

Estudio de Ordenación para la Actuación de Mejora Urbana de la Parcela T2 del Ámbito de Planeamiento Incorporado “ROMPECERONES -CARRETERA DE CALVARIO ÁREA 7” del PGOU de Jerez de la Frontera



FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026

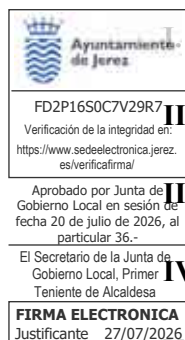
Jerez de la Frontera, abril de 2026



Nota: El presente documento se ha preparado por Dotsplanning y por el Área de Urbanismo y Medio Ambiente de Pérez-Llorca Abogados, por encargo de uno de los propietarios del Ámbito de Planeamiento Incorporado “ROMPECERONES-CARRETERA DE CALVARIO ÁREA 7”, para su valoración por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

ÍNDICE

OBJETO Y ANTECEDENTES.....	4
----------------------------	---



Objeto.....	5
Marco normativo.....	5
Antecedentes urbanísticos	6
Promotor y equipo redactor	7
Contenido del Estudio de Ordenación.....	7
VI. Tramitación.....	8

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	10
---	----

I. Planeamiento vigente	11
II. Ámbito del Estudio de Ordenación	13
III. Afecciones derivadas de la legislación territorial y sectorial.....	14

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	18
--	----

I. Memoria de participación e información pública	19
--	-----------

MEMORIA DE ORDENACIÓN	20
-----------------------------	----

I. Introducción	21
II. Objeto del Estudio de Ordenación.....	22
III. Justificación de la actuación de mejora urbana	22
IV. Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos	26
V. Obligaciones urbanísticas	27
VI. Justificación de la dotación de aparcamientos	29

Aparcamiento público	29
-----------------------------------	-----------

Aparcamiento privado	30
-----------------------------------	-----------

VII. Tramitación ambiental.....	30
--	-----------

MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	32
--------------------------------------	----

I. Obligaciones urbanísticas.....	33
--	-----------

Memoria de viabilidad económica.....	38
---	-----------

III. Memoria de sostenibilidad económica	41
---	-----------

IV. Programación y gestión	43
---	-----------

.....	44
-------	----

NORMATIVA URBANÍSTICA.....	44
----------------------------	----

I. Normativa urbanística.....	45
--------------------------------------	-----------

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN.....	46
---------------------------------	----

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN	47
---------------------------------	----

RESUMEN EJECUTIVO	48
-------------------------	----

I. Resumen ejecutivo.....	49
----------------------------------	-----------



FD2P16S0C7V29R7
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026

OBJETO Y ANTECEDENTES



Ayuntamiento
de Jerez

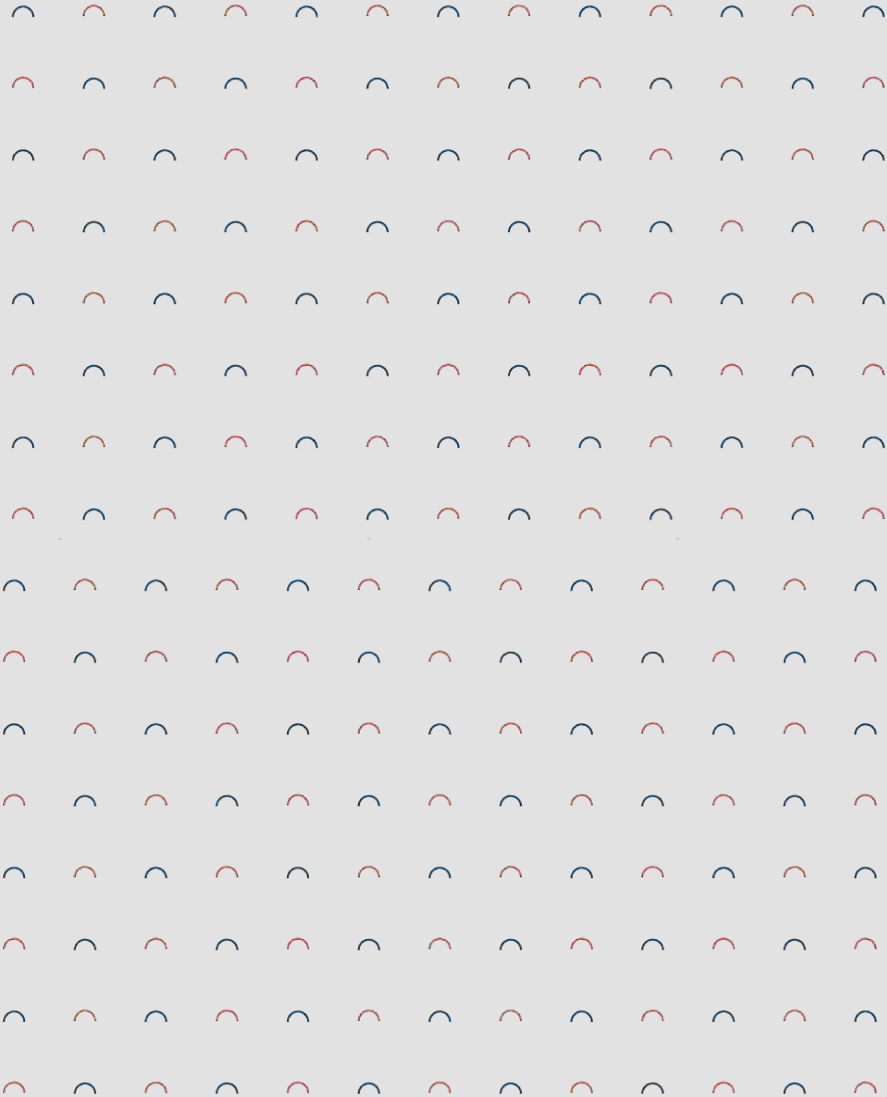
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local en sesión de
fecha 20 de julio de 2026, al
particular 36.-

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



I. Objeto

El objeto del presente estudio de ordenación de la parcela T2 del Ámbito de Planeamiento Incorporado “ROMPECERONES -CARRETERA DE CALVARIO ÁREA 7” (el “**Estudio de Ordenación**” y el “**Ámbito**”, respectivamente) es mejorar la ordenación de un importante polo de atracción comercial del municipio.

En concreto, el presente Estudio de Ordenación pretende llevar a cabo una actuación de mejora urbana con el objeto de incrementar la edificabilidad en 8.000 m²t adicionales. Dicho incremento de edificabilidad se materializaría en la manzana central del Ámbito, esto es, en la parcela T2 (la “**Parcela T2**”) dónde se generará el Área Homogénea de esta modificación de planeamiento.

Marco normativo

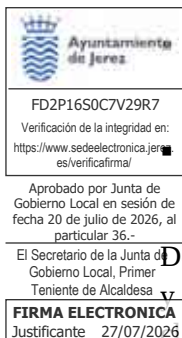
El régimen jurídico aplicable es el siguiente:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“**TRLRU**”).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (“**LISTA**”).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (“**Reglamento LISTA**”).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (“**RGU**”).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (“**RPU**”).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (“**LPACAP**”).
- Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbana (“**RD 1093/1997**”).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (“**LBRL**”).
- Plan General de Ordenación Urbana de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (“**PGOU**”).
- Instrucción 1/2024 sobre la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía (la “**Instrucción 1/2024**”).
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (“**LGICA**”).



III. Antecedentes urbanísticos

El PGOU fue aprobado definitivamente en 1995, habiendo sido objeto de varias modificaciones, entre las que deben destacarse las siguientes por su afectación al Ámbito:



Por resolución del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía se aprobó la Modificación Puntual 1, el 15 de abril de 2003¹.

Por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 23 de noviembre de 2007, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual 31 del PGOU².

Del mismo modo, sobre estos suelos se aprobó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo de Cádiz, con fecha 16 de noviembre de 2004, un Plan de Sectorización que cambió la clasificación del suelo de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbanizable Sectorizado con destino a sistema general de espacios libres y equipamientos

Por su parte, la revisión del PGOU fue aprobada definitivamente en fecha 17 de abril de 2009 y publicado el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 2 de julio de 2009, que asume en su integridad la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31 del PGOU.

Adicionalmente, en el Ámbito se tramitaron los siguientes instrumentos de planeamiento adicionales: (i) el Estudio de Detalle para la Subzona de Usos Terciarios del Área 7 “Carretera del Calvario –Hijuela de Rompecerones”; y (ii) el Plan Especial parque Comercial Luz Shopping de 27 de junio de 2014. Dichos instrumentos pretendían unificar las subparcelas del Sector, redistribuir la edificabilidad entre las distintas parcelas (sin modificación de la edificabilidad total) y modificar las alineaciones interiores.

No obstante, ambos instrumentos urbanísticos fueron posteriormente declarados nulos. El Estudio de Detalle por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (por no ser el instrumento adecuado para realizar ajustes de edificabilidad entre parcelas) y el Plan Especial por el Tribunal Supremo (por carecer de Estudio Económico Financiero), concluyéndose que el instrumento urbanístico de aplicación para estas cuestiones era una modificación puntual el PGOU.

En este sentido y en cumplimiento de los criterios fijados jurisprudencialmente, el 29 de julio de 2019 se aprueba definitivamente una nueva modificación puntual del PGOU (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 188, de 1 de octubre de 2019) con el objeto de lograr unificación parcial de las subparcelas delimitadas y la redistribución de edificabilidades entre las distintas parcelas unificadas, así como la modificación de las alineaciones interiores (la “**Modificación del PGOU**”).

Actualmente, el Ámbito se encuentra urbanizado según puede apreciarse en la imagen que se incorpora a continuación extraída de la Sede Electrónica del Catastro. De igual modo, la mayoría de las parcelas

¹ El objeto de la Modificación Puntual 1 fue destinar a usos comerciales, hoteleros y de ocio un total de 147.290 m², calificados como sistemas generales de espacios libre y equipamiento, ampliando la superficie del Ámbito, en la que se incluían los mismos de 847.156 m² a 1.012.654 m², al objeto de compensar los sistemas generales modificados.

² La Modificación Puntual 31 del PGOU incluía dos zonas claramente diferenciadas dentro de su delimitación, la denominada “Parcela de Aportación”, localizada al sur del núcleo urbano de Jerez y colindante a la CN-IV, parcela cuya finalidad era trasladar los sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstos en los suelos denominados por la propia Modificación como “Zona de Actuación”, quedando calificada esta última como de uso global terciario y conteniendo la Modificación tanto su ordenación estructural como su ordenación pormenorizada completa, pasando, por tanto, a estar clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado.

que integran el Ámbito se encuentran edificadas:



IV. Promotor y equipo redactor

El promotor de la iniciativa del presente Estudio de Ordenación es la mercantil INGKA CENTRES JEREZ, S.L. (“INGKA” o el “**Promotor**”), con NIF B84583939 y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Matapiñonera, nº 9 (28703 – San Sebastian De Los Reyes, Madrid).

La redacción del presente Estudio de Ordenación ha sido encargada al siguiente equipo:

- (i) Equipo jurídico: Pérez Llorca Abogados, S.L.P, con NIF B81917858 y domicilio en Paseo de la Castellana, 50 (28046 – Madrid, Madrid).
- (ii) Equipo técnico: Dotsplanning, S.L.U., con NIF B-56568611 y domicilio en Calle Lagasca, 119, piso 5º derecha (28001 – Madrid, Madrid).

V. Contenido del Estudio de Ordenación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA, el presente Estudio de Ordenación consta de los siguientes documentos:

- Memoria de información y de diagnóstico. La memoria deberá incorporar la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
- Memoria de participación e información pública.
- Memoria de ordenación, que deberá incorporar la justificación de la mejora urbana que supongan

sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

Memoria de gestión y ejecución, que incluirá: (i) memoria de económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas; y (ii) la justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana, fijando la opción adoptada para su cumplimiento.

Normativa urbanística³.

Cartografía: (a) de información; y (b) de ordenación.

Resumen ejecutivo.

VI. Tramitación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la LISTA, en relación con los artículos 78 y siguientes del mismo cuerpo legal, de cara a la aprobación del presente Estudio de Ordenación deberán realizarse los siguientes trámites garantizando derechos de terceros afectados por la pretensión que se dirige a la Administración:

1. Admisión a trámite de la solicitud de tramitación del Estudio de Ordenación presentada por INGKA.
2. Emisión de informes técnicos y jurídicos y aprobación inicial del Estudio de Ordenación.
3. Sometimiento del Estudio de Ordenación a información a pública, audiencia y solicitud de informe preceptivos.
4. Tramitación ambiental⁴ del Estudio de Ordenación.
5. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la LBRL, la competencia para la aprobación del Estudio de Ordenación corresponde al Pleno del Ayuntamiento del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.
6. Expedición de certificación administrativa con los requisitos del artículo 6 del RD 1093/1997.
7. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y depósito en el registro administrativo correspondiente. El acuerdo de aprobación pone fin a la vía administrativa,

³ El presente Estudio de Ordenación incluye la normativa urbanística derivada del PGOU, sin que se produzca ninguna modificación en este sentido.

⁴ El 3 de junio de 2025 la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emitió resolución con el siguiente contenido: “*SEGUNDO. - Revisada la documentación aportada, se encuentra justificada la propuesta en base a lo presentado siempre que se garantice el uso sea compatible con la normativa sectorial.*

*POR LO TANTO: Esta Delegación Territorial determina la **no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos en el medio ambiente**, y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivo y vinculante”.*

pudiendo interponer contra el mismo recurso potestativo de reposición ante el Alcalde, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112, 123, y 124 de la LPAC, o bien, podrá ser impugnado directamente ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.



MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



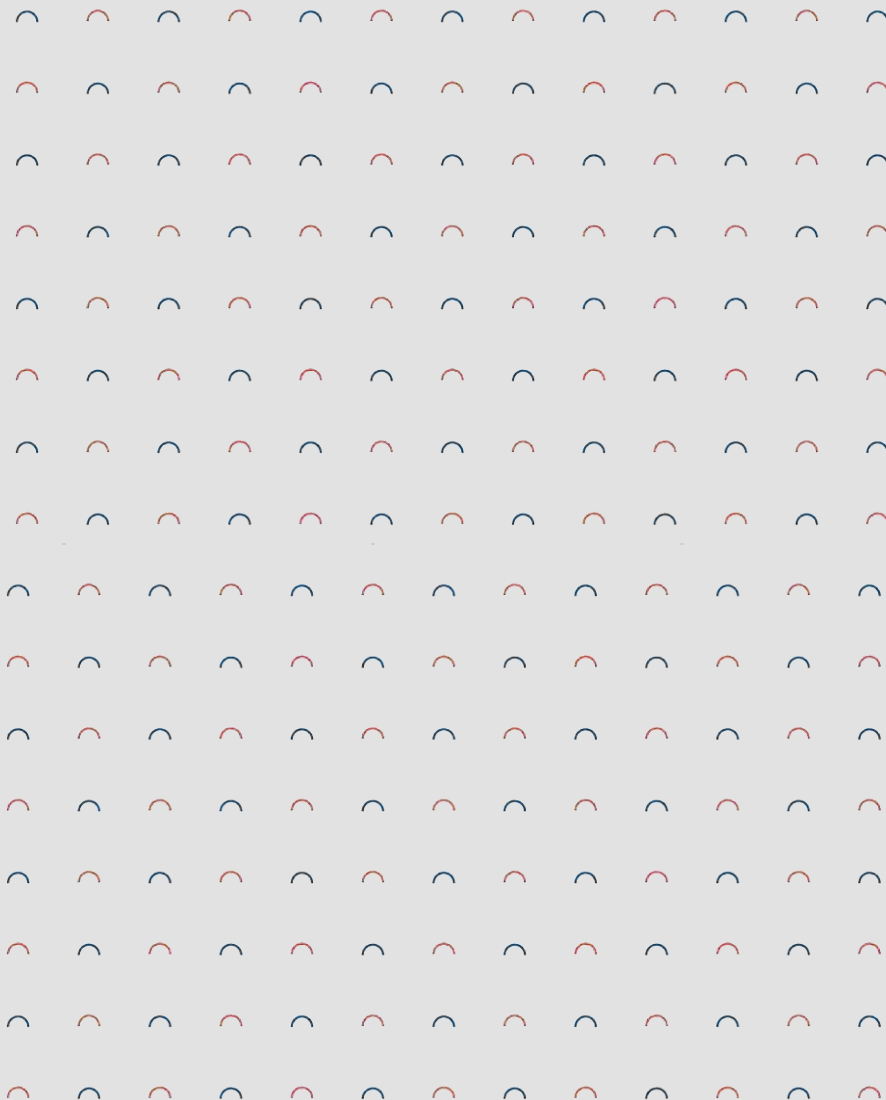
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



I. Planeamiento vigente

La Parcela T2 objeto del presente Estudio de Ordenación se encuentra dentro del Ámbito, al que le resultan de aplicación las previsiones del PGOU, en su redacción dada por la modificación puntual aprobada definitivamente el 29 de julio de 2019 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 188, de 1 de octubre de 2019 (la “**Modificación Puntual**”).

Se señalan a continuación los principales parámetros del Ámbito:

Superficie: 562.529 m²s

Uso global: terciario

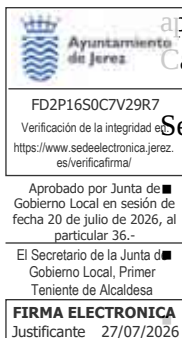
Edificabilidad: 215.233 m²t

- Superficies de uso público: 166.961 m²s
- Espacios libres: 56.397 m²s
- Equipamientos: 33.958 m²s
- Aparcamiento público: 35.925 m²s
- Viario público: 40.681 m²s
- Superficies lucrativas: 395.568 m²s

El aprovechamiento medio quedó fijado en 0,277442 Uas/m²s, calculado a partir de una edificabilidad terciaria de 216.017 m²t, un coeficiente de ponderación del uso de 1,5 y una superficie del área de reparto de 1.167.903 m²s.

En la Modificación del PGOU se realiza una nueva asignación de edificabilidad para varias de las parcelas agrupadas conforme a la siguiente tabla:

PARCELA	SUBPARCELA	USO	SUPERFICIE (M2s)	EDIFICABILIDAD (M2t)	ALTURA
PARCELA T1			107.581 m²s	109.763 m²c	
	T1	TERCIARIO	37.440 m ² s	35.765 m ² c	B+4 (15m)
	T1-A	TERCIARIO	18.040 m ² s	19.193 m ² c	B+4 (15m)
	T1-B-D-E	TERCIARIO	46.239 m ² s	44.046 m ² c	B+4 (15m)
	T1-C	TERCIARIO	2.847 m ² s	10.259 m ² c	B+4 (15m)
	T1-F	TERCIARIO	3.015 m ² s	500 m ² c	B+4 (15m)
PARCELA T2			34.560 m²s	16.056 m²c	
	T2	TERCIARIO	34.560 m ² s	16.056 m ² c	B+4 (15m)
PARCELA T3			45.872 m²s	43.289 m²c	
	T3	TERCIARIO	45.872 m ² s	43.289 m ² c	B+4 (15m)
PARCELA T4			50.500 m²s	46.125 m²c	
	T4	TERCIARIO	50.500 m ² s	46.125 m ² c	B+19 (76m)
APARCAMIENTOS PRIVADOS			120.826 m²s		



AP1-A1	APARCAMIENTO	44.402 m ² s
AP1-A2	APARCAMIENTO	13.162 m ² s
AP1-B	APARCAMIENTO	34.201 m ² s
AP-3	APARCAMIENTO	29.061 m ² s

USOS LUCRATIVOS 31.956 m²s

M1-A	MUELLE	3.628 m ² s
M1-B	MUELLE	4.633 m ² s
M1-C (BDE)	MUELLE	9.376 m ² s
M1-C (C)	MUELLE	2.208 m ² s
M3	MUELLE	12.111 m ² s

USOS PRIVADOS 4.273 m²s

ZLP1-A	ZONA LIBRE PRIVADA	2.867 m ² s
ZLP1-B (BDE)	ZONA LIBRE PRIVADA	379 m ² s
ZLP1-B (C)	ZONA LIBRE PRIVADA	1.027 m ² s

TOTAL USOS LUCRATIVOS 395.568 m²s 215.233 m²c

EL1	ESP. LIBRE U.D.P.	14.385 m ² s
EL2	ESP. LIBRE U.D.P.	11.512 m ² s
EL3	ESP. LIBRE U.D.P.	30.500 m ² s
D1	DOTACIÓN NUEVO USO TERC.	22.474 m ² s
D2	SIPS. MODIFICACIÓN 13	11.484 m ² s
APP	APARCAMIENTO PÚBLICO	35.925 m ² s
VP	VIARIO PÚBLICO	40.681 m ² s

TOTAL USOS PÚBLICOS 166.961 m²s

TOTAL 562.529 m²s 215.233 m²c

Se incorpora a continuación imagen extraída del plano de ordenación O.03 de la Modificación Puntual, en la que figuran: (i) las parcelas que conforman el Ámbito; (ii) los usos lucrativos y públicos; (iii) la superficie de las parcelas; y (iv) la edificabilidad.



II. Ámbito del Estudio de Ordenación

A. Introducción

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA:

“Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos”.

Por su parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.3 de la LISTA, en las actuaciones de mejora urbana deberá delimitarse un área homogénea mediante el propio Estudio de Ordenación.

En este sentido, el Reglamento de la LISTA establece que:

“4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana.

El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias”.

B. Ámbito del Estudio de Ordenación

El área homogénea del presente Estudio de Ordenación es la Parcela T-2 (el “**Área Homogénea**”), que se identifica a continuación en el plano incorporado, propiedad del Promotor con una superficie de 34.560 m²s y una edificabilidad de 16.056 m²c.

Se genera de esta manera una nueva Actuación de Transformación Urbanística (ATU), conforme a la disposición transitoria tercera del RGU es posible la delimitación de nuevas ATU sobre los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa.





C. Identificación de la parcela incluida en el Área Homogénea del Estudio de Ordenación y del propietario

Según se ha expuesto, se aclara que la única parcela afectada por el Estudio de Ordenación es la parcela T2, propiedad del Promotor:

Área Homogénea Parcela T2	
Finca registral	37.877
Referencia catastral	3848102QA5634H0003LA
Propietario	IICE PARQUE COMERCIAL JEREZ XXI, S.L

Se acompaña como **Anexo nº 1** nota simple registral actualizada de la parcela que integra el Área Homogénea del presente Estudio de Ordenación.

III. **Afecciones derivadas de la legislación territorial y sectorial**

A. Afecciones derivadas de la legislación territorial

El artículo 34 de la LISTA, establece que la planificación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- (i) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- (ii) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
- (iii) Los Proyectos de Actuación Autonómicos, cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente que, de conformidad con lo previsto en esta ley, sean declaradas de interés autonómico.

En concreto, el término municipal de Jerez de la Frontera:

- (i) está afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía; y
- (ii) no está afectado por ningún Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que afecte al municipio de Jerez de la Frontera⁵.

En este sentido, el presente Estudio de Ordenación, dado su concreto y limitado alcance, tiene una nula incidencia en los instrumentos de ordenación territorial aplicables al municipio de Jerez de la Frontera.

B. Afecciones derivadas de la legislación sectorial

Tal y como consta en los instrumentos de planeamiento aplicables, el Ámbito está sujeto a diversas afecciones derivadas de la legislación sectorial, sin que el Estudio de Ordenación suponga ningún impacto en ese sentido.

Concretamente, el Ámbito está afectado:

- Parcialmente por zona de afección acústica de la A-4, siendo sin embargo compatibles los niveles de contaminación acústica (entre 55 y 59 db(A)) con el uso terciario previsto.
- Íntegramente por las servidumbres de navegación aérea del aeropuerto de Jerez, siendo igualmente compatibles con las determinaciones vigentes de alturas, que no se aumentan mediante el presente Estudio de Ordenación⁶.

Sin embargo, el Estudio de Ordenación no supone impacto alguno en las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

Concretamente, el presente Estudio de Ordenación, dado su limitado alcance, tiene nulo impacto en las siguientes áreas: (i) patrimonio histórico; (ii) carreteras; (iii) aguas; y (iv) contaminación acústica.

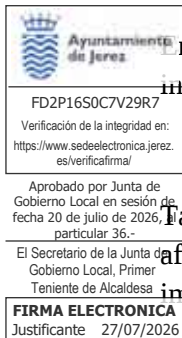
C. Afecciones derivadas de servidumbres aeronáuticas

El Área Homogénea objeto del presente Estudio de Ordenación se encuentra incluido dentro de las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, conforme a la normativa sectorial estatal en materia de navegación aérea. En consecuencia, la ejecución de cualquier construcción, instalación, elemento auxiliar o medio necesario para la edificación —incluyendo, entre otros, grúas de obra, antenas, postes, instalaciones temporales o permanentes— queda sujeta a las limitaciones y condicionantes derivados de dichas servidumbres.

A estos efectos, y sin perjuicio de que la ordenación propuesta mantiene las alturas máximas actualmente vigentes y no incrementa las cotas edificatorias autorizadas, resultará preceptiva la **solicitud y obtención del correspondiente informe sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas**, que deberá emitirse con carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento y, en su caso, con ocasión de la

⁵ En la actualidad, en Cádiz existen tres Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, sin que ninguno de ellos afecte al municipio de Jerez de la Frontera: (i) Decreto 462/2004, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. (BOJA nº 198, de 8 de octubre de 2004); (ii) Decreto 95/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA nº 97, de 19 de mayo de 2011); y (iii) Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (BOJA nº 248, de 21 de diciembre de 2011).

⁶ Conforme a lo dispuesto en la normativa de aplicación, a al encontrarse el Ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá del acuerdo favorable previo que regule la normativa sectorial de aplicación en materia de infraestructuras aeroportuarias.



tramitación de los proyectos de edificación que desarrollen la ordenación prevista.

D. Afecciones a la salud pública

En el ámbito estatal, el título II de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General Salud Pública regula las situaciones dedicando su capítulo VII a la Evaluación de Impacto en Salud de otras políticas. Así, en su artículo 35, incorpora el deber de las administraciones públicas a someterse a las normas, planes y programas que seleccionen por tener un impacto significativo en la salud.

En el ámbito autonómico, según el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía:

“1. *Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:*

(...)

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes: 1º Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones”.

En el mismo sentido, el artículo 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (el “Decreto 169/2014”), dispone lo siguiente:

“De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de este Decreto, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12”.

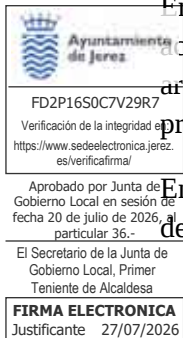
La Orden de 13 de junio de 2016 se ocupa de las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en la salud. En dicha orden se determinan como áreas urbanas socialmente desfavorecidas las incluidas como Zonas con Necesidad de Transformación Social en el Anexo I del Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social. En este sentido, en el citado Anexo I no figura el Área Homogénea delimitada por el presente Estudio de Ordenación.

E. Innecesariedad de sometimiento a evaluación ambiental

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la LGICA:

- Con fecha de 11 de mayo de 2025, la mercantil INGKA, promotora del presente Estudio de Ordenación, formuló consulta vinculante a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio respecto de la necesidad de sometimiento del presente documento a evaluación ambiental.
- El 3 de junio de 2025 la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emitió resolución con el siguiente contenido:

“SEGUNDO. - Revisada la documentación aportada, se encuentra justificada la propuesta en base a lo presentado siempre que se garantice el uso sea compatible con la normativa sectorial.



*POR LO TANTO: Esta Delegación Territorial determina la **no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto** por no tener efectos significativos en el medio ambiente, y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivo y vinculante”.*

Se acompaña copia de la Resolución como **Anexo nº 2**.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA



Ayuntamiento
de Jerez

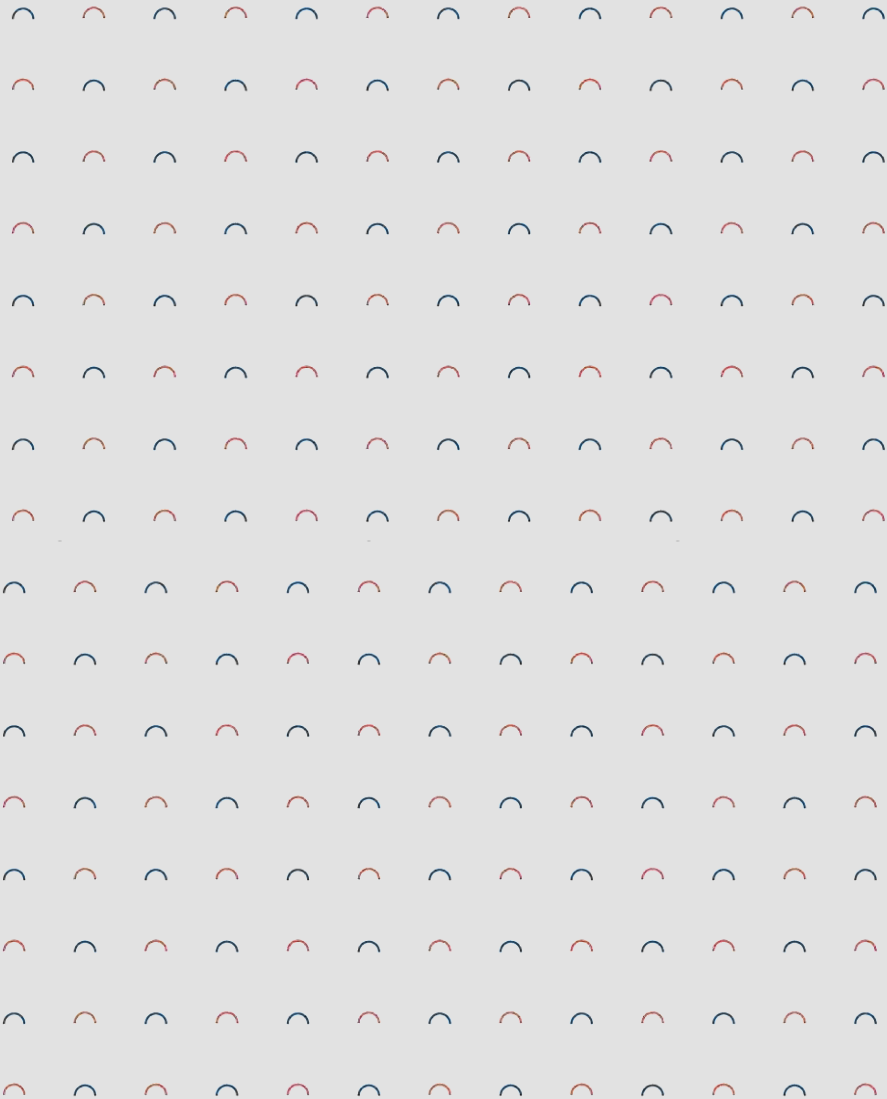
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local en sesión de
fecha 20 de julio de 2026, al
particular 36.-

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



I. Memoria de participación e información pública

En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la LISTA, así como en el artículo 85.1 del Reglamento de la LISTA que la desarrolla, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

Concretamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA, la memoria de participación e información pública “*contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública*”.

Por su parte, el artículo 85.1 del Reglamento de la LISTA dispone lo siguiente:

“2º. Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

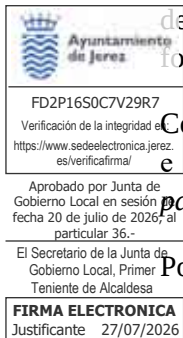
La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

- a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.*
- b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.*
- c) Resultado de los procesos participativos.*
- d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación”.*

En este sentido, al objeto de garantizar que todo ciudadano pueda presentar las alegaciones que estimen por convenientes, el Estudio de Ordenación:

- (i) Se publicará en Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.
- (ii) Se publicará en la web municipal del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Adicionalmente, al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y 85.1 del Reglamento de la LISTA, el Estudio de Ordenación se ajustará para incorporar el contenido de aquellas alegaciones presentadas en el marco del período de información pública que resulten estimadas.



MEMORIA DE ORDENACIÓN



Ayuntamiento
de Jerez

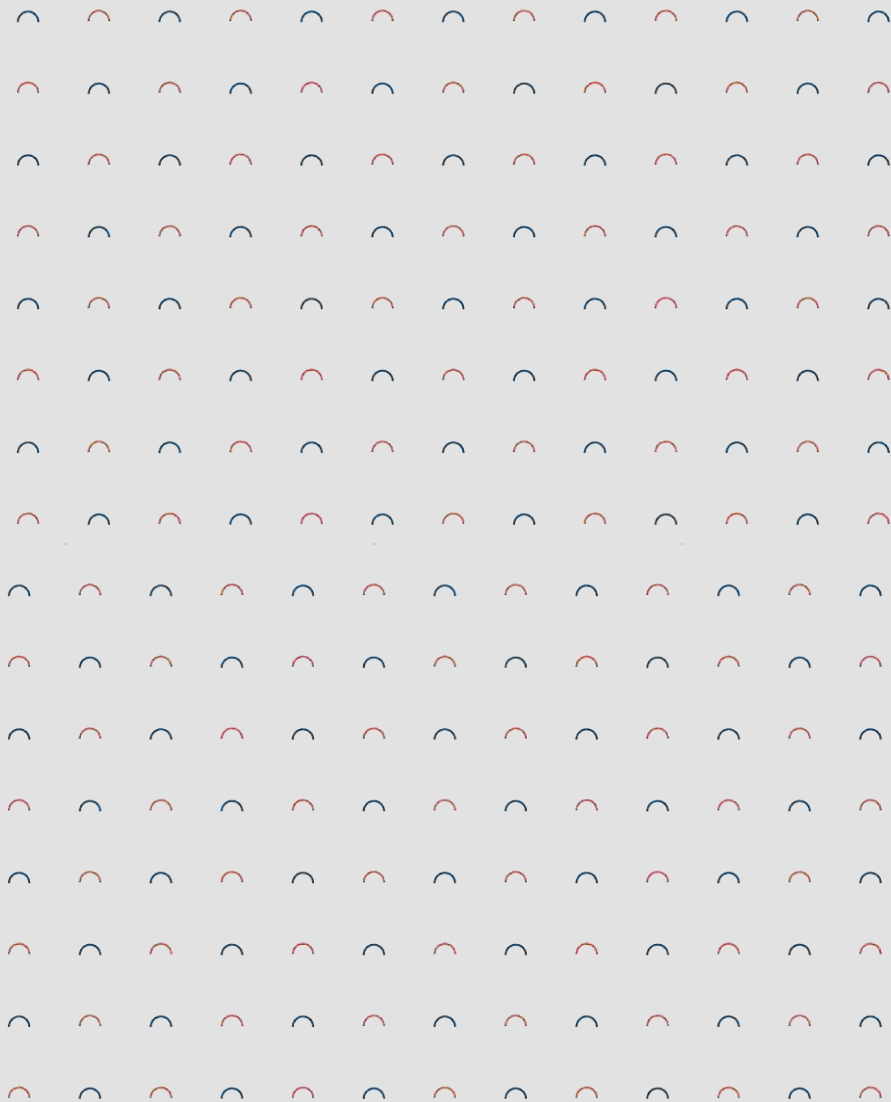
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local en sesión de
fecha 20 de julio de 2026, al
particular 36.-

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



I. Introducción

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la LISTA:

“1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización”.

Por su parte, el artículo 47 del Reglamento de la LISTA en la misma línea dispone que:

“[S]e consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV”.

Finalmente, el Reglamento de la LISTA establece en su artículo 92 que

“[L]os Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley”.

Adicionalmente, téngase en cuenta que, pese a lo dispuesto en el artículo 43.2 del Reglamento de la LISTA⁷, en el presente caso, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del citado cuerpo legal, no es necesario tramitar una delimitación previa con carácter previo a la aprobación del presente Estudio de Ordenación:

“Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

⁷ Art. 43.2 Reglamento de la LISTA: “2. Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa cuyo contenido y procedimiento de aprobación se establece en los artículos 44 y 45.

Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean en suelo urbano por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana ni para aquellas que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general en suelo rústico”.

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa".

Objeto del Estudio de Ordenación

El objeto principal del presente Estudio de Ordenación es incrementar la edificabilidad de la Parcela T2 en 8.000 m² adicionales, mediante una actuación de mejora urbana en los términos del artículo 27.1 de la LISTA:

"1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47.3 del Reglamento de la LISTA, una actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes.

De este modo, la actuación pretendida tiene por objeto un incremento de la edificabilidad del Área Homogénea que no lleva aparejada la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

III. Justificación de la actuación de mejora urbana

A. Consideraciones preliminares

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA, se incorporará a la memoria de ordenación *"la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas"*.

En este sentido, la ordenación urbanística debe subordinarse al interés general, delimitándose el derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública (artículo 4 de la LISTA y artículo 3 del TRLSRU).

Asimismo, existe reiterada jurisprudencia sobre la necesidad de someter las actuaciones urbanísticas al interés general y motivarlas expresamente. Entre otras, la Sentencia, de 3 de julio de 2007, del Tribunal Constitucional [RJ 2007/3753] se expresa en los siguientes términos:

"(...) Lógica consecuencia de lo anterior es aquella que afirma la Sala de instancia al decir, refiriéndose sin duda al suelo no urbanizable protegido, " que la modificación a través del planeamiento de las clasificaciones de suelo preexistentes requiere una expresa motivación basada en razones de interés público suficientemente justificada". Como es lógico, si el planificador decidió en un Plan anterior que determinados suelos debían ser clasificados, no como suelos no urbanizables simples o comunes, sino como suelos no urbanizables protegidos, le será exigible que el Plan posterior en el que decide incluir esos suelos en el proceso urbanizador exponga con claridad las razones que justifican una decisión que, como esta posterior, contraviene una anterior en una cuestión no regida por su discrecionalidad. Esta



decisión posterior no está, así, amparada sin más, o sin necesidad de más justificación, por la genérica potestad reconocida a aquél de modificar o revisar el planeamiento anterior (ius variandi); ni lo está sin más, o sin necesidad de esa concreta justificación, por la discrecionalidad que con carácter general se pregona de la potestad de planeamiento.”



La jurisprudencia entiende mayoritariamente que, dadas las particularidades de una potestad que concede un amplio margen de decisión a la Administración, es exigible que, en lo que respecta a sus decisiones sobre cuál debe ser la configuración y el diseño urbano de la ciudad, éstas estén clara e indubitablemente orientadas a la consecución del interés general.

Esta orientación hacia los intereses generales rige por tanto en el marco de las revisiones y modificaciones de los instrumentos de planeamiento, en la medida que el contenido de los instrumentos de planeamiento debe orientarse a dar respuesta a las necesidades del municipio y a las circunstancias concurrentes en cada momento.

En este sentido, en la Sentencia, de 14 de febrero de 2007, del Tribunal Supremo (Rec. 5245/2003), se establece que:

“La Revisión del Planeamiento anterior constituye, no sólo una potestad, sino incluso un verdadero deber administrativo cuando las circunstancias concurrentes así lo demanden en aras de la mejor satisfacción de los intereses generales. (...)

La potestad de Planeamiento incluye la de su reforma, sustitución o modificación, para adecuarlo a las exigencias del interés público, susceptibles de cambiar, incluso, con el solo devenir temporal. Es doctrina absolutamente consolidada de esta Sala que el ejercicio del "ius variandi" que compete a la Administración urbanística en la ordenación del suelo, es materia en la que actúa discrecionalmente, que no arbitrariamente, y siempre con observancia de los principios contenidos en el art. 103 de la Constitución; de tal suerte que el éxito alegatorio argumental frente al ejercicio de tal potestad, en casos concretos y determinados, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración, al planificar, ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, o con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, o la estabilidad y la seguridad jurídicas, o con desviación de poder, o falta de motivación en la toma de sus decisiones.”

Por lo tanto, se configura la presencia del interés general como una exigencia en la toma de decisiones administrativas, entre las que se encuentran las decisiones tomadas en el marco de su función planificadora.

Hechas estas consideraciones previas, en el presente caso, el interés general viene acreditado por la necesidad de dar respuesta a diversas cuestiones con impacto directo en los intereses del municipio, principalmente:

- (i) mejorar la ordenación de un importante polo de atracción comercial del municipio, adaptando la ordenación urbanística a la realidad fáctica del Ámbito, y
- (ii) dar respuesta a las nuevas necesidades sociales de la ciudadanía y a las nuevas exigencias de sostenibilidad.

La propuesta de actualización normativa, como se ha indicado, supone una oportunidad única de

mantener un espacio de atracción económica y social, de modo que responde estrictamente a la adecuación al interés general del municipio.

De este modo, la implementación del incremento de edificabilidad en la Parcela T2 es la única alternativa que permitirá atraer operadores económicos de gran relevancia al Ámbito y flexibilizar el régimen de usos lo que constituye a su vez la demostración de la necesaria evolución del espacio urbano hacia nuevas exigencias de calidad urbana.

Con la modificación propuesta se espera preservar el importante polo de atracción económica que constituye el centro comercial ubicado en el Ámbito para el municipio de Jerez de La Frontera, redundando, en última instancia, en beneficios para la población local no únicamente derivados de la generación de nuevos puestos de trabajo, sino de la recaudación municipal derivada de los operadores económicos ubicados en la estructura comercial.

B. Mejora de la ordenación de un importante polo de atracción comercial del municipio

Debe comenzar destacándose la importancia económica y social de la estructura comercial situada en el Ámbito, que desde su implantación ha generado muchas sinergias positivas, tanto directas –vinculadas con la actividad comercial–, como indirectas –vinculadas con el compromiso con la ciudad–, que justifican apoyar ahora esta necesidad de crecimiento, siendo tales factores determinantes para la tramitación del siguiente documento.

Concretamente, la zona comercial situada en la Parcela T2 constituye una fuente significativa de empleo para la población local, contribuyendo de este modo considerablemente a la reducción del desempleo en la región y proporcionando oportunidades laborales estables y de calidad para la población local de Jerez de la Frontera.

Además, la implantación de grandes marcas internacionales e importantes operadores contribuye notablemente a diversificar la oferta comercial y dinamizar la economía local, atrayendo igualmente a consumidores de áreas adyacentes al propio municipio.

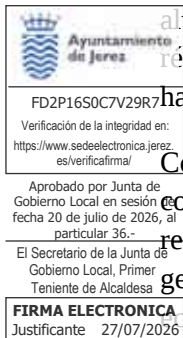
La falta de edificabilidad para que dichos operadores se establezcan en la Parcela T2 (ya que se ha verificado que, desde el punto de vista operativo, en el resto de parcelas no tiene encaje su modelo de comercio) podría repercutir notablemente de forma negativa en el municipio al instalarse dichos operadores en otros espacios comerciales fuera del municipio de Jerez de la Frontera con la consecuente movilización tanto del empleo como de la recaudación fuera del municipio.

Resulta relevante tener en cuenta que los ingresos generados por las actividades comerciales que se desarrollan en el Ámbito contribuyen significativamente a la recaudación fiscal del municipio, permitiendo de este modo al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la financiación de servicios públicos, infraestructuras, etc.

De este modo, resulta incontrovertida la importancia económica y social que supone la estructura comercial ubicada en el Ámbito, desempeñando un papel crucial en la dinamización económica y el fortalecimiento del tejido social.

Por ello, el interés general asociado a la mejora de la ordenación de la Parcela T2 para adecuarla a la realidad física y a las necesidades surgidas por la operativa con los distintos operadores es manifiesto y meridianamente claro.

Concretamente, con el incremento de aprovechamiento pretendido, se permite acentuar la centralidad



de la Parcela T2 y optimizar la distribución de las edificaciones dentro de esta área, logrando de esta forma generar un entorno dinámico y accesible que facilite el encuentro e interacción de los usuarios del centro comercial.

De este modo, se logra una mejor interconexión interior y permeabilidad entre las distintas edificaciones de la manzana, dando como resultado una mayor sinergia entre ellas, un entorno más agradable y una gestión más eficiente de los recursos disponibles.

Igualmente, se permite un uso más eficiente y efectivo del suelo urbano, evitando así la dispersión y fragmentación de los desarrollos comerciales y evitando la necesidad de expandir la infraestructura urbana, al tiempo que se mejora la accesibilidad.

Además, el cambio de los hábitos de consumo implica la necesidad de transformar los centros comerciales de periferia en centros de actividad como parte de vibrantes distritos urbanos, espacios dinámicos que respondan a las necesidades de la ciudadanía y del contexto local en el que se ubican y que, por lo tanto, han de repensar la relación con su entorno para poder dar servicio a las demandas de la población circundante.

A cuanto se ha expuesto cabe reincidir en la importancia que una falta de incremento de edificabilidad conllevaría para el municipio pues es factor necesario para el mantenimiento de ciertos operadores económicos de gran relevancia, que en caso contrario se instalarían en otros municipios limítrofes con el perjuicio que ello supondría para los intereses del municipio de Jerez de la Frontera.

C. Contribuir a la generación de empleo, responder a las necesidades derivadas del creciente turismo en la zona y fomentar el desarrollo de la región

Por último, mediante el Estudio de Ordenación se persigue continuar contribuyendo a generar empleo en la región, así como responder a las necesidades derivadas de la afluencia de visitantes en la zona y fomentar el continuo crecimiento económico del municipio de Jerez de la Frontera.

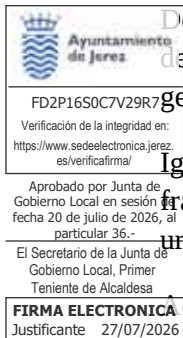
En este sentido, no puede obviarse que el centro comercial Luz Shopping (el “**Centro Comercial**”) es el principal polo de atracción comercial del municipio, no solo por el consumo que genera, sino también por la reconocida implicación activa del establecimiento en actividades sociales y culturales dirigidas al conjunto de la población.

Desde su apertura, más de 115 millones de personas han visitado el Centro Comercial. Además, en los últimos años se aprecia una tendencia alcista superando las visitas del ejercicio anterior, alcanzado cifras de 8,7 millones de visitantes durante el año fiscal 2023 y 9 millones año fiscal 2024.

De igual forma, es conocido que la implantación del Centro Comercial ha sido favorable para la ciudad de Jerez, por su contribución a la publicidad nacional e internacional del municipio. Así, de los 9 millones de visitantes anuales, más de un 65% provienen de Jerez, cercanos al 10% provienen de Cádiz y también en torno al 10% de El Puerto de Santa María. El resto de la afluencia proviene, en su mayoría, de localidades de la provincia como Chiclana, Sanlúcar de Barrameda, Rota o San Fernando.

Concretamente, el principal motor de atracción, diferenciación y crecimiento del Centro Comercial es el Outlet ubicado en la Parcela T2, siendo este Outlet el único de la provincia de Cádiz, pues los más cercanos se ubican en Sevilla y Málaga, razón por la que resulta necesaria continuar impulsando su desarrollo.

A mayor concreción, actualmente el Centro Comercial, incluyendo Ikea, genera la cuantiosa cifra de



1.000 empleos. Sin embargo, con el incremento de edificabilidad pretendido en la Parcela T2, se permitirá la llegada de nuevos operadores comerciales que continuarían contribuyendo a la generación de empleo estable y de calidad a la región.

En este sentido, la ampliación de la Parcela T2 supondría la creación de 40-50 empleos durante la fase de obra y, unos 100 empleos, una vez abierto al público.

Además de la generación de empleo en la región, con la presente modificación se pretende igualmente hacer frente a las necesidades sociales del creciente número de viajeros que visitan la región.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, el número de viajeros a Cádiz durante el año 2023 aumentó en la considerable cifra de un millón de personas, respecto de los datos correspondientes al año 2022.

El turismo en la zona está alcanzando año tras año máximos históricos, habiendo cerrado el pasado año 2023 con más de 5,8 millones de turistas en toda la provincia de Cádiz, de modo que Completar y desarrollar una oferta comercial acorde a este tipo de cliente sin duda no solo contribuirá a potenciar Jerez de la Frontera y Cádiz como destino turístico de referencia, sino que permitirá el desarrollo y potenciación de la economía local permitiendo la implementación de nuevas sinergias entre todos los actores implicados.

De este modo, resulta indubitado que se trata de una zona que atrae a una gran diversidad de viajeros nacionales e internacionales con distintos intereses (e.g. culturales, gastronómicos, etc.), siendo necesario que por el municipio se dé respuesta a tales necesidades no solo de la población del municipio, sino también de los visitantes. En este sentido, solo el municipio de Jerez ha atraído a casi 80.000 viajeros en los primeros meses del año 2024.

Por tanto, la ampliación del Parcela T2 posibilitaría el refuerzo de la oferta comercial con más marcas internacionales en esta zona, respondiendo de este modo a la oferta que demandan turistas y segundas residencias de toda la provincia de Cádiz, sirviendo por ello como un factor más de atracción de visitas tanto nacionales como internacionales a Jerez de la Frontera y a la provincia de Cádiz en su conjunto.

Tampoco puede obviarse que la inversión realizada hasta la fecha en el Centro Comercial es superior a 230 millones de euros, teniendo actualmente en curso más de 15 millones de euros adicionales.

Estas inversiones continuarán en aumento de modo que el Centro Comercial pueda alcanzar su máximo desarrollo, con el objetivo de ofrecer a todos sus visitantes el mejor concepto con la oferta más completa, complementando de este modo su impacto y sinergias con la economía local.

Además, la ampliación proyectada generará inversión y actividad económica, lo que se debe valorar especialmente en la actual coyuntura económica, y supondrá un incremento en las tasas e impuestos municipales, tanto vinculados a las propias obras necesarias por la ampliación (e.g. ICIO y tasas vinculadas a las licencias), como las que se generen con posterioridad (e.g. IBI, IAE, etc.)

IV. Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA, se incorporará a la memoria de ordenación un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos, en los términos siguientes:

“3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el



marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

(...)

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.”.

En este sentido, se incluye a continuación el estudio comparativo:

CUADRO 1 | Parámetros urbanísticos existentes

Parcela	Subparcela	Uso	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Altura
PARCELA T2		TERCIARIO	34.560,00 m ² s	16.056,00 m ² t	B+4 (15m)

CUADRO 2 | Parámetros urbanísticos propuestos

Parcela	Subparcela	Uso	Superficie calificada (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Altura
PARCELA T2		TERCIARIO	34.560,00 m ² s	24.056,00 m ² t	B+4 (15m)

V. Obligaciones urbanísticas

De acuerdo con lo ordenado en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA, la memoria de gestión y ejecución deberá incluir la justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana:

“3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

(...)

2.º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución”.

Respecto de las obligaciones urbanísticas vinculadas a la actuación objeto del presente Estudio de Ordenación, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 49 del Reglamento de la LISTA:

“1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo

previsto en la legislación estatal de suelo.

Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes”.

Por su parte, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 28 de la LISTA:

“Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo”.

Los mandatos anteriores deben aplicarse en el marco de las determinaciones específicas establecidas por la LISTA y el Reglamento de la LISTA para las actuaciones de mejora urbana.

A estos efectos, el artículo 47 del Reglamento de la LISTA, desarrolla el objeto y determinaciones de las actuaciones de mejora urbana y en su apartado 3.b) establece literalmente lo siguiente:

“b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82.

Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito”.

Respecto de la dotación de Sistemas Generales, el artículo 82 del Reglamento de la LISTA, en su punto 3 establece lo siguiente:



“3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:

- a) 5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.*
- b) 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.*
- c) 10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.*

La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50 %, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75 % de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general”.

Por su parte, el punto 5 del citado artículo 82 del citado cuerpo legal establece, en lo referente a Sistemas locales de actuaciones de transformación en suelo urbano, que:

“5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

*Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, **un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento**”.*

VI. Justificación de la dotación de aparcamientos

Dado que la Modificación Puntual 31 del PGOU se aprobó teniendo en cuenta unos estándares de dotación de aparcamientos, la justificación para este Estudio de Ordenación debe tener en cuenta los cálculos realizados en ese documento previo.

En la actualidad existen 5.365 aparcamientos ejecutados de los cuales:

- Aparcamientos públicos: 1.138 unidades.
- Aparcamientos privados: 4.227 unidades.

Aparcamiento público



La Modificación Puntual 31 del PGOU preveía un cálculo de plazas de aparcamiento a razón de 50% de 1 plaza por cada / m²c totales. Esto es:

$$215.233\text{m}^2\text{c} \times 1 \text{ plaza} / 100 \text{ m}^2\text{t} \times 50\% = 1.076 \text{ aparcamientos necesarios.}$$

La ratio será 1.076 aparcamientos necesarios / 215.233m²c = 0,005 plazas / m²c

Según el incremento de edificabilidad planteado:

$$8.000\text{m}^2\text{c} \times 0.005 \text{ plazas} / \text{m}^2\text{c} = 40 \text{ aparcamientos necesarios.}$$

Por lo tanto, 1.076 plazas necesarias según la Modificación Puntual 31 del PGOU + 40 plazas por el incremento de edificabilidad son **1.116 plazas necesarias < 1.138 unidades ya ejecutadas**, por lo que este parámetro cumple.

Aparcamiento privado

La Modificación Puntual 31 del PGOU, preveía una dotación de plazas privadas para el conjunto del parque comercial, estableciendo según el artículo 70: En interior de parcelas 1 plaza por cada 50m² construidos.

Si calculamos según la edificabilidad máxima serían necesarias para el conjunto:

$$215.233\text{m}^2\text{c} / 50 \text{ m}^2\text{c/plaza} = 4.305 \text{ aparcamientos necesarios.}$$

A día de hoy, el vigente PGOU de Jerez de la Frontera en sus Normas Urbanísticas amplía este ratio ya que establece 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de exposición y venta y una plaza de aparcamiento para cada 100 metros cuadrados construidos de superficie de almacén.

La ratio estándar en Centros Comerciales es 80% destinado a venta y 20% destinado a almacén. De esta forma sería necesario dotar con **272 plazas de aparcamiento nuevas** siguiendo este cálculo:

$$8.000\text{m}^2\text{c} \times 80\% \text{ de superficie de venta} / 25\text{m}^2\text{c} = \underline{256 \text{ plazas de aparcamiento.}}$$

$$8.000\text{m}^2\text{c} \times 20\% \text{ de superficie de almacén} / 100\text{m}^2\text{c} = \underline{16 \text{ plazas de aparcamiento.}}$$

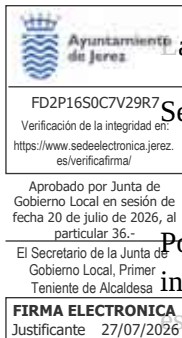
Esto supone la necesidad teórica de 272 plazas de aparcamientos cuando se colmate el incremento de edificabilidad de 8000 m²c. (1 plaza/34m²c).

La adecuación de la dotación de aparcamiento asociada a cada proyecto que se presente quedará supeditada a la superficie construida materializada, de modo que la ejecución de nuevas plazas en cumplimiento con la dotación mínima de aparcamientos que exija la normativa urbanística en vigor se ajustará, en cada momento, a las necesidades que resulten del aprovechamiento edificatorio efectivamente materializado, al uso y actividad propuestos y a las licencias otorgadas.

Por tanto, los proyectos que se presenten en la parcela T2, superando la edificabilidad de 16.056 m²t, deben garantizar la dotación mínima de aparcamientos exigida en el vigente PGOU referida a cada metro cuadrado que se incremente respecto a esa edificabilidad.

VII. Tramitación ambiental

La disposición final única del Reglamento de la LISTA modifica el apartado 5 del artículo 40 de la LGICA, que queda redactado como sigue:



“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:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*
- b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.*
- c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.*

Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial”.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que los estudios de ordenación se encuentran incluidos dentro del apartado 4.b) del artículo 40 de la LGICA:

“4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones”.*

Atendiendo a su objeto, extensión y a los espacios afectados, puede determinarse que el presente instrumento no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

No obstante lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la LGICA, corresponde al órgano ambiental verificar, caso por caso, mediante pronunciamiento expreso previo a la aprobación inicial, si el instrumento carece efectivamente de efectos significativos sobre el medio ambiente y, en consecuencia, puede quedar exento de evaluación ambiental estratégica.

Por tanto, se instará al órgano ambiental competente a emitir el correspondiente pronunciamiento expreso, que tiene carácter preceptivo y determinante, y sin el cual no podrá continuarse la tramitación del procedimiento. Dicho pronunciamiento confirmará, en su caso, la innecesariedad de someter el presente Estudio de Ordenación a evaluación ambiental estratégica, o determinará, si procede, su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.



MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN



Ayuntamiento
de Jerez

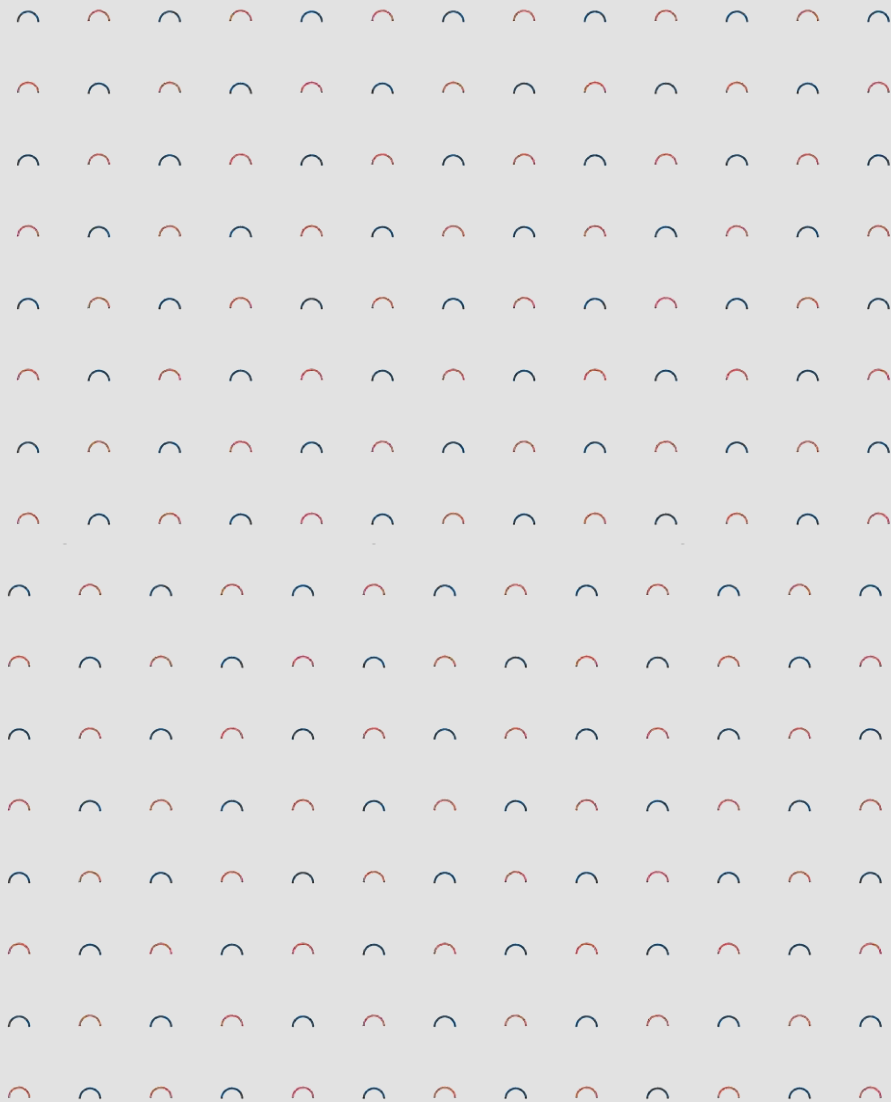
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local en sesión de
fecha 20 de julio de 2026, al
particular 36.-

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



I. Obligaciones urbanísticas

A. Introducción

De conformidad con lo dispuesto en el apartado V del presente Estudio de Ordenación y, en particular, con lo regulado en el artículo 28 de la LISTA, son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, los siguientes:

(i) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

(ii) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

(iii) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo⁸.

B. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana

A los efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA, se incluye a continuación la justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana.

(i) Cesión del 10% del incremento del aprovechamiento libre de cargas:

A los efectos del cálculo del diez por ciento del incremento del aprovechamiento en una parcela libre de cargas, donde materializar esta cesión, o de forma motivada su equivalente en metálico. Se ha tenido en cuenta que se trata de la misma tipología (G5. Gran Superficie Comercial) la que se implanta. Por lo tanto:

Cesión del 10% de 8.000m²c = 800m²c (G5) a ceder por el incremento de aprovechamiento.

Cabe reseñar que no es posible la cesión física, ya que nos encontramos en una parcela ya edificada y lo que se busca promoviendo esta ampliación es obtener más superficie comercial, por lo que la propuesta, como veremos más adelante, irá encaminada a la monetización en metálico ante la

⁸ Dado el alcance del Estudio de Ordenación, en este caso no ha lugar a indemnización alguna por cuanto no existen edificaciones que deban ser demolidas, ni tampoco ocupantes que deban ser realojados.

imposibilidad física de albergar un espacio de cesión al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. el Art 49.3 del RGLISTA establece lo siguiente:

"El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución".



(ii) Cesión de Sistemas Locales:

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

Según se ha hecho constar con anterioridad, al Ámbito afectado por el presente Estudio de Ordenación le resultan de aplicación las previsiones del PGOU, en su redacción dada por la Modificación Puntual, con el siguiente detalle:

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026

Superficie del Sector:	562.529,00 m²s
Uso Global:	Terciario.
Edificabilidad Total:	215.233,00 m²c
Superficies de Uso Público:	166.961,00 m²s
.- Espacios libres.	56.397,00 m²s
.- Equipamientos.	33.958,00 m²s
.- Aparcamiento público:	35.925,00 m²s
.- Viario Público:	40.681,00 m²s
Superficies lucrativas:	395.568,00 m²s

Conforme a lo expuesto en el cuadro anterior, la superficie de dotaciones por lo tanto será la suma de los espacios libres y equipamientos, ascendiendo esa cifra a 90.355 m²s (56.397,00 m²s + 33.958,00 m²s).

En este sentido, el artículo 7.1.2 de la Instrucción 1/2024, dispone lo siguiente:

“Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.”

De conformidad con el precepto referido, el nivel dotacional es el resultado de dividir la superficie destinada a dotaciones (i.e. 90.355 m²s), entre la edificabilidad global del Ámbito (i.e. 215.233,00 m²c).

Por lo tanto:

- $90.355 \text{ m}^2\text{s} / 215.233,00 \text{ m}^2\text{e} = 0,4198 \text{ m}^2 \text{ dotacionales} / \text{m}^2 \text{ edificables}.$

- La superficie de cesión de dotaciones locales se calculará según el aumento de la edificabilidad siendo:

$$8.000\text{m}^2\text{e} \times 0,4198 \text{ m}^2\text{s} / \text{m}^2\text{e} = \underline{\underline{3.358,41 \text{ m}^2\text{s} \text{ a ceder de redes locales.}}}$$

Dado que no es posible la cesión física, ya que nos encontramos en suelo urbano consolidado, el Área Homogénea ya está colmatada con la edificación y lo que se busca promoviendo esta ampliación es obtener más superficie comercial. La propuesta, como veremos más adelante, irá encaminada a la monetización en metálico ante la imposibilidad física de albergar un espacio de cesión al Ayuntamiento. En este sentido el artículo 49.2b del Reglamento LISTA establece lo siguiente:

“Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.”

(iii) Cesión de Sistemas Generales:

Tal y como establece el artículo 82.3 del Reglamento de la LISTA “[l]os instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general”.

El apartado 4.7.10 de la Memoria del PGOU determina que la superficie de Sistemas Generales existente en el suelo urbano no consolidado, es decir, para todo el suelo urbano con actuación de transformación urbanística delimitada, la adscripción de una superficie de Sistemas Generales de 356.485 m²s, siendo la edificabilidad máxima de todas esas actuaciones de transformación urbanística 1.543.033 m²t.

La proporcionalidad y suficiencia de sistemas generales en el suelo urbano no consolidado previsto en el Plan General se concreta en $356.485 \text{ m}^2\text{s} / 1.543.033 \text{ m}^2\text{t} = 0,2310 \text{ m}^2\text{SG}/\text{m}^2\text{t}$.

Por otra parte, dado que el mismo artículo 82 del Reglamento de la LISTA, en su punto 3, en relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, establece que los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de 10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes, considerando una ratio de 2,5 habitantes/100m² de techo, podríamos entender razonable por analogía el establecimiento de una reserva para sistemas generales de 0,25 m²SG/m²t (10 m²SG por habitante / 2,5 habitantes/100m²t), muy similar a la calculada con los parámetros establecidos por el PGOU.

Por tanto, la reserva para sistemas generales, para el incremento de edificabilidad previsto se propone de:

$$8.000\text{m}^2\text{c} \times 0,25 \text{ m}^2\text{SG}/\text{m}^2\text{t} = \underline{\underline{2.000\text{m}^2 \text{ a ceder de Sistemas Generales.}}}$$

Al igual que en punto anterior, dado que no es posible la cesión física, ya que nos encontramos en suelo urbano consolidado, el Área Homogénea ya está colmatada con la edificación y lo que se busca promoviendo esta ampliación es obtener más superficie comercial. La propuesta, como veremos más adelante, irá encaminada a la monetización en metálico ante la imposibilidad física de albergar un espacio de cesión al Ayuntamiento. En este sentido, como se ha apuntado anteriormente, el artículo 49.2b del Reglamento LISTA establece lo siguiente:

“Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.”

En este caso habría que calcular el valor del suelo, teniendo en cuenta el índice de edificabilidad neta media del ámbito equivalente a la “zona de suelo urbano” definida. Esto es 215.233 m²t / 395.568 m² de superficie de suelo lucrativo.

$$I.ed = 0,5441m^2techo/m^2suelo$$

C. Aportación para la financiación de costes singulares

De conformidad con lo establecido en el artículo 49 del Reglamento LISTA, las cesiones deben ser libres de cargas y urbanizadas:

“Artículo 49. Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo. Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes”. [El subrayado es nuestro]

De este modo, para garantizar la entrega de suelo para dotaciones urbanizadas, en cumplimiento del artículo 49.1 del Reglamento LISTA citado, las entregas de suelo para dotaciones deben incluir la aportación establecida en el artículo 10.2.5 del vigente PGOU, que dispone lo siguiente:

“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. 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 subrayado es nuestro]

De este modo, el PGOU establece la participación en la financiación de costes singulares a razón de **52,65 €/unidad de aprovechamiento subjetivo**.

Esta aportación está referida a unidades de aprovechamiento de la tipología característica F (Residencial Plurifamiliar) establecida por el PGOU. Para la conversión a la tipología a implantar (G5 - Gran superficie comercial), se aplica la metodología del artículo 3.2.2 del PGOU mediante los siguientes coeficientes de homogeneización:

- Coeficiente de uso global Actividad Económica: **0,9**



- Coeficiente tipológico G5 (Gran superficie comercial): **1,5**

Relación establecida por el PGOU:

$$1 \text{ m}^2 \text{ (G5)} = 0,9 \times 1,5 \text{ m}^2 \text{ (F)} = 1,35 \text{ m}^2 \text{ (F)} = 1,35 \text{ UA}$$

El cálculo se realiza sobre el aprovechamiento subjetivo: $8.000 \text{ m}^2 - 800 \text{ m}^2$ (cesión 10%) = **7.200 m²**

Aportación para costes singulares:

$$7.200 \text{ m}^2 \times 1,35 \text{ UA/m}^2 \times 52,65 \text{ €/UA} = \mathbf{511.758 \text{ €}}$$

Aportación para costes de urbanización = **511.758 €**

D. Forma de cumplimiento de los deberes urbanísticos

De conformidad con la normativa urbanística de aplicación, los deberes anteriormente descritos pueden sustituirse, en aquellos casos en los que sea físicamente imposible su materialización:

- (i) por la de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea; o bien
- (ii) por otras formas de cumplimiento del deber, como la entrega de su equivalente en metálico.

Ante la imposibilidad de realizar las cesiones de forma física por encontrarse el terreno en una zona de suelo urbano consolidado y, por tanto, carece de viabilidad para llevar a cabo dichas cesiones de manera efectiva, se propone el cumplimiento del deber monetizando su equivalente en metálico.

Consultado con los servicios técnicos del Departamento de Gestión de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera se ha considerado un valor de repercusión referido a la tipología característica F. Residencial Plurifamiliar. (F) de 264,19€/m².

Para establecer el Valor de repercusión de la tipología G5 (Gran superficie comercial), se ha usado la metodología establecida en art 3.2.2 del PGOU. Esto es multiplicando el valor de repercusión residencial (F) por los coeficientes de homogeneización del uso gran Superficie Comercial G5:

- Valor de repercusión de Gran Superficie Comercial (G5) = 356,66 €/m²c (264,19 €/m²c x 0,9 x 1,5 del coeficiente de homogeneización del uso gran Superficie Comercial).

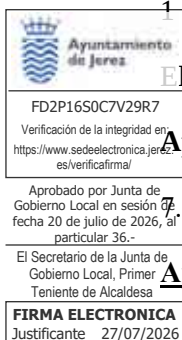
Teniendo en cuenta el índice de edificabilidad neta media del ámbito equivalente a la “zona de suelo urbano” calculamos el valor del suelo:

- Valor de suelo = 194,06€/m²s (356,66 €/m²c x 0,54441 m²s /m²c (I.ed)).

En cualquier caso, tal y como establece el artículo 49.2 del Reglamento de la LISTA, estas valoraciones requerirán informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

Por lo tanto, **la monetización a realizar según los cálculos descritos anteriormente será de 1.836.940,02 €** correspondiente al siguiente desglose.

- Por el 10% del incremento del aprovechamiento: $800 \text{ m}^2 \times 356,66 \text{ €/m}^2 \text{c} = 285.325,20 \text{ €}$
- Por la cesión de Sistemas Locales: $3.358,41 \text{ m}^2 \text{s} \times 194,06 \text{ €/m}^2 \text{s} = 651.735,19 \text{ €}$



- Por la cesión de Sistemas Generales: $2.000 \text{ m}^2\text{s} \times 194,06\text{€/m}^2\text{s} = 388.121,63 \text{ €}$
- Por la aportación para la financiación de costes singulares: 511.758,00 €

II. Memoria de viabilidad económica

Con carácter general, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica.

Así lo establece el apartado quinto del artículo 22 del TRLSRU, al disponer lo siguiente:

“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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos”.

Igualmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA:

“3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

(...)

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1.º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas”.

(i) Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos:

Al ser una actuación de dotación, no se deberán modificar las redes existentes y por lo tanto no será necesaria la ejecución alguna de obras de urbanización. De este modo, las infraestructuras y servicios urbanos disponibles en la zona resultan suficientes para atender las necesidades derivadas de la actuación prevista.

	Parámetros Urbanísticos del Área Homogénea	
	Existentes	Propuestos
Superficie del Área Homogénea	34.560 m²s	34.560 m²s
Superficie de la parcela lucrativa	34.560 m²s	34.560 m²s
Edificabilidad lucrativa Terciario	16.056 m²c	24.056 m²c
Incremento de edificabilidad	-	8.000 m²c
Usos Pormenorizados	G5	G5



Tipologías edificatorias	B+4 (15m)	B+4 (15m)
Coefficiente de ponderación	1,50	
Aprovechamiento objetivo	24.084 UA	36.084 UA
Incremento de aprovechamiento		12.000 UA



FD2P16S0C7V29R7
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026

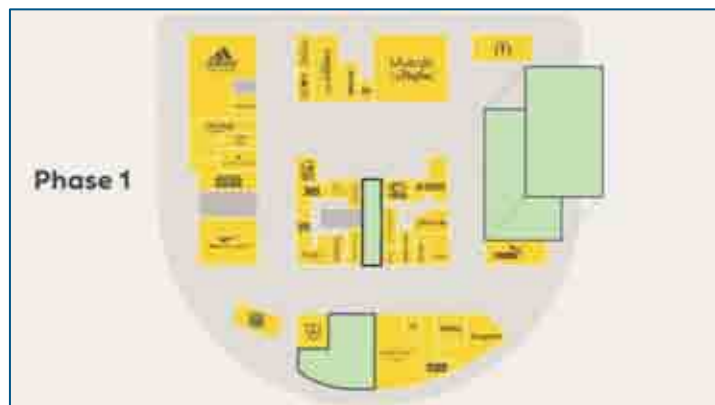
Adicionalmente, se hace constar que la ordenación propuesta no conlleva la modificación de las redes públicas existentes en el viario limítrofe con el Área Homogénea delimitada, pero en el caso de que era necesario, los promotores correrán con los gastos que esto supusiera.

(ii) Determinaciones Económicas Básicas:

Se hace constar que no existen actuaciones urbanizadoras propuestas, por lo que no hay contemplados costes de esta índole. Tampoco habrá indemnizaciones a terceras partes dado que el promotor de esta iniciativa es propietario de pleno dominio de la parcela delimitada en el Área Homogénea de este Estudio de Ordenación.

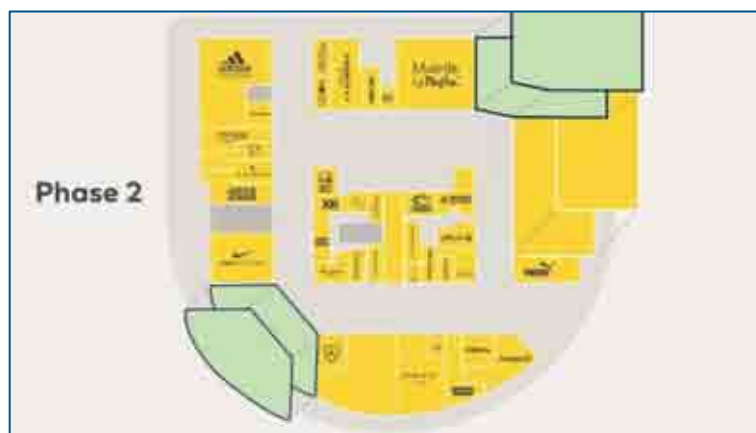
Por tanto, las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión se ciñen sólo al incremento del uso Terciario propuesto. En este sentido, se detalla a continuación la estimación del importe de la inversión estructurada en dos fases:

FASE 1:



- Edificabilidad puesta en carga: 3.940 m²c
- Inversión prevista: 8.000.000 € (de los cuales se considera el 49,3% de 1.836.940,02€ a monetizar al Ayuntamiento lo que supone un 11,3% de la inversión de la fase).
- Ingresos previstos por la puesta en marcha de la nueva zona de ventas: 500.000€/año
- Rentabilidad anual bruta esperada: $500.000\text{€} / 8.000.000\text{€} = 6,3\%^9$

FASE 2:



- Edificabilidad puesta en carga: 4.060 m²c
- Inversión prevista: 10.000.000 € (de los cuales se considera el 50,7% de 1.836.940,02€ a monetizar al Ayuntamiento lo que supone un 9,3% de la inversión de la fase).
- Ingresos previstos por la puesta en marcha de la nueva zona de ventas: 700.000€/año
- Rentabilidad anual bruta esperada: $700.000\text{€} / 10.000.000\text{€} = 7\%^{10}$

⁹ Rentabilidad bruta esperada sin tener en cuenta los gastos anuales tales como mantenimientos, gastos de aportación a la EUC, seguros, suministros, carencias a los futuros inquilinos, gastos financieros e impuestos directos o indirectos.

¹⁰ Mismo caso que en la Fase 1.

Como conclusión, se estima que una rentabilidad bruta del 6,6% no solo garantiza la viabilidad económica de la operación, sino que también representa una oportunidad significativa para el conjunto del municipio.

Esta actuación permitirá canalizar una inversión estimada en torno a los 18.000.000 €, lo que se traduce en un impulso relevante para la economía local y la dinamización del entorno urbano y, contribuyendo así al interés general y al desarrollo sostenible del territorio.

III. Memoria de sostenibilidad económica

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Por su parte, el artículo 85 del Reglamento de la LISTA, que regula el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, dispone que se deberá incorporar el siguiente documento:

“a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1.º El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2.º La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

A. Impacto de las actuaciones urbanizadoras

Al no existir actuaciones urbanizadoras en el presente Estudio de Ordenación, no se producirá impacto alguno en las haciendas públicas afectadas (i.e. Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera), ya que se realizará la monetización de la cesión de los suelos dotacionales públicos. Es más, será un ingreso para las arcas públicas que se podrán emplear en el municipio de una manera eficiente y en aras de mejorar las necesidades de la población.

La monetización a realizar será de 1.836.940,02 € correspondiente al siguiente desglose.

- Por el 10% del incremento del aprovechamiento: $800 \text{ m}^2 \times 356,66 \text{ €/m}^2 = 285.325,20 \text{ €}$
- Por la cesión de Sistemas Locales: $3.358,41 \text{ m}^2 \times 194,06 \text{ €/m}^2 = 651.735,19 \text{ €}$
- Por la cesión de Sistemas Generales: $2.000 \text{ m}^2 \times 194,06 \text{ €/m}^2 = 388.121,63 \text{ €}$
- Por la aportación para la financiación de costes singulares: $511.758,00 \text{ €}$

B. Otros beneficios económicos para el Ayuntamiento municipales

Asimismo, se considera que el Estudio de Ordenación conlleva una serie de beneficios económicos adicionales para el Ayuntamiento, más allá de la inversión directa.

Entre ellos destacan los ingresos derivados del pago de tasas y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) vinculados a las actuaciones edificatorias que se generen.

A ello se suma el incremento futuro en la recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), como consecuencia de la puesta en uso de edificaciones de carácter lucrativo. Todo ello contribuirá de forma sostenida al fortalecimiento de las finanzas municipales, permitiendo una mayor capacidad de inversión pública y una mejora de los servicios para la ciudadanía.

Concretamente, este impacto se manifiesta a través de varios mecanismos:

a. Recaudación Fiscal Directa:

- i. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO): La ampliación de la edificabilidad y las nuevas construcciones generarán ingresos por ICIO, que se aplican a las obras de edificación.
- ii. Tasas por Licencias Urbanísticas: Las tasas asociadas a las licencias necesarias para las nuevas construcciones y actividades comerciales también generarán ingresos adicionales.

b. Impuestos Recurrentes:

- i. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): El incremento de la edificabilidad y la creación de nuevas estructuras comerciales aumentarán la base imponible del IBI, generando ingresos estables y recurrentes para el municipio.
- ii. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE): La llegada de nuevos operadores comerciales y el aumento de la actividad económica en el ámbito incrementarán la recaudación del IAE, fortaleciendo la financiación local a medio y largo plazo.

c. Impacto Económico Indirecto:

- i. Aumento del Empleo: La fase de ejecución material de las obras y la posterior apertura de nuevas actividades generarán empleo directo e indirecto, dinamizando el mercado laboral local. Adicionalmente, el mayor poder adquisitivo de la población tendrá un efecto multiplicador sobre la economía del municipio.
- ii. Atracción de Turismo y Consumo: La mejora de la oferta comercial y la atracción de grandes marcas internacionales atraerán a más visitantes y turistas, incrementando



el consumo local y estimulando sectores como la hostelería, el transporte o los servicios.

- iii. Revitalización Urbana y Revalorización del Entorno: La actuación contribuirá a modernizar y revitalizar la zona, generando una revalorización del suelo, contribuyendo a la mejora de la imagen urbana del municipio.

De este modo, la actuación propuesta no solo es urbanísticamente viable y, sino que representa una oportunidad estratégica para el municipio.

Su ejecución se traducirá en un importante retorno económico directo e indirecto, con impacto positivo tanto en los ingresos municipales como en la calidad de vida de los ciudadanos. En este sentido, el proyecto se alinea plenamente con el interés general, promoviendo un desarrollo equilibrado, sostenible y generador de riqueza para el conjunto del municipio.

C. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En apartados anteriores ha quedado expresada la suficiencia y adecuación de la parcela lucrativa resultante con su incremento de edificabilidad de 8.000 m²t en la que se podrá ampliar un edificio terciario para actividades comerciales.

IV. Programación y gestión

El horizonte temporal del presente Estudio de Ordenación está estrechamente vinculado al proceso de promoción inmobiliaria que se producirá para materializar el incremento de aprovechamiento en la Parcela T2.

A efectos orientativos, teniendo en cuenta los plazos regulados en el artículo 80 de la LISTA, la tramitación y gestión administrativa prevista en adelante es la siguiente:

- **Febrero/2026:** presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera del Estudio de Ordenación.
- **Abril/2026:** aprobación inicial del Estudio de Ordenación, sometimiento a información pública y solicitud de informes preceptivos a las administraciones afectadas.
- **Agosto/2026:** aprobación definitiva del Estudio de Ordenación.
- **Septiembre/2026:** inicio de actuaciones para la materialización del aprovechamiento resultante del Estudio de Ordenación.





NORMATIVA URBANÍSTICA

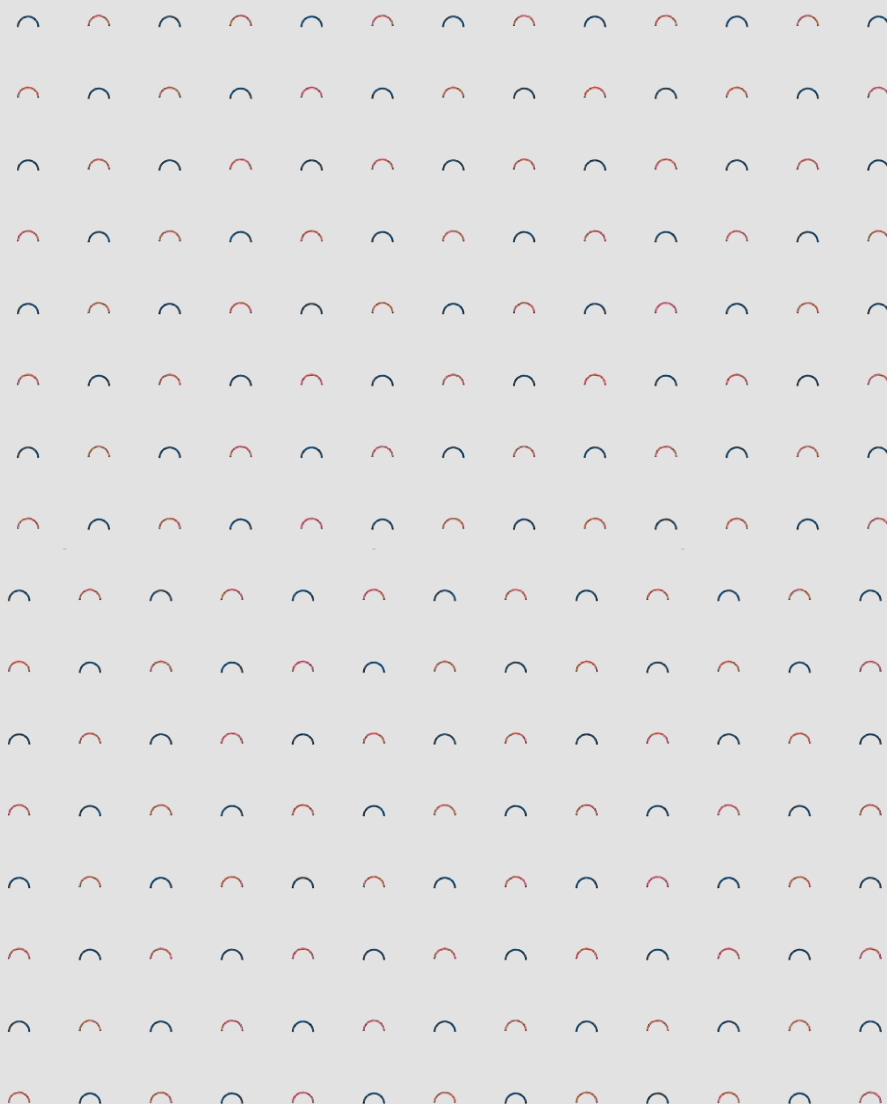
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



I. Normativa urbanística

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento de la LISTA, el Estudio de Ordenación debe contener la normativa urbanística de aplicación.

En el presente caso, el Estudio de Ordenación **no incorpora normativa urbanística propia**, toda vez que mantiene íntegramente la normativa derivada del PGOU vigente, sin que se produzca modificación alguna en este sentido.

En consecuencia, cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito del presente Estudio de Ordenación deberá cumplir con la totalidad de las determinaciones normativas establecidas por el PGOU vigente, resultando de aplicación directa las mismas sin necesidad de reproducción en el presente documento.

La adecuación de la dotación de aparcamiento asociada a cada proyecto que se presente quedará supeditada a la superficie construida materializada, de modo que la ejecución de nuevas plazas en cumplimiento con la dotación mínima de aparcamientos que exija la normativa urbanística en vigor se ajustará, en cada momento, a las necesidades que resulten del aprovechamiento edificatorio efectivamente materializado, al uso y actividad propuestos y a las licencias otorgadas.



Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

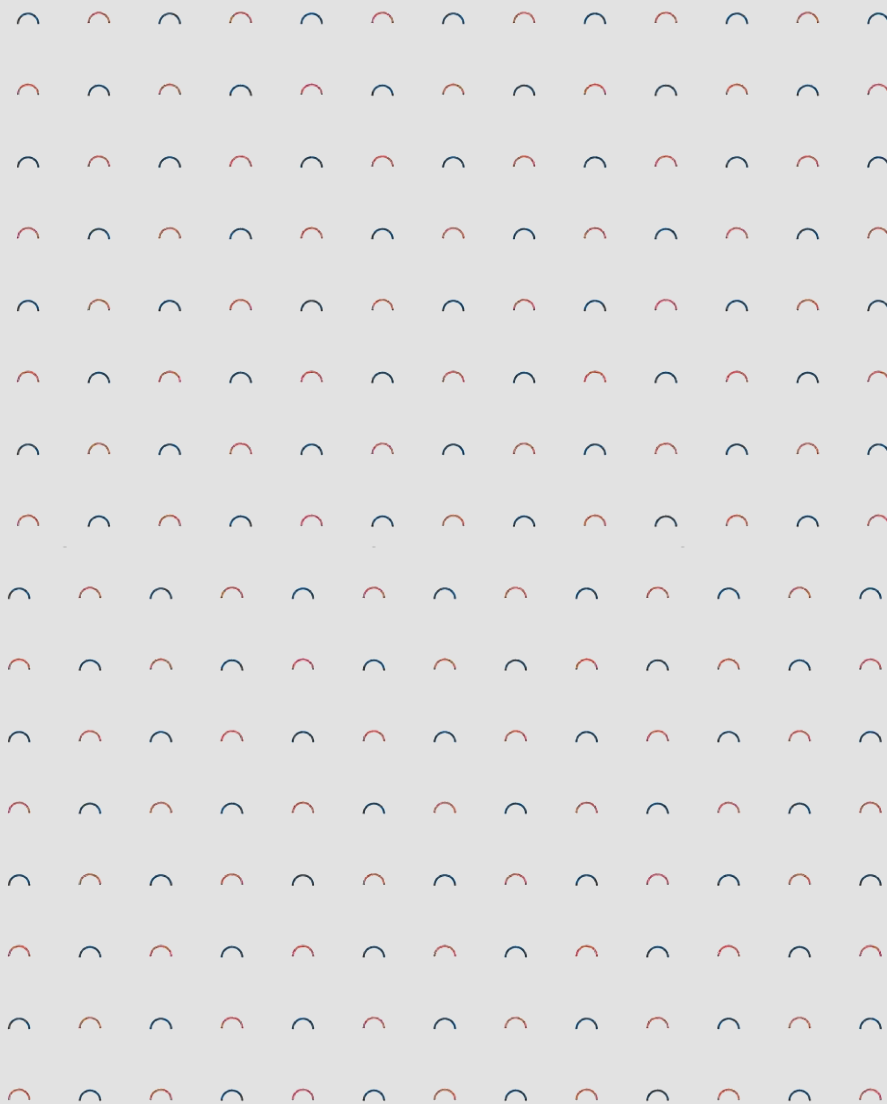
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026





FD2P16S0C7/29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-01

LOCALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

S / E

PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.

EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P

JUNIO-2025

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.



FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-02

ENTORNO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

S / E

PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.

EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.LP

JUNIO-2025

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.



Ayuntamiento
de Jerez

FD2P16S0C7V29R7

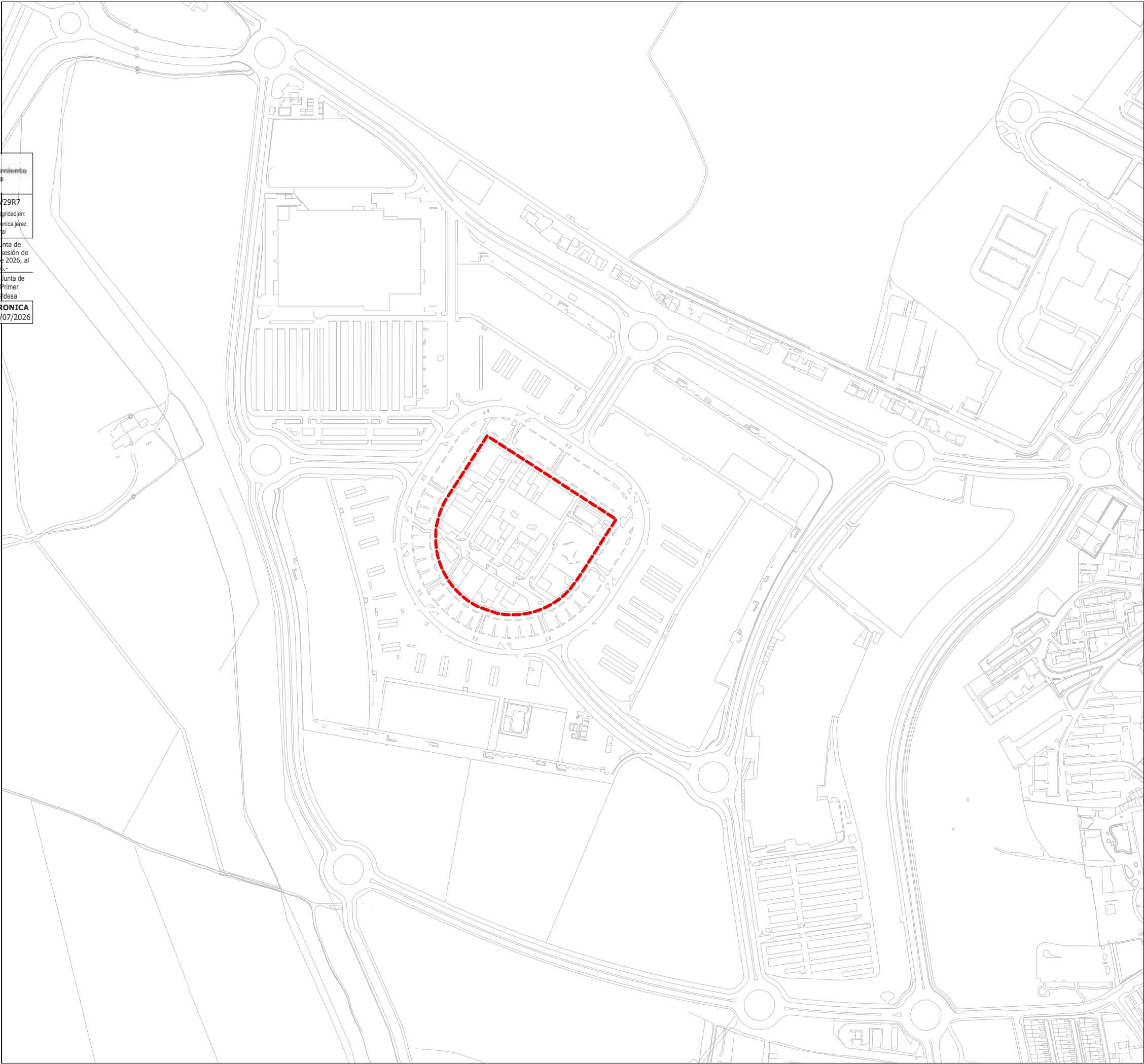
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026



 ÁREA HOMOGÉNEA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-03 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

E: 1/5000	PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.
	EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P
JUNIO-2025	EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.

Ayuntamiento de Jerez

FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026

ÁREA HOMOGÉNEA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SISTEMAS GENERALES EN S.U.N.C. Y SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (VÍA PECUARIA)

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-04

PGOU VIGENTE
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

E: 1/10000

PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.

JUNIO-2025

EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P.

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.



Ayuntamiento de Jerez

FD2P16S0C7V29R7

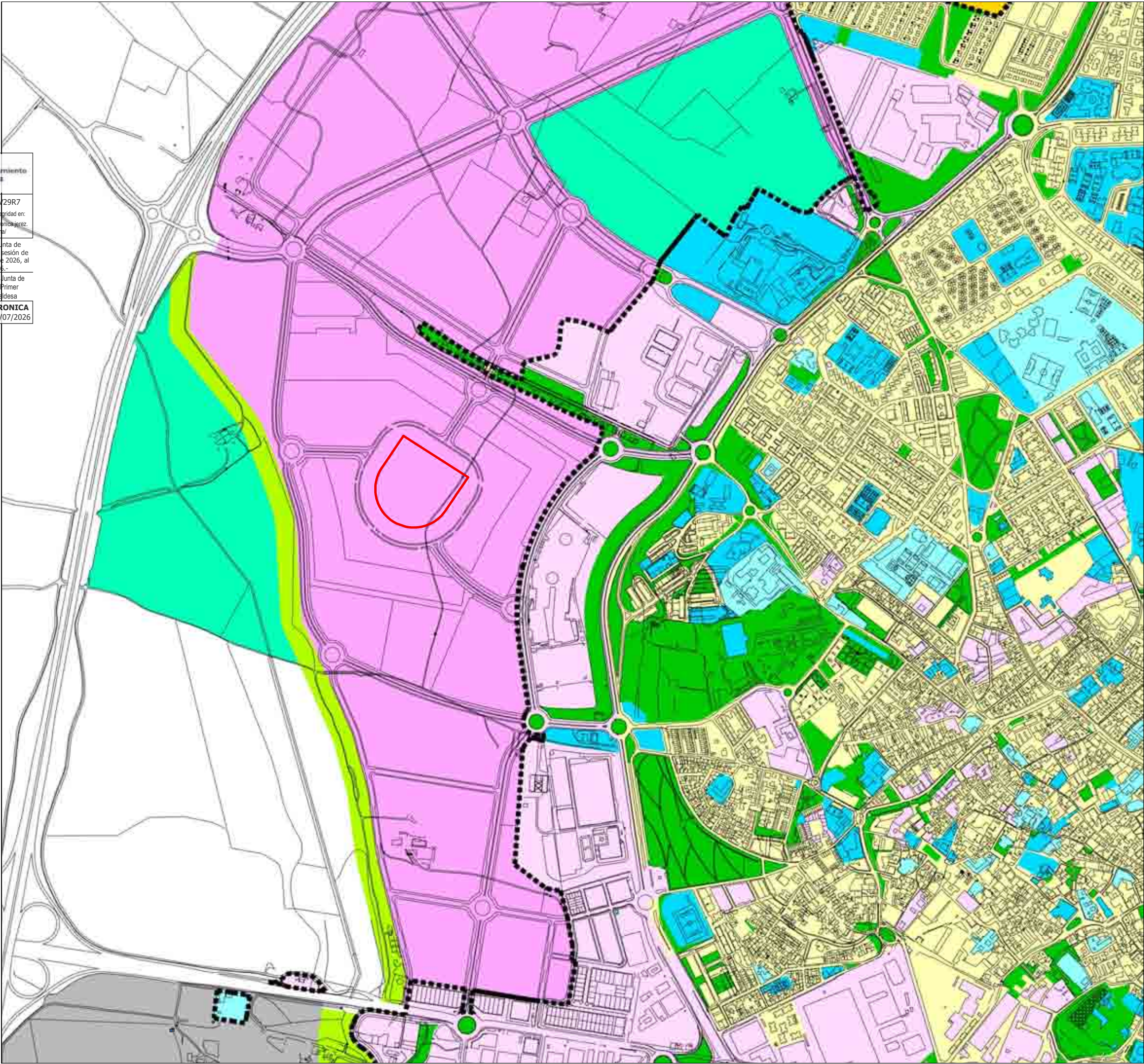
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN SUELO URBANO

ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE EN SUELO URBANO

EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN SUELO URBANO

EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SUELO URBANO

RESIDENCIAL (USO GLOBAL) EN URBANIZABLE SECTORIZADO

ACTIVIDADES ECONÓMICAS (USO GLOBAL) EN URBANIZABLE SECTORIZADO

DOTACIONAL PÚBLICO (ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS) EN URBANIZABLE SECTORIZADO

VÍA PECUARIA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-05

PGOU VIGENTE
USOS GLOBALES

E: 1/10000

PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.

EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.LP

JUNIO-2025

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.

Ayuntamiento de Jerez

FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026

ÁREA HOMOGÉNEA

SUELO URBANO

RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO

RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL

C1 ALINEADA A FACHADA

C2 RETRANQUEO A FACHADA X 3

C3 OTROS

RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA

D1 NUEVOS CRECIMIENTOS

D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANOS

D3 OTROS

RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS

E1 AISLADA P. MÍN. 500 / PAREADA P. MÍN. 250

E2 AISLADA P. MÍN. 800 / PAREADA P. MÍN. 500

E3 AISLADA P. MÍNIMA 1200

RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS

F1 ENTRE MEDIANERAS

F2 AISLADO

F3 OTROS

ACTIVIDAD ECONÓMICA

G1 ENTRE MEDIANERAS

G2 AISLADA EN PARCELA

G3 BODEGA TRADICIONAL

G4 EN ALTURA Y TERCERIO

G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

G6 INDUSTRIA SINGULAR

G7 ESTACIONES DE SERVICIO

ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

EQUIPAMIENTO PRIVADO

ESPACIO LIBRE PÚBLICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

H1 USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO

H2 USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONÓMICA PROPUESTA

H3 EQUIPAMIENTO PROPUESTO

H4 ESPACIO LIBRE PROPUESTO

H5 S.G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

H6 VIAL PROPUESTO

H7 SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES

H8 SISTEMA GENERAL CARRETERA

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO

LÍMITE ZONA AFECTACIÓN CARRETERAS RIE (ART. 7.3.3 NNJJ)

LÍMITE EDIFICACIÓN CARRETERAS RIE (ART. 7.3.3 NNJJ)

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)

LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (DPMT)

LÍNEA DE LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (DPMT)

DELIMITACIÓN FIGURAS DE PLANEAMIENTO

CAMBO DE ALTURA

ALINEACIÓN DE PLANTA BAJA O PASAJE PÚBLICO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-06

PGOU VIGENTE ORDENACIÓN COMPLETA PORMENORIZADA

E: 1/5000

PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.

JUNIO-2025

EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P.

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.

FD2P16S0C7V29R7
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

- USO TERCIARIO (T)
- ESPACIO LIBRE Y DOMINIO PÚBLICO (EL)
- DOTACIONAL Y NUEVO USO TERCIARIO (D)
- SIPS MODIFICACIÓN XIII (D)
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- VIARIO PÚBLICO

USO	SUPERFICIE m2 calificada
USO TERCIARIO	397.867
ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	98.184
DOTACIONAL, NUEVO USO TERCIARIO	22.474
SIPS MODIFICACIÓN XIII	11.404
APARCAMIENTO PÚBLICO	33.889
VIARIO PÚBLICO	40.367
TOTAL	561.845

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-07 MODIFICACIÓN PGOU 2019 API ÁREA 7 ESTRUCTURA URBANA

E: 1/5000	PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.
	EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P
JUNIO-2025	EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.

FD2P16S0C7V29R7
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

- USO TERCIARIO (T)
- ESPACIO LIBRE Y DOMINIO PÚBLICO (EL)
- DOTACIONAL Y NUEVO USO TERCIARIO (D)
- SIPS MODIFICACIÓN XIII (D)
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- VIARIO PÚBLICO

PARCELA	USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE m2 calificada	EDIFICABILIDAD m2 techo	ALTURA
T1	TERCIARIO		35.765	PB+4 (15 m)
T1-A	TERCIARIO		19.593	PB+4 (15 m)
T1-BDE	TERCIARIO	223.140	410.40	PB+4 (15 m)
T1-C	TERCIARIO		33.259	PB+9 (30 m)
T1-F	TERCIARIO		500	PB+4 (15 m)
T2	TERCIARIO	36.601	10.056	PB+4 (15 m)
T3	TERCIARIO	117.336	43.202	PB+4 (15 m)
T4	TERCIARIO	50.500	46.125	PB+19 (76 m)
TOTAL	-	397.667	215.233	-

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-08

MODIFICACIÓN PGOU 2019 API ÁREA 7 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

E: 1/5000

PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.

EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P

JUNIO-2025

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPLANNING, S.L.



☐ VIARIO PÚBLICO

TOTAL	=	561.845	215.233	-
-------	---	---------	---------	---

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPLANNING, S.L.

FD2P16S0C7V29R7

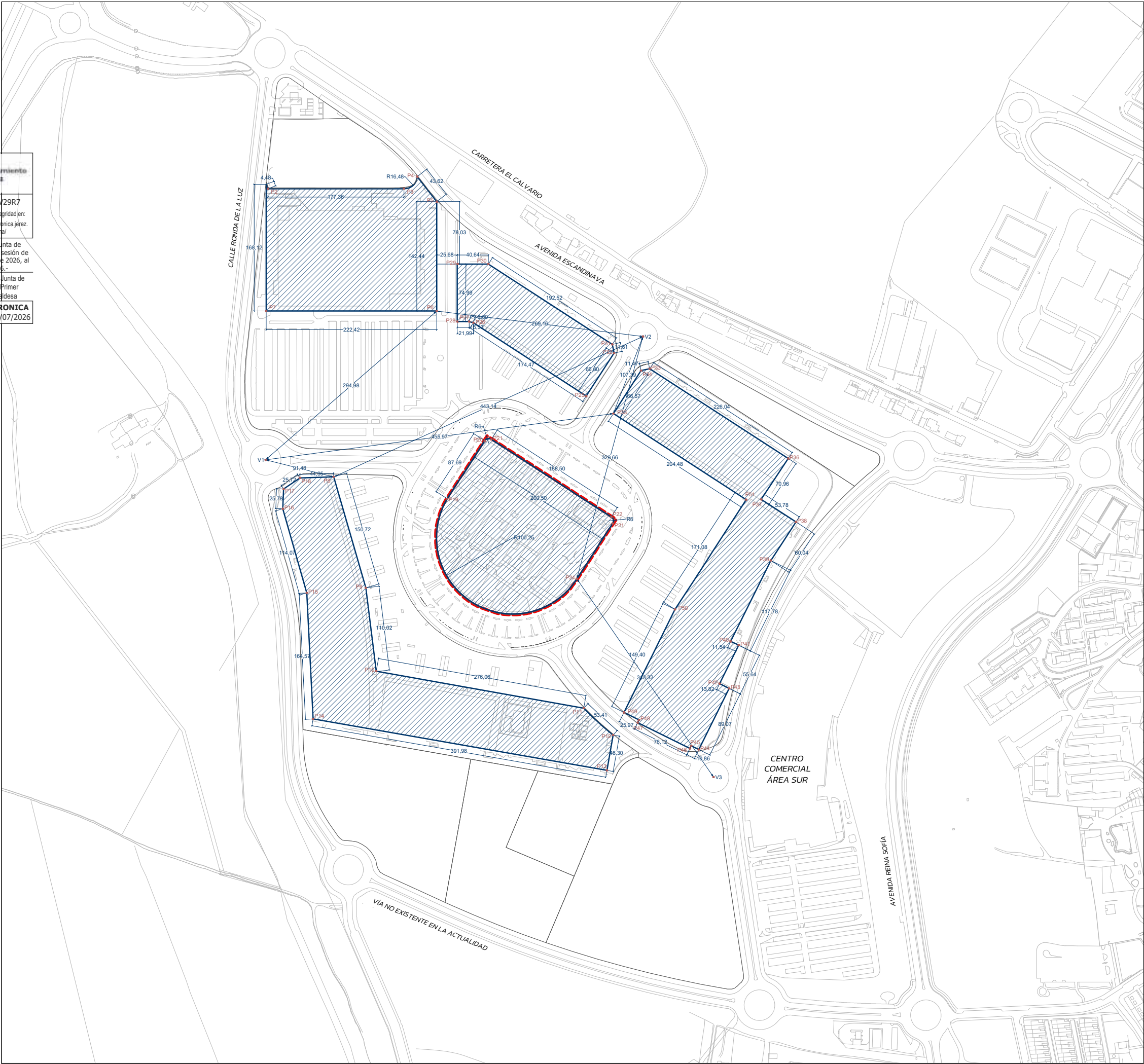
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

ALINEACIONES INTERIORES

PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
P01	753420.39	4065123.47	P27	753683.41	4064944.75
P02	753422.05	4065119.17	P28	753667.86	4064944.78
P03	753615.44	4065119.07	P29	753668.38	4065019.72
P04	753615.44	4065131.72	P30	753708.53	4065019.63
P05	753642.73	4065097.69	P31	753870.11	4064914.96
P06	753642.73	4064955.25	P32	753872.44	4064903.53
P07	753420.25	4064955.34	P33	753869.63	4064825.83
P08	753506.69	4064742.00	P34	753905.84	4064881.90
P09	753547.90	4064597.02	P35	753917.09	4064884.36
P10	753562.64	4064487.93	P36	754099.64	4064766.00
P11	753834.50	4064440.15	P37	754060.63	4064706.68
P12	753874.01	4064404.26	P38	754105.68	4064677.54
P13	753865.91	4064358.68	P39	754076.95	4064632.68
P14	753479.81	4064426.30	P40	754024.44	4064527.45
P15	753471.58	4064590.66	P41	754034.74	4064522.11
P16	753440.34	4064700.37	P42	754010.15	4064472.27
P17	753441.46	4064726.13	P43	754022.53	4064466.13
P18	753462.68	4064740.66	P44	753982.95	4064386.36
P19	753655.45	4064717.14	P45	753973.07	4064391.16
P20	753703.49	4064790.49	P46	753971.28	4064387.69
P21	753711.90	4064792.31	P47	753903.24	4064421.49
P22	753870.10	4064689.83	P48	753904.97	4064424.99
P23	753871.83	4064681.45	P49	753882.06	4064437.22
P24	753823.39	4064607.36	P50	753948.05	4064571.27
P25	753836.24	4064847.63	P51	754041.19	4064714.77
P26	753669.86	4064942.59			

PUNTOS	X	Y
V01	753417.94	4064764.17
V02	753910.22	4064925.24
V03	754002.31	4064350.15

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

INF-10 MODIFICACIÓN PGOU 2019 API ÁREA 7 ALINEACIONES INTERIORES

E: 1/5000	PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.
	EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORDOASABANDOS, S.L.P.
JUNIO-2025	EQUIPO TÉCNICO: PÉREZ-LLORDOASABANDOS, S.L.P.

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN



Ayuntamiento
de Jerez

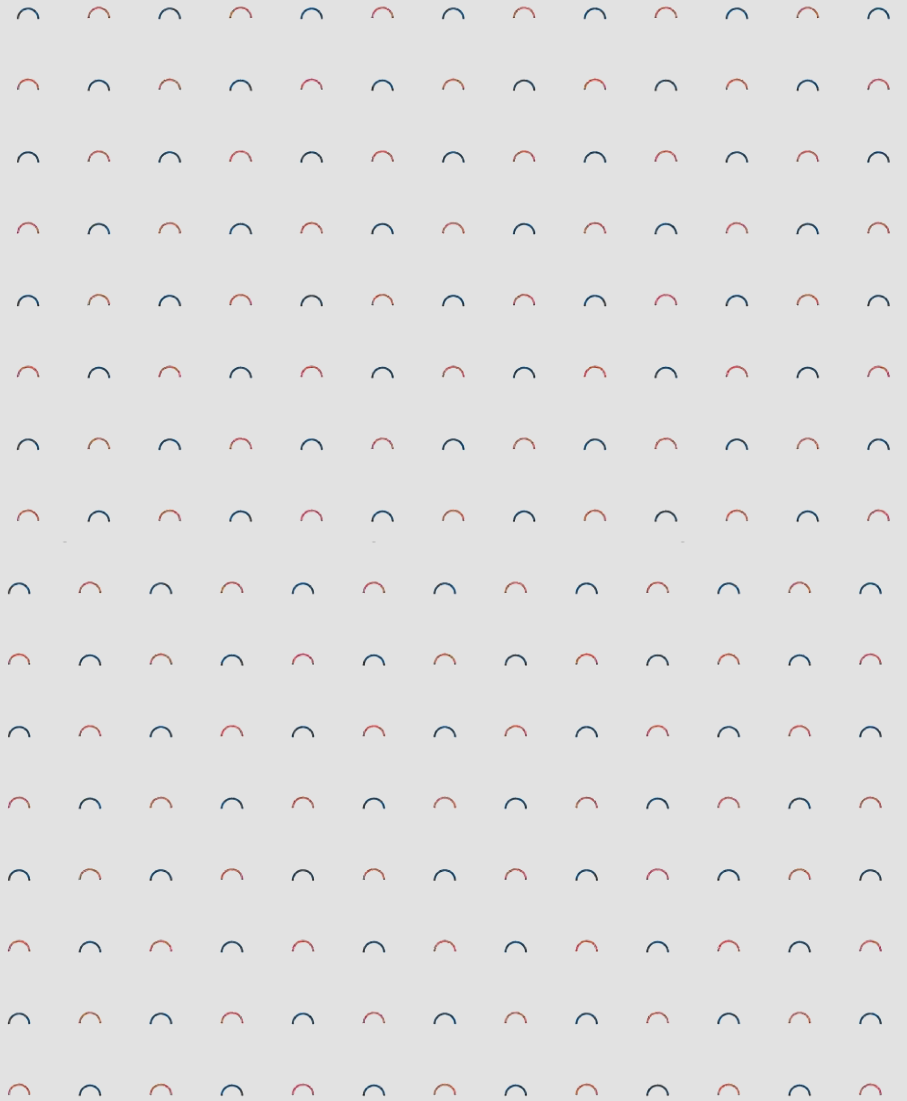
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local en sesión de
fecha 20 de julio de 2026, al
particular 36.-

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026





FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

- USO TERCIARIO (T)
- ESPACIO LIBRE Y DOMINIO PÚBLICO (EL)
- DOTACIONAL Y NUEVO USO TERCIARIO (D)
- SIPS MODIFICACIÓN XIII (D)
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- VIARIO PÚBLICO

USO	SUPERFICIE m2 calificada
USO TERCIARIO	397.867
ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	56.184
DOTACIONAL, NUEVO USO TERCIARIO	22.474
SIPS MODIFICACIÓN XIII	11.404
APARCAMIENTO PÚBLICO	33.889
VIARIO PÚBLICO	40.367
TOTAL	561.845

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

ORD-01

ESTRUCTURA URBANA

E: 1/5000

PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.

EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P

JUNIO-2025

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.

Ayuntamiento de Jerez

FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026

ÁREA HOMOGÉNEA

- USO TERCIARIO (T)
- ESPACIO LIBRE Y DOMINIO PÚBLICO (EL)
- DOTACIONAL Y NUEVO USO TERCIARIO (D)
- SIPS MODIFICACIÓN XIII (D)
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- VIARIO PÚBLICO

PARCELA	USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE m2 calibrada	EDIFICABILIDAD m2 techo	ALTURA
T1	TERCIARIO		35.765	PB+4 (15 m)
T1-A	TERCIARIO		19.193	PB+4 (15 m)
T1-BDE	TERCIARIO	223.148	840.40	PB+4 (15 m)
T1-C	TERCIARIO		32.259	PB+9 (30 m)
T1-F	TERCIARIO		500	PB+4 (15 m)
T2	TERCIARIO	36.881	18.056	PB+4 (15 m)
T3	TERCIARIO	117.338	40.202	PB+4 (15 m)
T4	TERCIARIO	50.500	48.125	PB+19 (76 m)
TOTAL	-	397.667	215.233	-

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

ORD-02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

E: 1/5000	PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.
	EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P
JUNIO-2025	EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.



☐ VIARIO PÚBLICO

TOTAL	561,845	223,233	0
-------	---------	---------	---

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPLANNING, S.L.



FD2P16S0C7V29R7

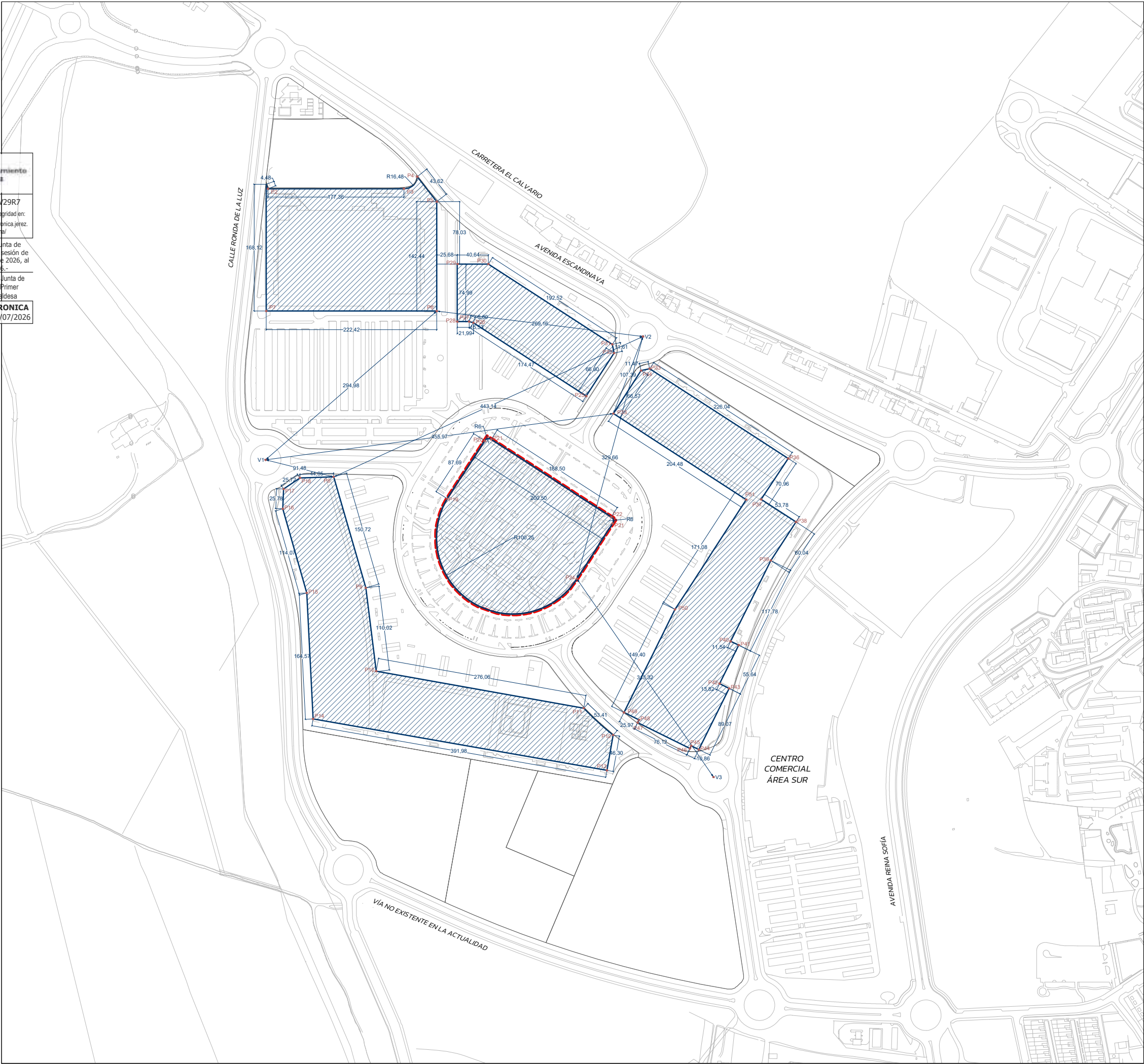
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

ALINEACIONES INTERIORES

PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
P01	753420.39	4065123.47	P27	753683.41	4064944.75
P02	753422.05	4065119.17	P28	753667.86	4064944.78
P03	753615.44	4065119.07	P29	753668.38	4065019.72
P04	753615.44	4065131.72	P30	753708.53	4065019.63
P05	753642.73	4065097.69	P31	753870.11	4064914.96
P06	753642.73	4064955.25	P32	753872.44	4064903.53
P07	753420.25	4064955.34	P33	753869.63	4064825.83
P08	753506.69	4064742.00	P34	753905.84	4064881.90
P09	753547.90	4064597.02	P35	753917.09	4064884.36
P10	753562.64	4064487.93	P36	754099.64	4064766.00
P11	753834.50	4064440.15	P37	754060.63	4064706.68
P12	753874.01	4064404.26	P38	754105.68	4064677.54
P13	753865.91	4064358.68	P39	754076.95	4064632.68
P14	753479.81	4064426.30	P40	754024.44	4064527.45
P15	753471.58	4064590.66	P41	754034.74	4064522.11
P16	753440.34	4064700.37	P42	754010.15	4064472.27
P17	753441.46	4064726.13	P43	754022.53	4064466.13
P18	753462.68	4064740.66	P44	753982.95	4064386.36
P19	753655.45	4064717.14	P45	753973.07	4064391.16
P20	753703.49	4064790.49	P46	753971.28	4064387.69
P21	753711.90	4064792.31	P47	753903.24	4064421.49
P22	753870.10	4064689.83	P48	753904.97	4064424.99
P23	753871.83	4064681.45	P49	753882.06	4064437.22
P24	753823.39	4064607.36	P50	753948.05	4064571.27
P25	753836.24	4064847.63	P51	754041.19	4064714.77
P26	753669.86	4064942.59			

PUNTOS	X	Y
V01	753417.94	4064764.17
V02	753910.22	4064925.24
V03	754002.31	4064350.15

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

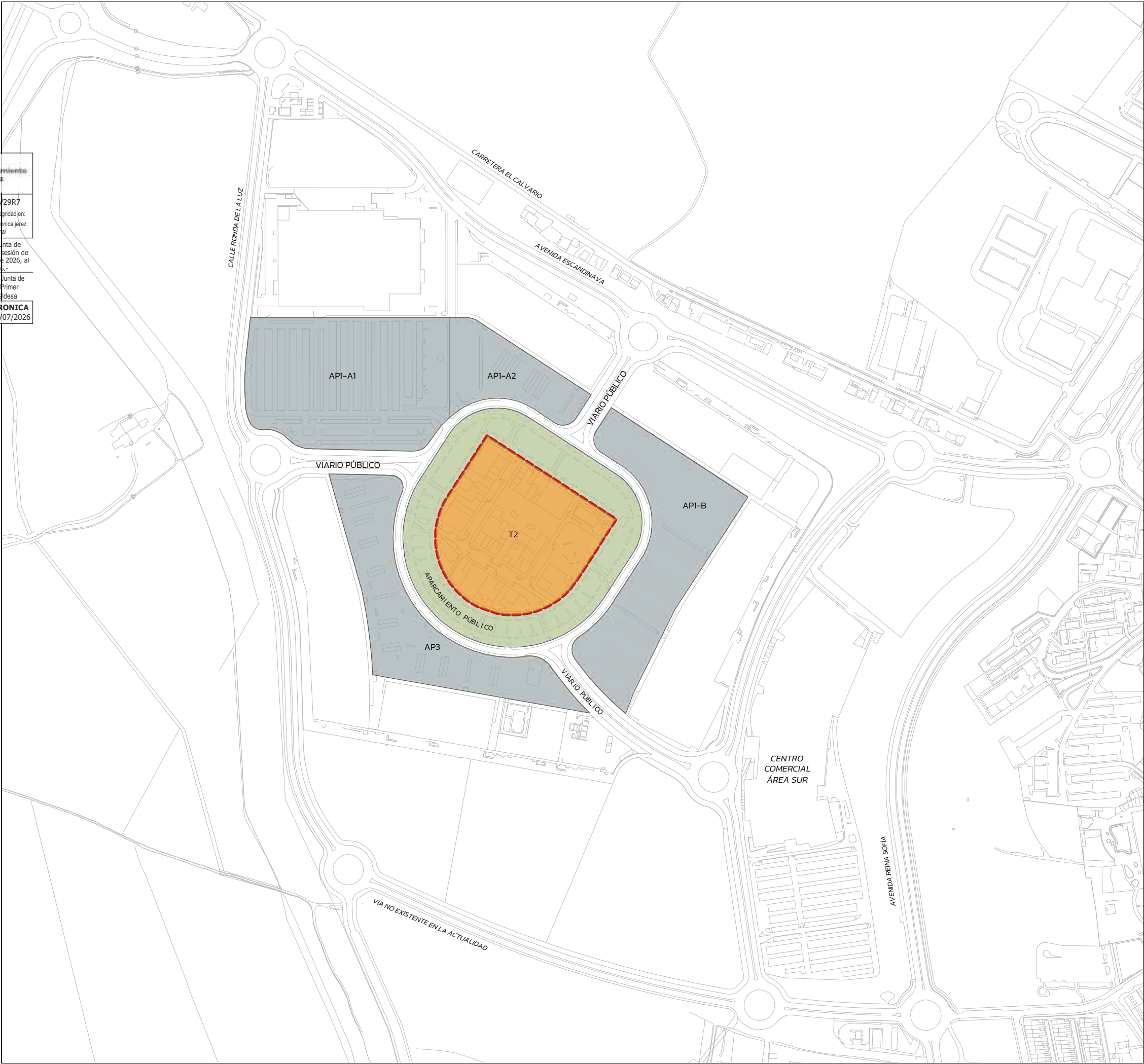
ORD-04 ALINEACIONES INTERIORES

E: 1/5000	PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.
	EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P
JUNIO-2025	EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.

FD2P16S0C7V29R7
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026



ÁREA HOMOGÉNEA

USO TERCIARIO (T)

APARCAMIENTOS PRIVADOS (AP)

APARCAMIENTO PÚBLICO (APP)

PARCELA	USO, DESTINACIÓN	SUPERFICIE DE LA PARCELA	SUPERFICIE DE LA MANZANA
T2	TERCARIO	4.458 m ²	49.413 m ²
AP1-A1	APARCAMIENTO PRIVADO	6.771 m ²	
AP1-A2	APARCAMIENTO PRIVADO	6.771 m ²	
AP1-B	APARCAMIENTO PRIVADO	6.771 m ²	
AP3	APARCAMIENTO PRIVADO	6.771 m ²	
APP	APARCAMIENTO PÚBLICO	6.771 m ²	
TOTAL		19.224 m ²	23.156 m ²

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA MANZANA T2 DEL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

ORD-05

JUSTIFICACIÓN DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

E: 1/5000

PROMOTOR: INGKA CENTRES JEREZ, S.L.

EQUIPO JURÍDICO: PÉREZ-LLORCA ABOGADOS, S.L.P

JUNIO-2025

EQUIPO TÉCNICO: DOTSPANNING, S.L.

RESUMEN EJECUTIVO



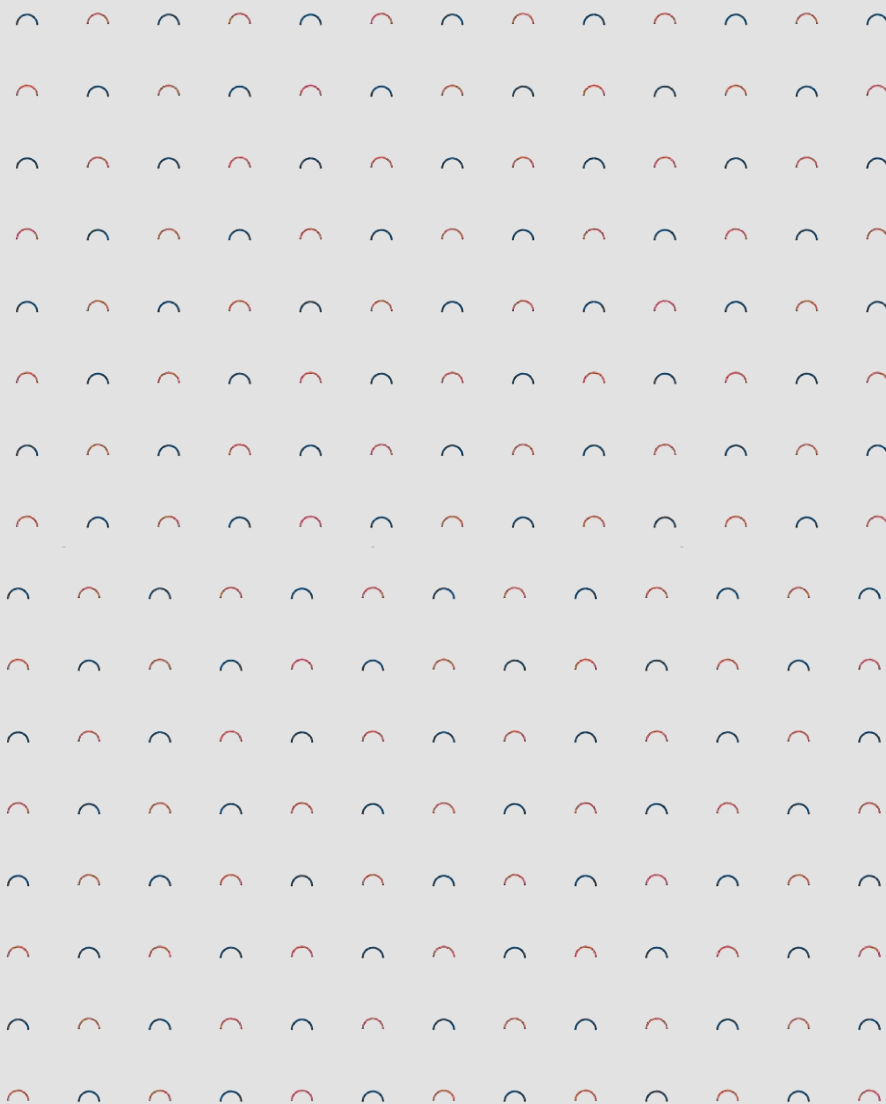
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

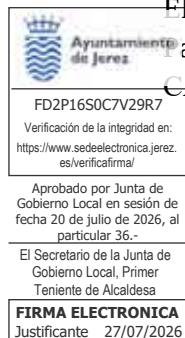
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



I. Resumen ejecutivo

El presente documento tiene por objeto materializar una actuación de mejora urbana que afecta a la parcela T2 del Ámbito de Planeamiento Incorporado “ROMPECERONES -CARRETERA DE CALVARIO ÁREA 7” (el “Ámbito”).



Concretamente, el objeto de la actuación de mejora urbana consiste en incrementar la edificabilidad de la Parcela T2 del Ámbito en 8.000 m²t adicionales, de modo que la edificabilidad de la Parcela T2 sería de 24.056 m²t.

La actuación pretendida responde al **interés general**, que se manifiesta como eje central de la propuesta normativa, justificada por la necesidad de atender cuestiones clave para el municipio de Jerez de la Frontera. Principalmente, con la presente actuación se lograría:

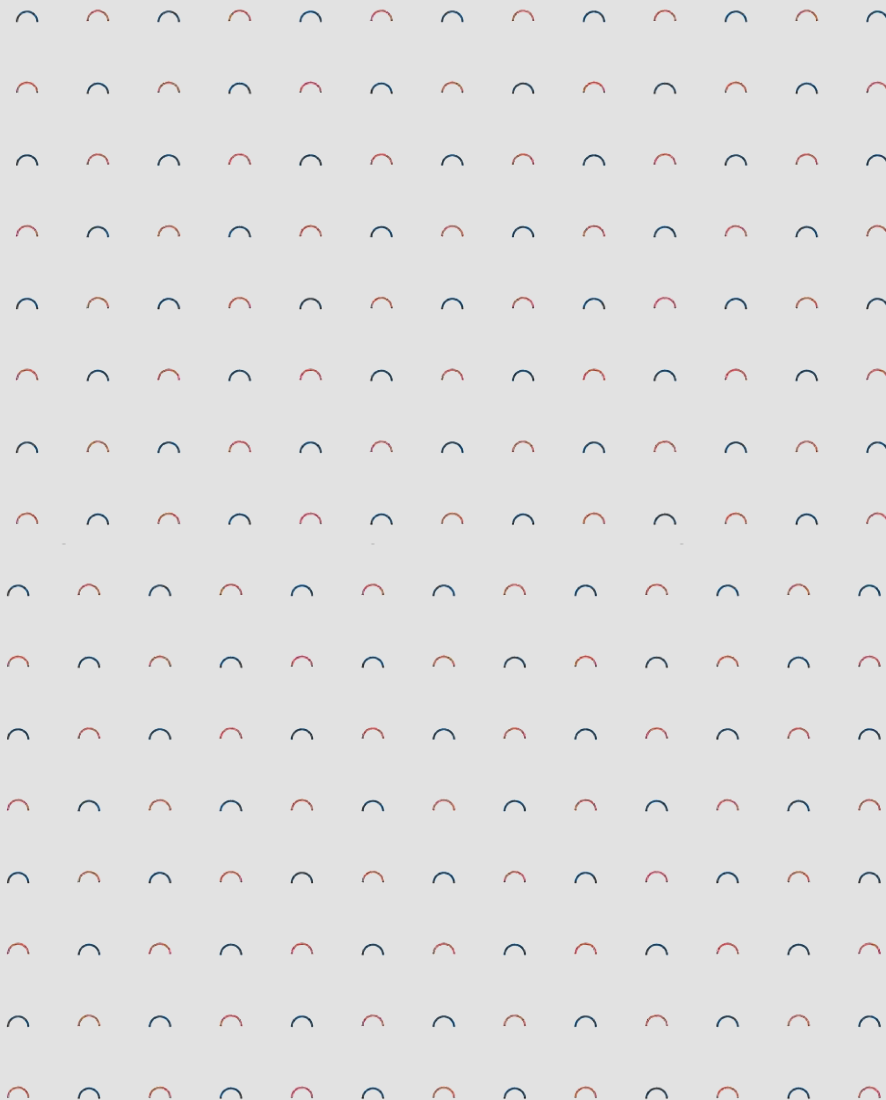
1. Mejorar la ordenación urbanística de una zona estratégica de atracción comercial, adecuando su planificación a la realidad actual del entorno.
2. Responder a nuevas demandas sociales y de sostenibilidad, en línea con las necesidades actuales.

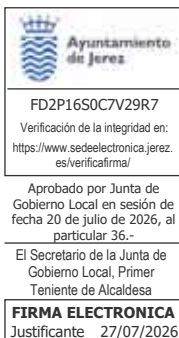
La modificación propuesta se considera una **oportunidad para consolidar un espacio de dinamismo económico y social**, lo cual está en plena sintonía con el interés general del municipio. En particular, el incremento de edificabilidad en la Parcela T2 es esencial para atraer operadores comerciales relevantes, lo que a su vez favorece la evolución urbana hacia mayores estándares de calidad.

Finalmente, esta medida permitirá no solo preservar y fortalecer el polo económico existente, sino también generar beneficios directos para la población local, tanto a través del empleo como de los ingresos municipales derivados de la actividad económica en la zona.

ANEXO No. 1

 Ayuntamiento de Jerez
FD2P16S0C7V29R7 Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA Justificante 27/07/2026





Información Registral expedida por:

JOSE LUIS DIAZ DURAN

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO PROPIEDAD JEREZ FRA. Nº2

SANTA MARIA, 9
11402 - JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)
Teléfono: 956341554
Fax: 956346303

Correo electrónico: jerezdelafrontera2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

PEREZ-LLORCA ABOGADOS S.L.P.

con DNI/CIF: B81917858

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Q08HU33M

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **1786/010 MHP**

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA N°2

FECHA DE EMISION: VEINTISÉIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los datos por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 37885 DE JEREZ SEC 3ª
IDUFIR: 11019000431604

URBANA.- Número Nueve.- Parcela de forma irregular asimilable a un semicírculo unido a un rectángulo, en el Paraje de Pastranilla y Miraflores, Zona de Actuación de la Modificación Puntual número 31 del P.G.O.U de Jerez de la Frontera.- Tiene una **superficie de treinta y cuatro mil seiscientos cincuenta y ocho metros y dos decímetros cuadrados**.- Linderos: Norte, parcela resultante número 8; Sur, parcela resultante número 8; Este, parcela resultante número 8; y Oeste, parcela resultante número 8.- Calificación Urbanística: Usos Terciarios.- Edificabilidad máxima: 16.056 metros cuadrados/techo de uso terciario.- Número de plantas sobre rasante: baja más cuatro -quince metros.- Derechos urbanísticos: 24.084 unidades de aprovechamiento.- Cuota de participación en los gastos inherentes a la conservación de la Urbanización 7,459823 por ciento.- Sobre esta finca existe la siguiente declaración de OBRA NUEVA TERMINADA: Obra nueva con una **superficie total construida de quince mil doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados**.- EDIFICIO 7 -según proyecto edificio A.- Está construido sobre la parte Noroeste de la parcela.- Es un edificio de una sólo planta, de forma sensiblemente rectangular, con una superficie construida de cuatro mil ciento treinta y ocho metros cuadrados.- Linda por todos sus lados con la urbanización ejecutada en la propia parcela. Está destinado a: -Locales comerciales de distintos formatos, actividades y dimensiones.- Almacenes.- Aseos de público.- Locales técnicos del Parque Comercial.- Locales de servicios del Parque Comercial.- Muelles de carga cubiertos, en el lado Norte del edificio.- EDIFICIO 9 -según Proyecto edificio F- Esta construido sobre la esquina Suroeste de la parcela. Es un edificio de una sola planta con forma irregular, compuesto de tres fachadas rectas y una curva, que tiene una superficie construida de tres mil quinientos setenta y dos metros cuadrados. Linda por todos sus lados con la urbanización ejecutada en la propia parcela. Esta destinado a: Locales comerciales de distintos formatos, actividades y dimensiones.- Almacenes, Oficinas, locales técnicos del Parque Comercial.- EDIFICIO 10. -según Proyecto edificio I- Está construido en la esquina Sureste de la parcela.- Es un edificio de una sólo planta de forma rectangular con un apéndice, también rectangular, en la esquina Este del edificio.- Tiene una superficie construida de mil sesenta y cinco metros cuadrados.- Linda por todos sus lados con la urbanización ejecutada en la propia parcela.- Está destinado a: -Locales comerciales de distintos formatos, actividades y dimensiones.- Almacenes.- Locales técnicos del Parque Comercial.- EDIFICIO 12 -Según Proyecto Edificio B.- Está construido sobre la parte Noreste





FD2P16S0C7V29R7

Verificación de la integridad del documento

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

Aprobado por Jueces de

Gobierno Local en sesión de

fecha 20 de julio de 2016 La

particular 36.-

El Secretario de la Junta de

Gobierno Local, Primer

Teniente de Alcalde

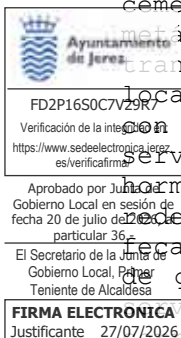
FIRMA ELECTRONICA

Justificante 27/07/2026

de la parcela.- Es un edificio de una sólo planta, de forma rectangular con una superficie construida de dos mil ochocientos dieciocho metros cuadrados.- Linda por todos sus lados con la urbanización ejecutada en la propia parcela.- Está destinado a: - Locales comerciales de distintos formatos, actividades y dimensiones, almacenes, aseos de público, locales técnicos del Parque Comercial, locales de servicios del Parque Comercial, muelles de carga y descarga cubiertos, en el lado Este del edificio.- EDIFICIO 13.- -según proyecto D- Está construido en el Centro de la parcela, hacia el Oeste de dicho Centro.- Es un edificio de una sólo planta de forma rectangular con un apéndice cuadrado en la esquina Norte del mismo, con una superficie construida de mil ochocientos ochenta metros cuadrados.- Linda por todos sus lados con la urbanización ejecutada en la propia parcela.- Está destinado a: - Locales comerciales de distintos formatos, actividades y dimensiones, almacenes, locales técnicos del Parque Comercial.- EDIFICIO 14 -Según Proyecto edificio E- Está construido sobre el Centro de la parcela, en la parte Este de dicho centro Es un edificio de una sola planta, de forma rectangular, con un apéndice cuadrado en la esquina Este del mismo.- Tiene una superficie construida de mil novecientos sesenta metros cuadrados.- Dentro de esta superficie está incluida la correspondiente a una entreplanta rectangular de doscientos ochenta y dos metros cuadrados, situada en la esquina Este del edificio.- Linda por todos sus lados con la urbanización ejecutada en la propia parcela.- Está destinado a: - Locales comerciales de distintos formatos, actividades y dimensiones, almacenes, Aseos de público, oficinas Locales técnicos del Parque Comercial, locales de servicios del Parque Comercial.- QUIOSCO -según proyecto H- Está construido al sur de la parcela.- Es un quiosco de una planta, con forma cuadrada y doce metros cuadrados de superficie construida.- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** Los edificios se han construido como grandes contenedores que albergarán locales comerciales y de restauración, que se entregan en bruto con acometidas para las diferentes instalaciones en espera.- Cada local necesita su correspondiente Proyecto y obra de acondicionamiento y decoración privativa.- Todos los edificios son idénticos en su concepto estructural y arquitectónico. Tienen un malla estructural de ocho por dieciséis metros con los necesarios ajustes en los encuentros con las fachadas para permitir la adaptación a los volúmenes proyectados, excepto el edificio Quiosco, concebido como una caja de vidrio con estructura metálica y cubierta plana.- Se ha diseñado una cimentación profunda, mediante pilotes prefabricados hincados con encepados unidos mediante vigas de atado. La estructura portante se ha resuelto mediante pilares y vigas de hormigón armado prefabricado -estas últimas en el caso de entreplantas.- La solera de apoyo para el pavimento de los edificios es de hormigón reforzado con fibras.- La estructura horizontal de cubierta se ha construido con vigas y correas de madera laminada, excepto en la zona de entreplanta donde se ha dispuesto un forjado de placas alveolares prefabricadas.- El cerramiento exterior se resuelve del siguiente modo: de la cota cero metro a la cota más cuatro metros la fachada se configura mediante pórticos metálicos formados perfiles rectangulares de acero galvanizado; esta zona será objeto de posterior definición del cerramiento según el Proyecto de adecuación de cada uno de los locales.- A partir de la cota más cuatro metros y hasta la línea de cornisa, el cerramiento se conforma con paneles de hormigón prefabricado y pintado; en determinadas zonas estos paneles quedan revestidos por chapas metálicas decorativas, lamas metálicas o rótulas de los locales.- Todos los edificios cuentan en su perímetro con una marquesina con subestructura metálica y acabado en chapa metálica, que se sitúa entre la cota más cuatro metros y más seis metros.- En las fachadas de los muelles de carga y descarga y locales técnicos y de servicio, el cerramiento es de bloque de hormigón revestido de mortero de



C.S.V.: 21101928C8269072



cemento monocapa.- Se ha adoptado una cubierta tipo "deck" -formada por chapas metálicas, aislamiento térmico y lámina impermeable bituminosa autoprotegida-, transitable únicamente para mantenimiento.- La compartimentación vertical entre locales se ha solucionado con doble panel de cartón-yeso y perfil ría metálica, lana de roca en su interior.- En las particiones con los locales de servicio, técnicos, baños y oficinas se han utilizado cerramientos de bloque de hormigón y de ladrillo cerámico.- El edificio dispone de las correspondientes redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento separativa para pluviales y locales, instalaciones eléctrica y de telefonía, red de voz y datos y acometidas de gas natural.- Se dispone de instalación de climatización en las -zonas de inicio de los edificios 7 y 14 -A y E según proyecto, respectivamente- correspondientes a las estancias destinadas a baños en el edificio 7 y baños y oficinas en el edificio 14.- **Referencia catastral correspondiente a la finca de este número 3848102QA5634H0003LA.-** Referencia Catastral correspondiente al derecho de superficie inscrito por la 3ª a favor de Restaurantes McDonald's S.A. es la número 3848102QA5634H0001JO.- Referencia Catastral correspondiente al derecho de superficie inscrito por la 5ª a favor de la compañía mercantil Universal Activites S.L. es la número 3848102QA5634H0002KP.-
LA CONSTRUCCIO DE ESTA FINCA HA QUEDADO TERMINADA CON FECHA VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DOCE.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
-----	-----	-----	-----	-----
IICE PARQUE COMERCIAL JEREZ XXI, S.L	B84583939	1958	698	27

100,000000% del pleno dominio, por título de PROYECTO COMPENSACION URBANISTICA en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, en JEREZ DE LA FRONTERA, el día 23/04/2008, con número de documento 15052

Declarada la obra nueva mediante Escritura Pública otorgada en Alcobendas, ante el Notario Don Manuel Rodríguez Marín con protocolo 1301, el día 13 de junio de 2013, según la Inscripción 8ª, de fecha 30 de julio de 2013, al Folio 196, del Libro 853, Tomo 2120 del Archivo.

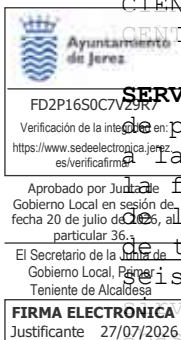
CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA

AFECCION URBANISTICA: Afecta por una participación del 13,097957 por ciento, en el saldo de la cuenta de liquidación provisional para el pago de los gastos inherentes a la reparcelación y a la urbanización, que asciende a UN MILLON



CIENTO VEINTITRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS. Jerez de la Frontera a veintiséis de junio del año dos mil ocho.-

SERVIDUMBRES: 1.- Predio sirviente de la servidumbre impuesta a favor del resto de parcelas del sector, predios dominantes, registrales 37877 a la 37884 y 37886 a la 37890, respecto al paso de la red del servicio de abastecimiento de agua de futura entidad urbanística de conservación.- 2.- Predio dominante y sirviente de la servidumbre recíproca de paso de la red de las instalaciones especiales y de telecomunicaciones, a favor y en contra de la parcelas resultantes, cuatro, seis y diez, registrales 37880, 37882, y 37886, así mismo predios dominantes y sirvientes.- Los costes de mantenimiento de la red de servicio de abastecimiento de agua se sufragarán por los miembros de la futura entidad urbanística de conservación de la urbanización conforme al porcentaje de participación atribuido a cada una de las parcelas.- Formalizadas en documento de operaciones jurídicas complementarias del Proyecto de Reparcelación de las parcelas de actuación y aportación de la modificación puntual nº31 del P.G.M.O de Jerez modificado del 2 de Agosto de 2010, según acuerdo de Junta de Gobierno Local del 30 de Julio de 2010.-

DERECHO DE SUPERFICIE a favor de RESTAURANTES McDONALD'S S.A. sobre parte de la finca de este número que se concreta en una porción de terreno incluido dentro de la finca resultante número nueve según consta en la modificación puntual número 31 del P.G.O.U. de Jerez.- La superficie aproximada de dicha porción de terreno es de mil setecientos diecisiete metros y seis decímetros cuadrados.- Linda al Norte, con la misma finca resultante número nueve; al Sur, con la finca resultante número ocho; al Este, con la misma finca resultante número nueve y al Oeste, con la finca resultante número ocho, inscrito por la 3ª en virtud de escritura otorgada en Madrid el día 17 de Mayo de 2011 ante el Notario don Manuel Gonzalez-Meneses Garcia-Valdecasas. Referencia Catastral número 3848102QA5634H0001JO.-

SERVIDUMBRE DE PASO a favor de Endesa Distribución Eléctrica S.L. al objeto de que la sociedad Endesa Distribución Eléctrica S.L., pueda utilizar la franja de terreno de ciento cincuenta metros más treinta y tres metros -en total ciento ochenta y tres metros- de largo por un metro de ancho, tomando como referencia el eje de una línea eléctrica subterránea de Baja Tensión denominada RV 0,6/1 KV 3 x 240 + 1.150 AL con una tensión de servicio de 240 voltios que parte del Centro de Transformación situado en el lindero Sureste de la finca y que tiene una longitud total de 150 metros, y una línea de Alta tensión denominada RHZ1 18/30 kv 3-1x240- mm2 Al + H 16, con una tensión de servicio 15/20 KV, con la obligación por parte de Iice Parque Comercial Jerez XXI S.L. de mantener esta anchura permanentemente libre de obstáculos, con acceso a vehículos y personal durante las veinticuatro horas de todos los días del año, libre y directo desde la vía pública donde se encuentra la línea.- Inscrita por la 4ª y constituida por escritura otorgada en Cádiz el día seis de Julio de dos mil once ante el Notario don José Ramón Castro Reina.

DERECHO DE SUPERFICIE a favor de la compañía mercantil UNIVERSAL ACTIVITIES S.L. sobre parte de la finca de este número que se concreta en una porción de terreno con una superficie final de mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados.- Linda al Norte, con la misma finca resultante número ocho; al Sur, con la finca resultante número nueve; al Este, con la misma finca resultante número nueve y al Oeste, con la finca resultante número ocho.- Inscrito por la 5ª en virtud de



escritura otorgada en Alcobendas el día treinta y uno de Agosto de dos mil once ante el Notario don Manuel Rodríguez Marín. Referencia Catastral 102QA5634H0002KP.-



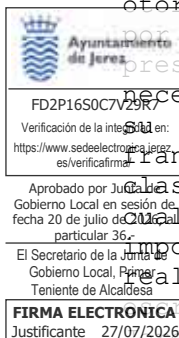
FD2P16S0C7V29R7
Verificación de la información
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026 al particular 36.
El Secretario de la Junta de Gobierno Local, don Manuel Rodríguez Marín, Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026

SERVIDUMBRE DE PASO sobre esta finca como predio sirviente y a favor de la sociedad ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA S.L., inscrita por la 6ª en virtud de escritura otorgada en Alcobendas el día 28 de Octubre de 2011 ante el Notario Manuel Rodríguez Marín, conforme a las siguientes ESTIPULACIONES: IICE Parque Comercial Jerez XXI S.L. al objeto de que la sociedad Endesa Distribución Eléctrica pueda utilizar la franja de terreno de 63,15 metros más 32.87 metros - total 96,02 metros- de largo por 1 metro de ancho, tomando como referencia el centro de la mencionada línea subterránea así como sobre el terreno ocupado por el centro de transformación incrementadas en un metro en sus medidas, siendo estas entotal 6,48 metros por 4,34 metros, con la obligación por parte de IICE Parque Comercial Jerez XXI S.L. de mantener esta anchura permanentemente libre de obstáculos, con acceso a vehículos y personal durante las veinticuatro horas de todos los días del año, libre y directo desde la Vía Pública donde se encuentra la línea y centro de transformación, constituye al amparo de lo establecido y con el alcance, contenido y demás términos previstos en el artículo 531 del Código Civil y la Legislación Eléctrica en vigor, especialmente la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico y Real Decreto 1955/2000 que la desarrolla, una **SERVIDUMBRE DE PASO** a favor de Endesa Distribución Eléctrica S.L. cuyo objeto es el derecho que tiene a utilizarla para los fines propios de su actividad, es decir, el derecho de paso o acceso para montaje, vigilancia, conservación y reparación de dichas instalaciones, así como la ocupación temporal de terrenos y otros bienes a los fines indicados.- Endesa Distribución Eléctrica S.L. acepta la servidumbre constituida a su favor haciendo constar que todos los gastos e impuestos derivados de la escritura que motiva la presente serán satisfechos por cuenta del constituyente de la servidumbre IICE Parque Comercial Jerez XXI S.L.- No existirá contraprestación económica por la constitución de la servidumbre objeto de la escritura que motiva la presente.- Pactan ambas partes que la servidumbre constituida lo es por el tiempo que la instalación eléctrica esté destinada a distribución y transporte de energía eléctrica y como tal forme parte de la red de distribución.- Ambas partes con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponderles, se someten, para cuantas cuestiones puedan surgir en orden a la mejor interpretación y cumplimiento de las estipulaciones del presente contrato a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Cádiz.

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y PASO sobre esta finca como predio sirviente y a favor de Aguas de Jerez Empresa Municipal -AJEMSA- conforme a las siguientes ESTIPULACIONES: En la parcela se encuentra instalada una tubería de abastecimiento de fundición dúctil de ciento cincuenta milímetros de diámetros, que discurre por el subsuelo de la misma.- SEGUNDA: Que sobre dicha parcela se constituye servidumbre de acueducto y paso en una superficie de seiscientos doce metros cuadrados, en una longitud de ciento cincuenta y tres metros lineales por cuatro de ancho, atravesando dicha parcela a favor de Aguas de Jerez Empresa Municipal que esta acepta.- TERCERA.- Dicha servidumbre permitirá el mantenimiento e instalación de cuantos elementos sean necesarios para la prestación de servicios de Aguas de Jerez Empresa Municipal -Ajemsa- así como cuantas actuaciones sean necesarias realizar en la parte de parcela donde se halla ubicado el contador de agua con su ramal de acometida que suministra a las mismas.- La conducción de abastecimiento discurre a una profundidad mínima, desde su parte superior de un metro.- La constitución de dicha servidumbre



otorga a Aguas de Jerez Empresa Municipal S.A. el derecho de acceso a la misma causa de avería o por cualquier otro motivo que el servicio público que presta lo requiera, así como, a la ejecución de cuantas actuaciones sean necesarias realizar en la parcela donde se halla ubicado el contador de agua con ramal de acometida que suministra a los locales comerciales.- Que por la canja por donde discurre la tubería, no se podrá hacer perforaciones de ninguna clase, edificar o cualquier otro tipo de trabajo análogo que pueda ocasionar cualquier daño a la red, así como depositar sobre la misma objetos que imposibiliten o entorpezcan a Aguas de Jerez Empresa Municipal S.A. Ajemsa realizar trabajos sobre ella.- Los gastos de otorgamiento de elevación a escritura pública y derivados de la misma abonados por Iice Parque Comercial XXI S.L. obligándose ambas partes a llevar a cabo dicho otorgamiento en el plazo de quince días desde la firma del documento.- Iice Parque Comercial Jerez XXI S.L: se obliga a llevar a cabo cuantas gestiones sean necesarias, ante organismos públicos o privados, para que Aguas de Jerez Empresa Municipal S.A. Ajemsa pueda inscribir a su favor la servidumbre de acueducto y paso que se constituye, en el Registro correspondiente.- Si por cualquier circunstancia ajena a la voluntad de Aguas de Jerez Empresa Municipal S.A. Ajemsa no se pudiera inscribir a su favor, el presente contrato quedaría sin efecto alguno, quedando exonerada de la obligación de recibir la tubería de agua.- En relación a lo expuesto las acometidas se llevarán a cabo una vez inscrita la servidumbre a favor de Aguas de Jerez Empresa Municipal en el Registro correspondiente, así como la contratación individual de los suministros de agua a los locales comerciales.- IIce Parque Comercial Jerez XXI S.L. declara que los propietarios de los locales comerciales ubicados en la parcela sobre la que se constituye la servidumbre de acueducto y paso, conocen la existencia de la misma y la carga que representa sobre dichos propietarios de consentir el paso por dicha parcela al personal de Aguas de Jerez, Empresa Municipal S.A. Ajemsa así como los trabajos de mantenimiento que sean necesarios ejecutar sobre la red de agua y la existencia del presente contrato de servidumbre, comprometiéndose a incluir en la escritura de propiedad de cada propietario la existencia de la referida servidumbre.- Para cualquier divergencia o interpretación del contenido del presente contrato, ambas partes se someten a los Tribunales de Jerez de la Frontera.- Inscrita por la 7ª en virtud de escritura otorgada en esta ciudad el día treinta de Octubre de dos mil doce ante el Notario don Javier Manrique Plaza.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES:

No hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de veintiséis de junio del año dos mil veinticinco, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).



ADVERTENCIAS



FD2P16S0C7V29R7

Verificación de la integridad en:

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, en particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa,

FIRMA ELECTRÓNICA
Justificante 27/07/2026

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

HONORARIOS: 3'01 + 21% IVA = 3'65 Euros.



FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldes

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE JEREZ DE LA FRONTERA 2 a día veintiséis de junio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 21101928C8269072

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21101928C8269072

ANEXO No. 2



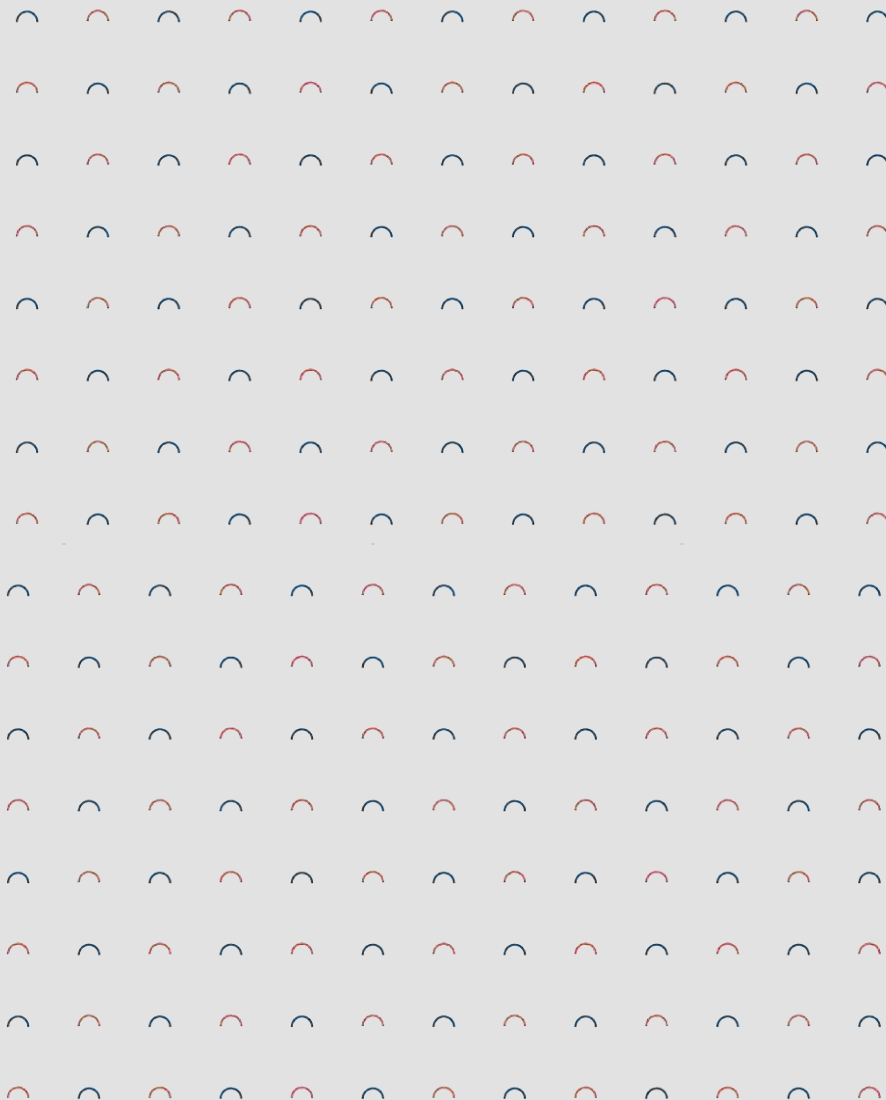
FD2P16S0C7V29R7

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 20 de julio de 2026, al particular 36.-

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 27/07/2026



Ref.: PLC/FJJU/ECBG - Prevención y
Control Ambiental

INGKA CENTRES JEREZ S.L.U

Expte.: C/CA/044/25

Avenida MATAPIÑONERA
28703 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
MADRID

Asunto: Consulta de sometimiento a
EAE

En relación con su escrito de fecha 1/05/25, en el que solicitan se determine por parte del órgano correspondiente la innecesariedad de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa la ESTUDIO DE ORDENACIÓN ROMPECERONES, en el término municipal de JEREZ DE LA FRONTERA, se le comunica lo siguiente:

PRIMERO. - La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en su versión consolidada en el BOJA y reformado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su artículo 40.5.c) que:

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 [...] Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

Siendo los instrumentos del artículo 40.4.b) "Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones."

SEGUNDO. - Revisada la documentación aportada, se encuentra justificada la propuesta en base a lo presentado siempre que se garantice el uso sea compatible con la normativa sectorial.

POR LO TANTO:

Esta Delegación Territorial determina la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos en el medio ambiente, y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivo y vinculante.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

VERIFICACIÓN	Pk2jmLLUNAS37NFWNPJY5VXQGP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/
--------------	----------------------------	---



Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

Fdo.-**Fco. Javier Jiménez Urrutia**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

VERIFICACIÓN	PK2jmLLUNAS37NFWNPEMJY5VXQGPMG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/
		