	758850.61	4067357.10	P17	758850.61	4067357.10	P17	758850.61	4067357.10	P17
758960.51	4067254.77	P9	758853.62	4067353.70	P18	758853.62	4067353.70	P18	758853.62	4067353.70	P18
SUBMANZANA A3						758855.40	4067351.26	P19	758855.40	4067351.26	P19
CUADRO DE COORDENADAS						758857.53	4067348.29	P20	758857.53	4067348.29	P20
ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	758859.70	4067344.95	P21	758859.70	4067344.95	P21
759006.44	4067305.86	P39	758861.34	4067342.22	P22	758861.34	4067342.22	P22	758861.34	4067342.22	P22
759003.08	4067308.85	P40	758862.80	4067339.83	P23	758862.80	4067339.83	P23	758862.80	4067339.83	P23
758964.75	4067342.87	P41	758865.92	4067337.34	P24	758865.92	4067337.34	P24	758865.92	4067337.34	P24
758958.77	4067348.18	P38	758866.37	4067332.29	P25	758866.37	4067332.29	P25	758866.37	4067332.29	P25
758955.80	4067344.80	P37	758868.96	4067325.04	P27	758868.96	4067325.04	P27	758868.96	4067325.04	P27
758945.04	4067332.51	P36	758873.90	4067309.83	P28	758873.90	4067309.83	P28	758873.90	4067309.83	P28
758914.14	4067297.34	P1	758875.47	4067304.23	P29	758875.47	4067304.23	P29	758875.47	4067304.23	P29
758960.51	4067254.77	P46	758878.90	4067291.91	P30	758878.90	4067291.91	P30	758878.90	4067291.91	P30
SUBMANZANA B1						758883.05	4067277.31	P31	758883.05	4067277.31	P31
CUADRO DE COORDENADAS						758884.72	4067273.38	P32	758884.72	4067273.38	P32
ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	758888.18	4067267.79	P3	758888.18	4067267.79	P3
758913.02	4067450.93	P1	758919.80	4067401.67	P9	758891.49	4067271.56	P2	758891.49	4067271.56	P2
758909.62	4067453.97	P2	758941.11	4067425.83	P7	758914.14	4067297.34	P35	758914.14	4067297.34	P35
758905.81	4067449.36	P3	759036.80	4067340.64	P11	758945.04	4067332.51	P36	758945.04	4067332.51	P36
758888.90	4067428.92	P4	759032.30	4067334.94	P12	758955.80	4067344.80	P37	758955.80	4067344.80	P37
758919.60	4067401.67	P5	759027.59	4067329.43	P13	758958.77	4067348.18	P38	758958.77	4067348.18	P38
758938.33	4067422.70	P6	759015.76	4067316.32	P14	MANZANA D					
CUADRO DE COORDENADAS						CUADRO DE COORDENADAS					
ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO	ESTE	NORTE	PTO
758949.65	4067502.35	P1	759017.59	4067513.10	P2	759017.59	4067513.10	P2	759017.59	4067513.10	P2
758918.58	4067464.80	P2	758980.87	4067545.00	P3	758980.87	4067545.00	P3	758980.87	4067545.00	P3
759044.93	4067351.83	P3	758978.60	4067540.89	P5	758978.60	4067540.89	P5	758978.60	4067540.89	P5
759072.48	4067392.58	P4	758976.43	4067537.15	P6	758976.43	4067537.15	P6	758976.43	4067537.15	P6
						758973.27	4067531.83	P7	758973.27	4067531.83	P7
						758970.34	4067526.72	P8	758970.34	4067526.72	P8
						758963.26	4067518.78	P9	758963.26	4067518.78	P9
						758962.63	4067518.04	P10	758962.63	4067518.04	P10
						758958.59	4067513.15	P11	758958.59	4067513.15	P11
						759091.87	4067394.01	P12	759091.87	4067394.01	P12
						759100.80	4067404.34	P13	759100.80	4067404.34	P13
						759117.28	4067422.89	P14	759117.28	4067422.89	P14
						759093.30	4067444.11	P15	759093.30	4067444.11	P15
						759091.53	4067445.69	P16	759091.53	4067445.69	P16
						759090.30	4067446.75	P17	759090.30	4067446.75	P17
						759089.59	4067447.38	P18	759089.59	4067447.38	P18
						759087.51	4067449.17	P19	759087.51	4067449.17	P19
						759086.05	4067450.58	P20	759086.05	4067450.58	P20
						759084.00	4067452.46	P21	759084.00	4067452.46	P21
						759072.55	4067463.02	P22	759072.55	4067463.02	P22
						759061.39	4067473.31	P23	759061.39	4067473.31	P23



LIMITE DE LA
SUPERFICIE CON
APROVECHAMIENTO
DEL ARI



LIMITE DEL
SUELO PUBLICO
ASOCIADO



B.3

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:
ARI D 01 AZUCARERA , SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO: PLANOS DE ORDENACION

ALINEACIONES Y RASANTES

FECHA: JUNIO 2025 ESCALA: 1/500 --

PROMUEVE: GOFRAMA S.L.



GESTION: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO



ARQUITECTOS: INIGO REAL CAMBAS COLEGIADO: 691 FIRMA:

-- COLEGIADO: -- FIRMA:

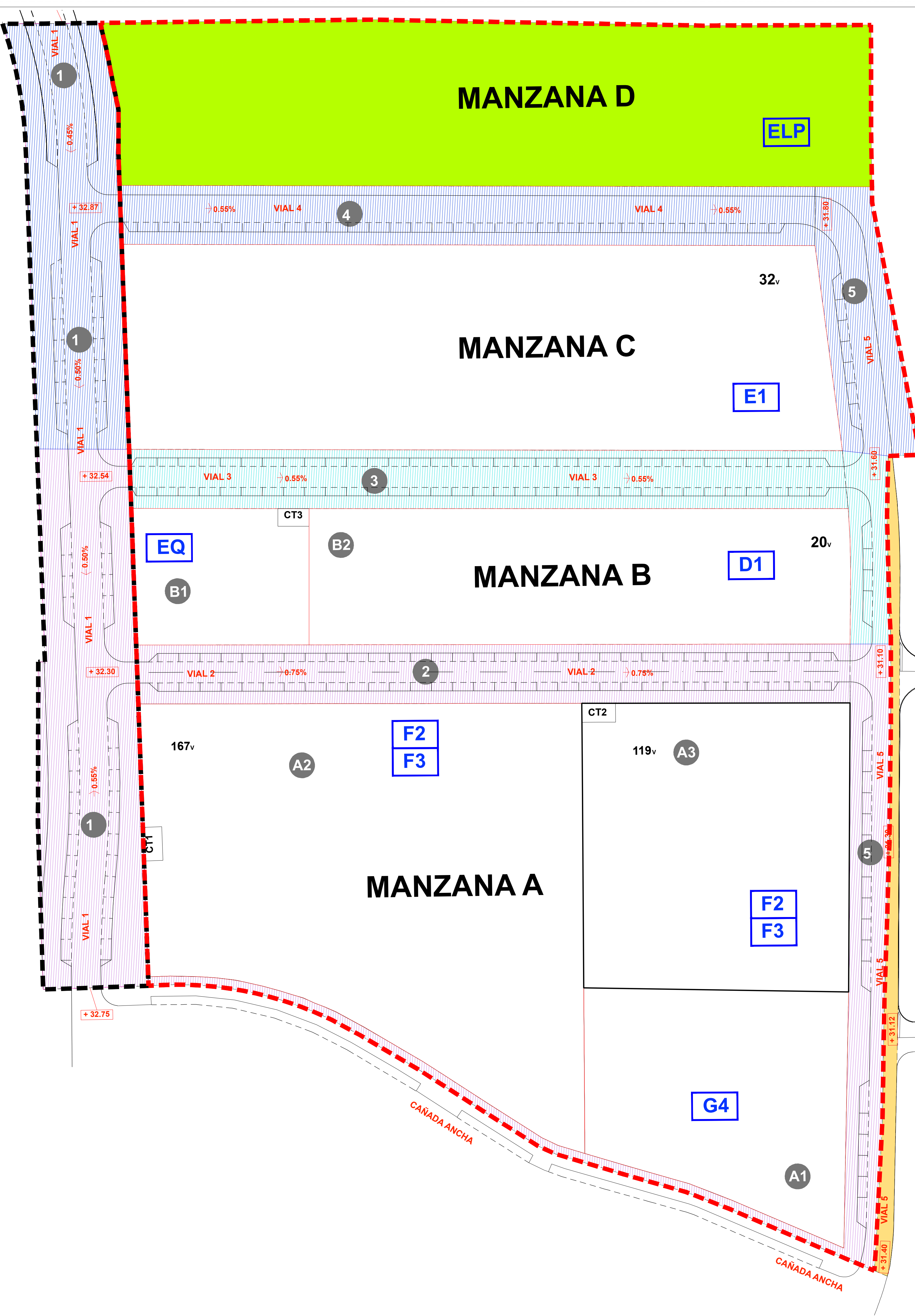
arquitectos@realcambas.com 648 44 00 33



LEYENDA ALINEACIONES	
---	SEPARACION MINIMA ENTRE EDIFICIOS
---	SEPARACION MINIMA A LINDEROS
---	RETRANQUEO OBLIGATORIO A FACHADA
---	ALINEACION EXTERIOR PARCELA
IV	N° PLANTAS
G4	TIPOLOGIA
CT3	COTA DE RASANTE
7%	N° MAXIMO DE VIVENDAS

MOD. 2025





- FASE 1**
- FASE 2**
- FASE 3**
- FASE 3**
- OBRAS FUERA DEL ARI**

- NUMERO DE VIVIENDAS EN SUBMANZANA**
- LOCALIZACION PROPUESTA DE CENTRO DE TRANSFORMACION EN LA SUBMANZANA**
- LIMITE DE LA SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO DEL ARI**
- LIMITE DEL SUELO PUBLICO ASOCIADO**



B.4

ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION:
ARI D 01 AZUCARERA , SAN JERONIMO
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO: **PLANOS DE ORDENACION**

FASES DE URBANIZACION ORIENTATIVAS

FECHA: JUNIO 2025 | ESCALA: 1/500 | --

PROMUEVE: GOFRAMA S.L.

GESTIONA: NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO

ARQUITECTOS: IÑIGO REAL CAMBAS | COLEGIADO: 691 | FIRMA: --

COLEGIADO: -- | FIRMA: --

arquitectos@realcambas.com
648 44 00 33

