



GA2LYSK1F0T22J8

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

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE

ARI-D-01-AZUCARERA, SAN JERONIMO

JEREZ DE LA FRA. CADIZ

ARQUITECTOS: IÑIGO REAL CAMBAS

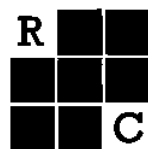
PROMOTOR: GOFRAMA HOME S.L.
CIF: B-16410631

JUNIO 2025

PROMOTOR:



ESTUDIO DE ARQUITECTURA:

**RealCambas + a²**
ESTUDIO DE ARQUITECTURA + URBANISMO

08.08.25

MOD. 2025

m1

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.- 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.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del 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.

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, de acuerdo con el Art. 94 del Reglamento de la LISTA.

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

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



GA2LY5K1F0T22J8

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

con el área contigua, diferenciando físicamente la conexión de esta zona con la zona colindante de uso Actividades Económicas por su linde norte.

4.- 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.

BASES DE LA PROPUESTA :





1.- Ajustar los parámetros y determinaciones urbanísticas especificados en la ficha de ordenación del PGOU a la realidad reflejada en el plano topográfico actualizado.

2.- Determinación de superficie de parcela de Espacio libre Publico de 6.991,63 m2 cumpliendo con el minimo determinado en la condiciones del sector

3.- Determinación de superficie de parcela de Equipamiento Público de 1.350,15 m2 cumpliendo con el minimo determinado en la condiciones del sector

4.- Establecimiento de propuesta de alineaciones y rasantes de 4 manzanas edificables en las que se definen sus usos y alturas.

5.- Creación de un min de 154 plazas de aparcamientos en viales públicos.

6.-Determinacion de superficie de parcela para Residencial VPO en bloque F3 de 4317,70 m2 con una altura máx. de IV plantas , cumpliendo con el minimo determinado en la condiciones del sector. En dicha parcela se materializan los aprovechamientos provenientes de la cesión obligatoria del 10% del AM urbanizado, asi como la localización de los aprovechamientos por excesos de aprovechamiento del sector.

7.- Determinación de superficie de parcela para uso Residencial Unifamiliar en Hilera D1 de 4.146,95 m2, con una altura máx. de II plantas

8.- Determinación de superficie de parcela para uso Residencial Unifamiliar pareadas E1 de 8.142,54 m2, con una altura máx. de II plantas

9.- En cuanto al resto de condiciones urbanísticas y criterios de diseño se estará a lo dispuesto en la normativa del PGOU para la zona de ordenanza y tipología edificatoria.

10.- Determinación de viales *Tipo VII (14 m. de ancho)* según condiciones expuestas en la ficha urbanística y en las determinaciones de las NNUU del PGOU. Determinación de vial *tipo IV (22 m.).*

5.-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:

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 - VPO		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	6.987,90				
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	3.156,07				
			51.857,17	38.687,04	37.100,87		338,00

6.-DOCUMENTACION GRAFICA

A2.- PLANO TOPOGRAFICO. FINCAS REGISTRALES AFECTADAS. DELIMITACIONES CATASTRALES

A3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD FINCAS REGISTRALES AFECTADAS. DELIMITACIONES CATASTRALES

A4.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD . FINCAS REGISTRALES AFECTADAS. SUPERFICIES DENTRO DEL SPA Y DENTRO DEL ÁREA CON APROVECHAMIENTO

B1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y USOS

El Arquitecto:**Jerez JUNIO 2025**

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



COORDENADAS UTM / HUSO 29
PARCELAS PROPUESTAS

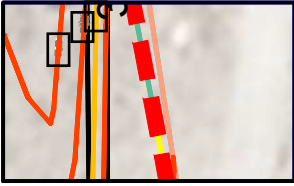
PARCELA 1		
CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
758919.29	4067354.96	P1
758873.41	4067303.60	P2
758876.84	4067291.32	P3
758881.05	4067276.52	P4
758881.80	4067274.82	P5
758937.62	4067290.90	P6

PARCELA 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

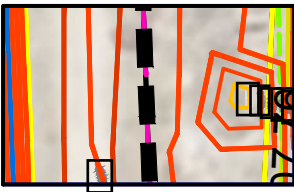
PARCELA 2		
CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
758977.52	4067260.24	P7
758991.39	4067274.91	P8
759010.50	4067295.86	P9
759024.04	4067311.08	P10
759028.20	4067316.27	P11
759039.65	4067329.80	P12
758960.20	4067400.77	P13
758919.29	4067354.96	P1
758937.62	4067290.90	P6
758881.80	4067274.82	P5
758882.89	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 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

RealCambras & Ados

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

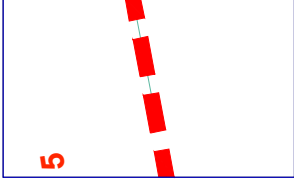
Finca Registral N°45.705
9378032QA5697G

Finca Registral N° 11.245
9378035QA5697G

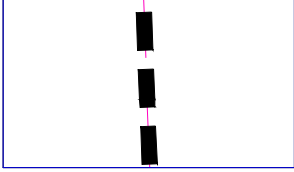
Finca Registral N° 11.244
9378033QA5697G

Finca Registral N° 15.506
9378034QA5697G

Ayuntamiento de Jerez
GALZYSKIPOT228
Verificación de la integridad en
https://www.sedelectronica.junta-andalucia.es
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 Registrada 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

PROYECTO:
--

PROMUEVE:
GOFRAMA S.L.

GOFRAMA

GESTIONA:
NUEVO IMPULSO
INMOBILIARIO

NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO

ARQUITECTOS:
IÑIGO REAL CAMBAS

COLEGIADO:
691

FIRMA:

COLEGIADO:
--

FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
648 44 00 33

RealCambas & Ados

PARCELAS REGISTRALES AFECTADAS

PARCELAS DENTRO DEL ARI

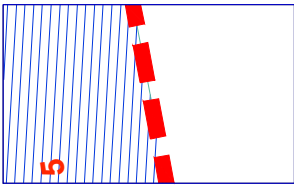
Nº	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRAFICA	PROPIEDAD
1	15506	9378034QA5697G0000TT	2.814,96	GOFRAMA HOME SL
2	11244	9378033QA5697G0000LT	13.640,00	GOFRAMA HOME SL
3	11245	9378035QA5697G0000FT	10.598,96	GOFRAMA HOME SL
4	45705	9378032QA5697G0000PT	23.743,78	GOFRAMA HOME SL
5			1.059,47	AYUNTAMIENTO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

MOD. 2025

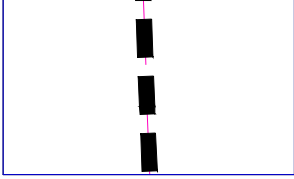
m1

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	759072.55	4067463.01	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
			759069.44	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
758909.42	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

LOCALIZACIÓN:
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.

GESTIONA:
NUEVO IMPULSO
INMOBILIARIO

ARQUITECTOS:
IÑIGO REAL CAMBAS

COLEGIADO:
691

FIRMA:
FIRMA:

COLEGIADO:
FIRMA:

arquitectos@realcambas.com
646 44 00 33

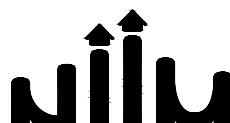
RealCambas & Ados

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	

MOD. 2025

m1

MANZANA C			
CUADRO DE COORDENADAS			
ESTE	NORTE	PTO	
758949.65	4067502.35	P1	
758918.58	4067464.80	P2	
759044.93	4067351.83	P3	
759072.48	4067392.58	P4	

 NUEVO POZOALBARO			
ESTUDIO DE DETALLE			
LOCALIZACION:			
ARI D 01 AZUCARERA , SAN JERONIMO PGOU DE JERE DE LA FRONTERA			
PLANO:			
PLANOS DE ORDENACION			
PROPUESTA DE ORDENACION Y USOS			
FECHA: JUNIO 2025		ESCALA: 1/500	
		-1- --	
PROMUEVE: GOFRAMA S.L.			
		 GOFRAMA	
GESTIONA:			
NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO			
		 NUEVO IMPULSO INMOBILIARIO	
ARQUITECTOS:		COLEGIADO:	
INIGO REAL CAMBAS		691	
		FIRMA:	
--		--	
FIRMA:			
arquitectos@realcambas.com 648 44 00 33			
		 RealCambas & Ados	



arquitectos@realcambas.com
648 44 00 33

Real

R **C**

RealCambas & Ados
ARQUITECTURA · URBANISMO · MEDIOAMBIENTE