

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
JUNIO 2024



PROMOTOR:

HARRI IPARRA S.A.

EQUIPO REDACTOR:

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

MEMORIA

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

I. MEMORIA	PAG.
1. ANTECEDENTES	
1.1. OBJETO Y ENCARGO	3
1.2. ANTECEDENTES	3
1.3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	3
1.4. DETERMINACIONES, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL	4
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	
2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	8
2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES	9
2.3. USOS, EDIFICACIONES Y ELEMENTOS EXISTENTES	15
2.4. CONEXIONES EXTERIORES SERVICIOS URBANÍSTICOS	17
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	24
2.6. AFECCIONES SECTORIALES	27
2.7. PARTICIPACIÓN PÚBLICA	29
3. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN	
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	30
3.2. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LAS DOTACIONES	30
3.2.1. SISTEMA VIARIO	30
3.2.2. SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES	36
3.3. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	42
3.3.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E.1.1.)	42
3.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (D.1)	44
3.3.3. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA (F3)	48
3.3.5. COMERCIAL Y TERCIARIO (G4)	50
3.4. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	52
3.4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES	52
3.4.2. RED DE ALCANTARILLADO - SANEAMIENTO	56
3.4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	58
3.4.4. RED DE TELECOMUNICACIONES. CANALIZACIÓN TELEFONÍA	62
3.4.5. RED DE GAS	64
3.4.6. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	65
3.5. GESTIÓN URBANÍSTICA	68
4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. / LOUA / RGU / ACCESIBILIDAD	
4.1. CUMPLIMIENTO PARÁMETROS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA	70
4.2. CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA	74
4.3. CUMPLIMIENTO LOUA Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	77
4.4. CUMPLIMIENTO 293/2009 ACCESIBILIDAD	82

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO Y ENCARGO

El presente documento tiene por objeto la ordenación pormenorizada del suelo contenido en el ámbito del Plan Parcial del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

Se formula por la mercantil HARRI IPARRA S.A, con CIF A-95707444, siendo el equipo redactor el formado por los arquitectos Jesús Fernández Martínez y Antonio Ruiz Roldán, del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

1.2. ANTECEDENTES

El documento de Revisión - Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera que clasifica como suelo urbanizable sectorizado el Sector Pago de Lima, se aprueba definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009, publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009.

El PGOU contempla en su programación el desarrollo del Sector para el segundo cuatrienio, de iniciativa privada - pública. Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable, entre compensación y cooperación.

Superada la situación socioeconómica que durante los últimos años dio lugar a la paralización generalizada del desarrollo urbanístico a nivel estatal y autonómico, la mercantil promotora de este documento, que ostenta un 33,64% de la propiedad de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito del Sector, pretende impulsar y liderar el desarrollo urbanístico del suelo al objeto de conseguir la adhesión del resto de propietarios que así lo consideren.

1.3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

En cumplimiento de la Legislación Vigente se desarrolla el presente Plan Parcial, según las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera y la ficha técnica que lo regula.

Las previsiones de Gestión hacen necesario abordar este planeamiento en cuanto responde a la necesidad de reactivar el desarrollo urbanístico del municipio, lastrado por la situación de profunda crisis sufrida por el sector inmobiliario en la última década.

Da sentido y contenido al desarrollo estructural del área de crecimiento que abarca desde San José Obrero a Guadalquicín al impulsar la puesta en

marcha de nuevas infraestructuras del viario estructurante diseñado por el PGOU sobre la antigua vía de Almargen, camino de Espera y Carretera Jerez-Guadalcazín, incentivando la colmatación del vacío existente al noreste del núcleo principal.

Proporciona una oferta de suelo preferente, de acuerdo a la demanda media detectada en los estudios de mercado, con una importante aportación de vivienda protegida.

En definitiva posibilita el crecimiento de la ciudad en los términos propuestos por el PGOU, por lo que se estiman justificadas las razones que respaldan el planeamiento que se desarrolla, su justificación jurídico-urbanística y la propia conveniencia de su formulación.

La Delegación Territorial de la Consejería de AGPYDS en Cádiz emitió resolución, con fecha 28/07/2021, Informe Ambiental Estratégico (IAE) ((Expte. EAE-S/10/2020)) relativa al presente Plan Parcial (BOJA nº 157, de 17/08/2021).

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el IAE perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. Por lo que la fecha límite para la aprobación del documento es el 17/08/2025.

1.4. DETERMINACIONES, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial contendrá las determinaciones adecuadas a su objetivo específico, desarrollando y estableciendo la ordenación interior y la disposición de la edificación en base a los parámetros básicos establecidos en el PGOU y en su ficha de planeamiento.

La vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)(BOJA nº 233 de 03/12/2021), en su disposición transitoria tercera, determina que:

- 1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación*

urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

2. *No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.*

Toda vez que la solicitud de evaluación ambiental estratégica del documento de planeamiento es anterior a la entrada en vigor de la LISTA, y que no se podrían conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por ver afectado su contenido en tanto en cuanto fue tramitada por el procedimiento SIMPLIFICADO (la disposición final quinta de la LISTA modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, determinando que los Planes Parciales de ordenación se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ORDINARIA).

Por todo lo expuesto, las determinaciones generales serán las que fija el artículo 13 de la LOUA, de 17 de diciembre de 2002 y Ley 12/2012:

- a) *El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.*
- b) *La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbana.*
- c) *La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta ley.*
- d) *El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, de alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*
- e) *El señalamiento, en el correspondiente Plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*
- f) *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.*

Las determinaciones del PGOU de Jerez de la Frontera están establecidas en su artículo 2.2.7:

Art. 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, puede ser:

- a) Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.
- b) Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.
- c) Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno

que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

8. El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos y tipologías pormenorizadas que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo de las Normas Urbanística. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizadas:

- a) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
- b) No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
- c) La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha.
- d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso y tipología pormenorizado no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector.
- e) En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector.

9. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas.

El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

10. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

11. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación de la realidad física (líneas de

edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo de su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecución del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

12. El Plan Parcial deberá asegurar la conexión de los carriles de bicicletas de su ámbito con el trazado de los bicicarriles estructurantes delimitados en el Plan General y con aquellos previstos en los sectores y áreas colindantes, acompañando al respecto la documentación planimétrica justificativa.

El conjunto de todas las determinaciones, su justificación y descripción se recogen en el apartado 3 "Memoria Justificativa de la Ordenación" de esta memoria.

El contenido del presente documento es el propio de los planes parciales, y comprende:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

- Memoria de Información
- Memoria Justificativa y de Ordenación (Anexos)
- Ordenanzas Reguladoras
- Plan de Etapas
- Estudio Económico - Financiero
- Resumen Ejecutivo

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- Planos de Información
- Planos de Ordenación

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGOU de Jerez de la Frontera establece para el Sector Pago de Lima la siguiente ficha urbanística:

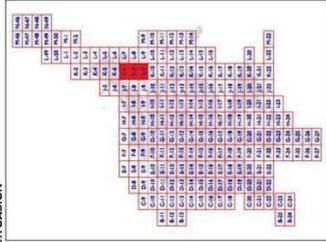
SECTOR PAGO DE LIMA

Situado al noreste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado. El sector se encuentra en la zona de desarrollo urbano del PGOU de Jerez de la Frontera, en la zona de desarrollo urbano de dicho área, entre el arroyo el Bular sobre la antigua vía de Almaragen, el núcleo de Guadalupe y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barrada del Pago de Lima.

FOTOGRAFÍA AEREA



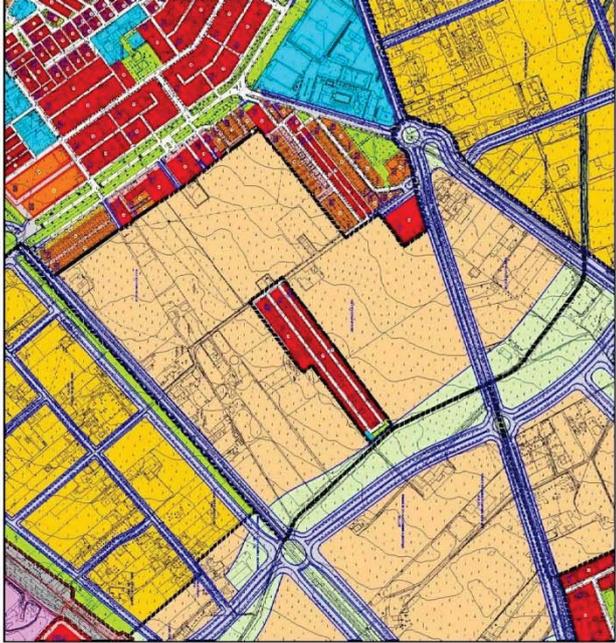
SITUACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	321.014 m ²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	321.014 m ²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4500 m ² /m ²	Eficiencia mínima de VPO	(53,00% s/area)
Máxima edificabilidad:	144,456 m ²	Densidad máxima (viviendas/h):	36
Máxima edificabilidad residencial:	130,011 m ²	Nº max. total viviendas / Nº mín. VPO:	11557 / 478
Área de Reparación:	SUS - 1,1	Aprovechamiento medio:	0,3300
Coefficiente Subzonal:	0,9648	Aprovechamiento objetivo en subzona:	139.111 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9630	Derechos de los prop. en subzona:	98.820 UA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA



OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- La ordenación estructural marca la conversión en doble vital con zona verde central de la antigua vía de Almaragen, el rediseño del espacio público y la ordenación pormenorizada o bien el resto de zonas verdes el equipamiento público, así como conectar convenientemente el sector con su entorno consolidado.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología	Opciones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:		
Colectivas (máx.):	50,00%	72.228 m ²	Colectivas mínimas de Dotaciones y Espacios Libres:
Unifamiliares (máx.):	40,00%	57.783 m ²	Min. cesión de espacio libre público:
Comercial y terciario (mín.):	10,00%	14.446 m ²	Min. cesión de equipamiento público:
Actividades económicas (máx.):	0,00%	0 m ²	Min. cesión total dotaciones (m ² /100 m ² edif. res.):
			95

Tipologías admisibles: UF, E1/D1, G1, F2/F3, Terciario G4

- Vario estructurado sobre la antigua vía de Almaragen. Tipo I (6,4 m), en actuales Camino de Espera y Jerez-Guadalupe tipo III (31 m).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 1155
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas estarán por encima de lo marcado en el artículo 16 de la LOUA.
- La delimitación de zonas verdes y equipamiento se orientará, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN

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

PROGRAMACIÓN: 2º CUATRIENIO **INICIATIVA:** PRIVADA-PIÉLICA

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

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES

2.2.1. SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE.

Se trata del ámbito de ordenación calificado como suelo urbanizable sectorizado, con 321.014 m² de superficie según ficha del plan General, denominado SUS-1.1 Sector Pago de Lima; si bien con el ajuste del límite de su ámbito, realizado en coordinación con los técnicos del Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayto de Jerez de la Frontera, a la realidad catastral existente y tras la exclusión de su ámbito de la superficie correspondiente a la Delimitación Técnica Cautelar del Arroyo Norieta en cumplimiento de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico, la superficie real resulta un total de 319.197 m² de suelo bruto, lo que supone una reducción del 0,56% de la superficie original fijada por la ficha.

Ha de señalarse que no se trata de la incorporación de nueva superficie, o reducción, al ámbito del sector (Art. 2.2.7.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU), si no un reajuste del perímetro propuesto por el Plan General a la realidad existente y a las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.

Situado al noreste del núcleo principal, el Sector Pago de Lima forma parte de un gran área de crecimiento que ocupa terrenos que abarcan desde San José Obrero a Guadalcazín. El Sector se sitúa en la zona noreste de dicho área, entre el Arroyo Norieta, el bulevar sobre la antigua vía de Almargen, el núcleo de Guadalcazín y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barriada del Pago de Lima.



El Sector linda al nordeste, con edificaciones del suelo urbano de Guadalcazín; al sudeste, con viviendas y terrenos del A.R.I. E03-Caulina Norte; al sudoeste, con terrenos comprendidos en el ámbito de los sectores de suelo urbanizable de San José Obrero-Camino de Espera y Las Abiertas de Caulina, siendo el cauce del Arroyo Norieta el límite entre sectores; al noroeste, con edificaciones y terrenos del A.R.I. E02-Santa María del Pino.

En el interior del ámbito del Sector, junto a su límite sudoeste, existe un bolsa de suelo urbano conocida popularmente como Barriada de Pago de Lima, que deberá quedar integrado en la ordenación propuesta.

Los límites del Sector, su superficie y la topografía quedan suficientemente definidos en el plano 02.



2.2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

A. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS

Gran parte del término municipal de Jerez de la Frontera está constituido por un conjunto de terrenos oligocénicos, siendo las albarizas su componente mayoritario, junto con otras litologías de menor representatividad. Por su estratigrafía cabe distinguir dos series: una superior de margas blancas y otra inferior de arcillas rojas. En sus márgenes estos terrenos oligocénicos están recubiertos por otros miocenos y pliocenos más modernos. La erosión ha modelado este conjunto de materiales blandos en una suave campiña de ondulaciones poco marcadas.

En la cuenca a la que pertenece (Arroyos Norieta, Cañada Ancha y San José Obrero) los terrenos están compuestos por formaciones acuíferas de gran interés para los regadíos, aluviales (acuífero aluvial del Guadalete) y detríticas compuestas por arenas silíceas cuaternarias y conglomerados, arenas y limos pliocenos. Se trata de materiales de morfogénesis fluvial compuestos por depósitos aluviales y arenas rojas ricas en cuarzo. La capa de terreno superficial se encuentra muy disgregada por la acción sucesiva de labores agrícolas en la mayor parte de la superficie del Sector.

El proyecto de urbanización deberá determinar, mediante la elaboración de un estudio geotécnico particularizado para el ámbito del Sector, las características geológicas y geotécnicas concretas del mismo que permitan definir las soluciones constructivas más adecuadas para las obras de urbanización.

B. TOPOGRAFÍA

Topográficamente el sector se caracteriza por su planeidad, con una ligera pendiente en torno a una media del 1% que desciende en general en dirección oeste-este, desde la cota 27,50 m situada en su extremo sudoeste, hasta las curvas de nivel correspondientes a la cota 21,00 m situadas en el límite sudeste, junto al A.R.I. E03-Caulina Norte.

No obstante podemos diferenciar más concretamente en referencia a los límites del sector:

- En el límite noroeste, sobre la antigua vía de Almargén, desciende 2 m aproximadamente desde su extremo nordeste en el límite con el Sector San José Obrero situado a la cota 27,50 m, hasta su conexión con la actual calle Nueva JArilla (Cañada Ancha) situado a la cota 25,50 m.
- En el límite sudoeste, en paralelo al Arrollo Norieta, desciende 3,50 m aproximadamente desde su extremo nordeste situado a la cota 27,50

m, hasta su encuentro con el Camino de Espera, situada a la cota 24,00 m; llegando hasta la cota 22,50 m en el encuentro con la carretera Jerez-Guadalcaçín.

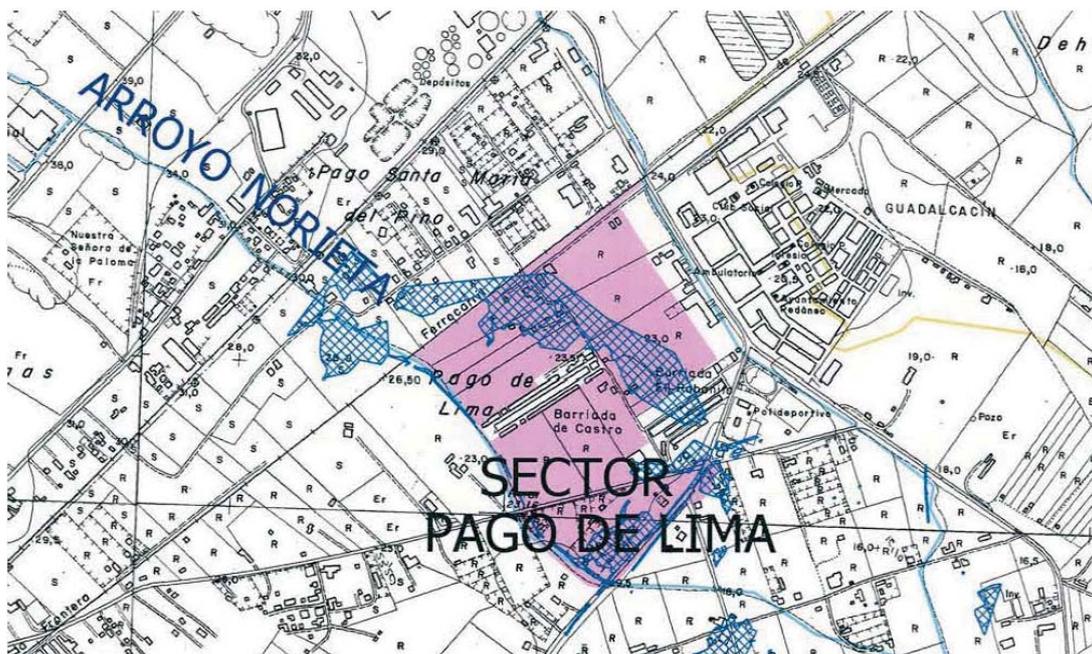
- El límite sudeste es el que presenta menos desnivel, descendiendo 1 m aproximadamente, desde la cota 22,50 m mencionada anteriormente hasta la 21,50 m en el cruce de el Camino de Espera y carretera Jerez-Guadalcaçín.
- El límite nordeste es el más quebrado, adaptándose a la trasera del suelo urbano del núcleo de Guadalcaçín, descendiendo unos 4 m aproximadamente desde la cota 25,50 m sobre la antigua vía de Almargén hasta la 21,70 m, donde la linde gira unos 90° para ascender hasta la 23,30 m en su encuentro con la calle Cerón, volviendo a girar 90° para ir a encontrar el Camino de Espera a la cota 21,70 m.

Topográficamente los terrenos son aptos para acoger la implantación de usos caracterizados morfológicamente donde la nivelación previa del terreno es muy favorable.

C. CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

El Sector se incluye en la cuenca del Arroyo Norieta, Cañada Ancha y San José Obrero que se ubican al nordeste del núcleo urbano de Jerez de la Frontera, y discurren en dirección nordeste-sudeste hasta desembocar en Arroyo Salado.

El Sector PAGO DE LIMA presenta zonas inundables. La cota de inundación es 22,90 metros y la superficie asociada es 8,09 ha. El arroyo Norieta limita al oeste con el sector, dicho arroyo se desborda y produce inundaciones en varios puntos del sector.



Se produce un caudal punta de avenida de $27 \text{ m}^3/\text{s}$ para $T=500$ años. Como medida correctora hay que limpiar el cauce del arroyo, al igual que hay que mantener siempre limpia la obra de paso. Sin embargo para una futura urbanización del sector, se tendrá que encauzar el arroyo calculando la sección para que soporte la avenida citada anteriormente y realizar una buena red de saneamiento de pluviales, lo que será objeto del proyecto de urbanización.

Foto 1: Obra de paso bajo la carretera *Camino de Espera* de 1500 mm de sección circular, la foto muestra la entrada del arroyo Norieta a dicha obra de paso.

Foto 2: Vista general de la zona y del arroyo Norieta con abundante vegetación.



FOTO 1



FOTO 2

Realizada consulta al Servicio de la Cuenca Atlántica Andalucía de la Agencia Andaluza del Agua, Subzona Bajo Guadalete e Intercuencas, remite contestación con archivo que contiene la capa de inundabilidad del Sector.



D. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Jerez de la Frontera pertenece a una zona sometida a la influencia atlántica, con inviernos suaves y veranos muy calurosos. Las lluvias oscilan entre los 400 y los 800 litros anuales, siendo muy irregulares tanto en cuantía como en distribución.

La temperatura media anual es de 17,4° C, siendo las medias de primavera, verano, otoño e invierno, respectivamente, 16° C, 24° C, 18.8° C y 10.8° C. En cuanto a las precipitaciones mencionadas anteriormente, la media anual es de 661,6 mm, siendo la media pluviométrica por estaciones, respectivamente, 180.2 mm, 19.2 mm, 188.8 mm y 273.3 mm.

2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El área que se ordena está constituida por terrenos, en su mayor parte, de uso agrícola, existiendo algunas edificaciones dispersas, según la siguiente disposición:

- Agrupación de varias edificaciones en el límite noroeste del Sector vinculadas a la antigua vía de Almargen, en su encuentro con la prolongación del vial denominado Calle Cerón.
- Edificaciones diseminadas vinculadas al vial denominado Calle Cerón o a la antigua vía de Almargen.
- Edificaciones diseminadas en la porción de terreno confinada por el Camino de Espera y la carretera Jerez-Guadalquivir.

La tipología de estas edificaciones es la de residencial unifamiliar en sus categorías de adosado y aislado y alguna nave tipo industrial, todo ello entremezclado, sin alineaciones definidas, con un criterio estético irregular, en definitiva sin ordenación general organizada. En lo posible se debe incorporar al sector las preexistencias de uso residencial siempre que no representen perjuicio para la ordenación general.

La gran infraestructura que atraviesa el sector es eléctrica. Se encuentra instalada de forma aérea sobre báculo o torre. Deberá ser soterrada y/o eliminada para conectar los núcleos residenciales que se conserven a las nuevas infraestructuras eléctricas que el proyecto de urbanización determine.

Existen igualmente líneas aéreas de telefonía que dan servicio a distintas edificaciones. Estas líneas, de igual manera, deben ser desmontadas, y aquellas edificaciones mantenidas en que deba permanecer el servicio se adecuaran a la nueva red de telefonía que se propondrá definitivamente en el proyecto de urbanización a redactar con posterioridad.

La principal infraestructura de comunicación viaria es la Carretera de Jerez-Guadalquivir que es límite sudeste del sector. Esta se encuentra en buen estado de firme que está asfaltado y en uso. El Camino de Espera o Avda. San José Obrero es otro vial en uso asfaltado que atraviesa el Sector por la zona su uniéndose que la carretera anterior en el extremo nordeste del mismo.

Existe un vial asfaltado con acerado a ambos lados que da cobertura a la bolsa de suelo urbano existente en el interior del Sector (Barriada de Castro) denominado Calle Cerón, que atraviesa el Sector transversalmente uniendo el Camino de Espera y la antigua vía de Almargen, desapareciendo el acerado en el tramo comprendido entre la Barriada de Castro y la antigua vía.

Existe igualmente un tramo de vial asfaltado en uso en el límite noroeste, sobre la antigua vía de Almargen, que conecta las viviendas existentes en este límite

con la calle Nueva Jarilla (Cañada Ancha) que discurre en paralelo al límite nordeste, sobre el suelo urbano de Guadalcaçín.

El resto son vías y carriles agrícolas que se encuentran en estado terrizo lo que provoca constantemente su deterioro, sobre todo en época de lluvias.

Los usos del suelo y las edificaciones existentes quedan reflejados en el plano de información 02.

2.4. CONEXIONES EXTERIORES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS

2.4.1. RED VIARIA. CONEXIONES

Las conexiones viarias previstas en la Ficha de Planeamiento vigente integran el Sector en la estructura de la ciudad, y se concretan en:

- Por el noroeste la ordenación estructural marca la conversión en doble vía con zona verde central de la antigua vía de Almargen, con sección Tipo I de las contempladas en el PGOU de 64 m. Esta vía se conectará en su extremo norte con la calle Nueva Jarilla (Cañada Ancha) del núcleo urbano de Guadalcaçín, prolongándose en su extremo sur a través de los suelos urbanizables del sector San José Obrero-Camino de Espera hacia el núcleo principal del municipio.
- Por el Sudeste la ordenación estructural marca el rediseño del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalcaçín, con sección Tipo III de las contempladas en el PGOU de 31 m. Ambas vías confluirán en una glorieta de nueva formación en su extremo norte, donde enlazará con el núcleo urbano de Guadalcaçín. Queda en el ámbito de los sectores de suelo urbanizable colindantes el rediseño del resto de ambos viales en dirección al núcleo principal del municipio.

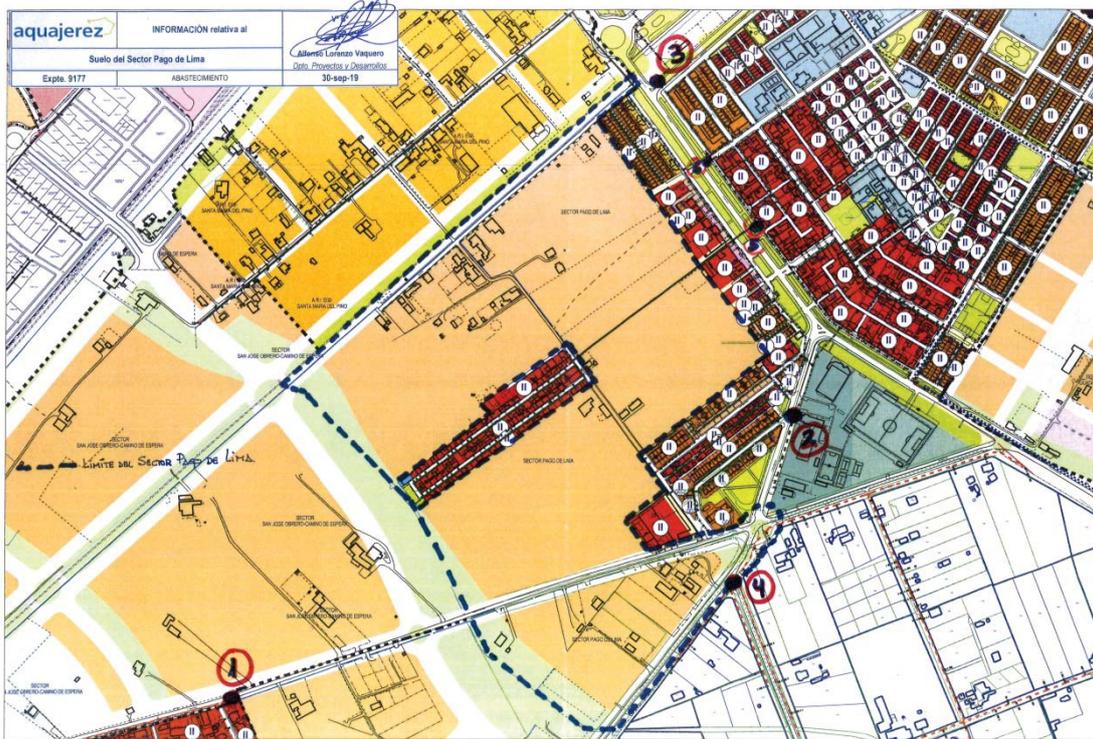
2.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

De acuerdo a la información facilitada por la compañía suministradora en cuanto a la viabilidad del suministro, de la demanda de agua potable para este sector, no existen problemas que se puedan provocar por incapacidad de la red de distribución existente y los puntos de conexión que se informan y se detallan en el plano adjunto. Es decir, existe infraestructura hidráulica para abastecer la demanda del sector siempre y cuando sea el Consorcio de Aguas de Zona Gaditana o la Oficina de Planificación Hidrológica de la Junta de Andalucía quien garantice recurso suficiente para ello, por lo que los redactores del Plan Parcial, deberán dirigirse a dichos organismo para recabar dicha viabilidad.

Por otro lado, e independientemente de la red existente y de los puntos de conexión a la misma, las redes a instalar por el sector, las cuales se informarán durante la fase de redacción del proyecto de urbanización, serán suficientes para dar suministro al mismo y para dejar previstas las conexiones para otros suelos adyacentes pendientes de desarrollo. A su vez, estas quedarán conectadas con las redes de los viales colindantes.

Las superficies de zonas verdes que planteará el sector deberán adecuarse para que las mismas demanden el menor consumo posible de agua potable

incluso, deberán plantearse la necesidad de ejecutar pozos en el subsuelo para el suministro de dichas zonas verdes.



2.4.3. RED DE ALCANTARILLADO

De acuerdo a la información facilitada por la compañía suministradora el Sector Pago de Lima deberá desarrollar redes separativas de alcantarillado.

a) RED DE FECALES

La red de fecales a instalar por el sector deberá conectar en el colector general que discurre paralelo al Arroyo Norieta, garantizando de este modo la evacuación y transporte de las aguas residuales del Sector hasta la EDAR Guadalete para su posterior depuración.

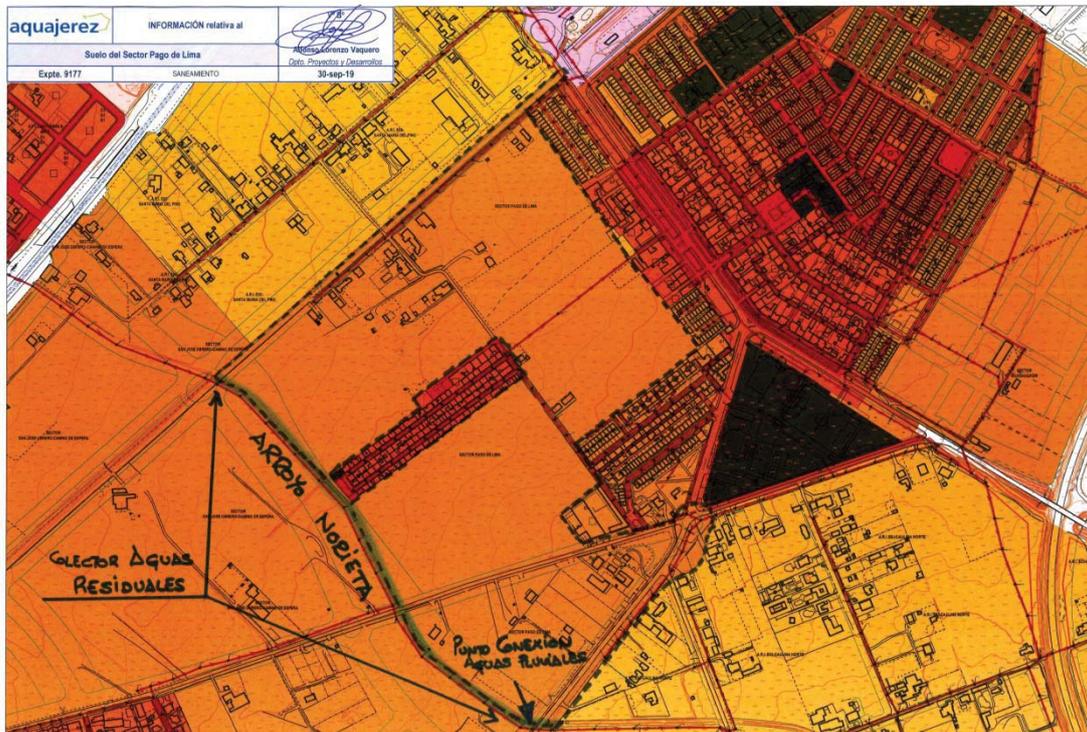
En función de la altimetría de los terrenos sobre los que se ubica el sector y de la rasante definitiva de algunos de los viales que se proyectarán durante la fase de redacción del proyecto de urbanización, es probable que algunas zonas del sector no puedan tener red separativa ya que su conexión será de manera obligada a la red unitaria existente en algunos viales colindantes de Guadalcazín. No obstante, dichos viales poseen colectores existentes de pequeño diámetro, los cuales deberán ser renovados con sección suficiente para los nuevos caudales que se vayan a incorporar hasta el punto en el cual la sección permita su evacuación dentro del suelo urbanizado de Guadalcazín. Por tal motivo y ante la necesidad de separar los vertidos, es necesario que en la medida de lo posible, se proyecten los viales de manera que se posibilite la evacuación por gravedad de las aguas residuales hacia el

colector informado en el plano adjunto y que discurre paralelo al Arroyo Norieta.

b) RED DE FECALES

Lo indicado en el último párrafo del punto anterior referente a las rasantes de los viales a proyectar es igualmente de aplicación en este apartado de redes pluviales, es decir, la red de pluviales a proyectar en los viales interiores del sector, deberá permitir conectarse por gravedad al Arroyo Norieta en el menor número de puntos posibles, recogiendo y transportando hasta el punto bajo del sector para su vertido al Arroyo La Norieta.

Respecto al Arroyo Norieta y al tratamiento que sobre el mismo deba llevar a cabo el desarrollo del Sector, corresponde a la Consejería de Medio Ambiente cualquier actuación sobre el mismo en coordinación con la Delegación Municipal de Urbanismo.



2.4.4. DEPURACIÓN

En cuanto a la depuración de las aguas residuales que el Sector va a generar, se puede garantizar la depuración de las mismas en la EDAR Guadalete, ya que entre otros motivos, únicamente mandará a la EDAR sus aguas fecales dada la configuración de redes separativas planteadas.

En cuanto a la capacidad de la actual EDAR, es necesario indicar que actualmente se encuentra en obras promovidas por la Junta de Andalucía. Una vez se concluyan las mismas, la capacidad de tratamiento de la EDAR,

según la memoria del proyecto elaborado por la propia Junta, será de un caudal medio de 70.000 m³/día y máximo de 90.000 m³/día.

Actualmente, en periodos de estiaje, la planta trata entre 40.000 - 45.000 m³/día. En episodios de precipitaciones, alcanza su máxima capacidad de tratamiento y alivia el exceso al Rio Guadalete. No obstante, con el desarrollo de los suelos previstos en el Plan General, la capacidad de la EDAR Guadalete se verá poco a poco forzada hasta el máximo, disminuyendo de este modo la dilución de sus alivios en épocas de lluvia.

Para resolver este efecto, de incremento de caudales de aguas residuales a tratar por la EDAR Guadalete como consecuencia del crecimiento de la ciudad, en el Plan Director de Infraestructuras elaborado con motivo de la redacción del Plan General y revisado y entregado recientemente al Ayuntamiento de Jerez por AQUAJEREZ S.L. concesionario DEL SERVICIO, se recogen:

- La instalación de un tanque anticontaminación de retención de aguas pluviales antes de la entrada en la EDAR Guadalete.
- La construcción de una nueva EDAR en la ciudad, cuya ubicación propuesta sería al final del arroyo de La Canaleja.

Dado el importe de ambas actuaciones, las cuales deberán ejecutarse mientras se desarrolla el PGOU para permitir un correcto servicio de depuración, será el propio Ayuntamiento el que deberá ir gestionando su implantación con la Junta de Andalucía que es quien tiene competencias en este asunto, estando declaradas como obras de interés de la Comunidad Autónoma según el Acuerdo del Consejo de Gobierno Andaluz de la Junta de Andalucía de 26 de octubre de 2010, por el que se declaran de interés de la Comunidad Autónoma, las obras hidráulicas destinadas al cumplimiento del objetivo de la calidad de las aguas de Andalucía. En este Acuerdo de Consejo de Gobierno, se encuentran recogidas de manera textual la "Ampliación de las EDARs de varios núcleos de Jerez de la Frontera y EDARs y Colectores en varios núcleos de Jerez de la Frontera". No obstante, en el Protocolo General firmado el 19 de julio de 2017 entre el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, no aparecen estas actuaciones.

Por otro lado, dichas ampliaciones y mejoras en los sistemas de depuración del término de Jerez planteados en el Plan Director, son conocidos por la Junta de Andalucía, ya que dicho Plan fue elaborado a petición de esta Administración para la aprobación del PGOU de Jerez, únicamente falta que ambas Administraciones inicien los contactos y los trámites para la ejecución de dichas obras de mejora en los sistemas de depuración.

2.4.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

A la solicitud de suministro formulada por el equipo redactor del presente Plan Parcial (Código de Expediente NNSS: 0000140578) se ha recibido contestación de la empresa EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con las condiciones técnico económicas para llevar a cabo el servicio solicitado, siendo el resumen de las condiciones técnicas las que se describen a continuación:

I. Punto de conexión a la red de distribución

Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física, una vez realizados los trabajos incluidos en el punto II.1 y II.2 que se incluyen más adelante, es el siguiente:

- Barras de 15 kV Subestación Las Abiertas (sujeto a refuerzos).

II. Trabajos a realizar en la red de distribución

1) Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del solicitante: Trabajos de adecuación:

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

SE ABIERTAS:

- Nuevo TR 66/15kV 25MVA.
- Nueva instalación protección contra incendios para el nuevo TR.
- Desmontaje y transporte trafo a sustituir a nueva ubicación
- Nuevas celdas blindadas 15 kV SB:

- 10 SL + 1 REM. S/I + 1 MED + 1 TR.
 - Ampliación Remota.
 - Canalización, tendido y conexionado de la nueva línea del solicitante dentro de la subestación.
 - Adecuación (estructural y de obra civil) en bancada nuevas celdas.
 - Desconexión y desmontaje de nueve (9) celdas MT convencionales.
 - Reubicación de siete (7) LMT.
-
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
 - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
 - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, son a cargo del solicitante.

2) Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

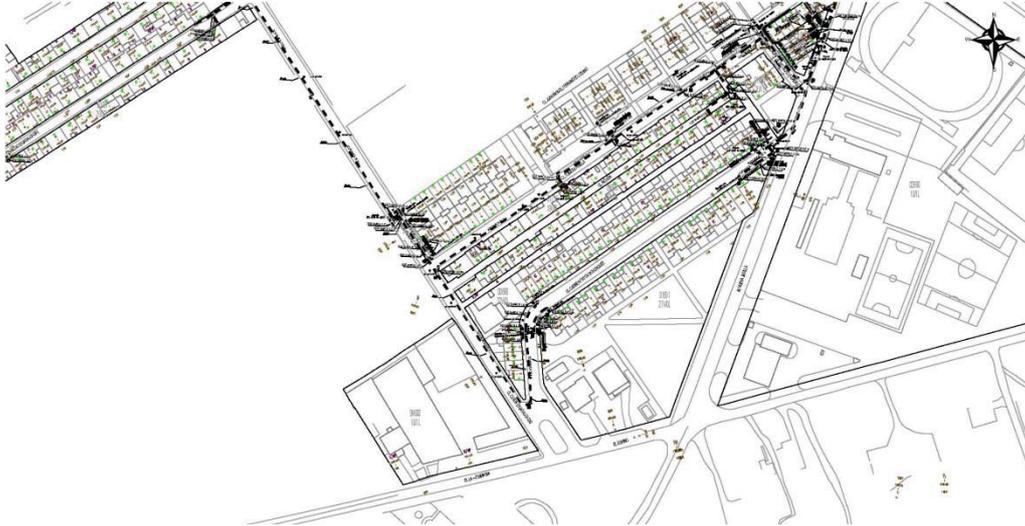
Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión y el lugar de consumo (a cargo del solicitante).

Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, estos trabajos "podrán ser ejecutados, a requerimiento del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, o por la empresa distribuidora", e incluyen las instalaciones siguientes:

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

2.4.6. TELEFONÍA

Se realizará las conexiones en el perímetro del sector con la red existente tanto aérea como subterránea de la compañía suministradora de acuerdo a la información facilitada por la compañía.



2.4.7. GAS

De acuerdo a la información facilitada por la compañía suministradora por la Avda. Nueva Jarilla discurre una red de gas de 16 bar que pasa por el punto donde se ejecutará la nueva glorieta, en la confluencia de la Carretera Jerez-Guadalcacín y Camino de Espera (Avda. San José Obrero).



2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad del Sector Pago de Lima es diversa. El hecho de que el desarrollo del Plan Parcial sea impulsado por uno de los propietarios, junto con la entrada en vigor de Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, impide que el promotor del desarrollo pueda tener acceso a los datos de propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector.

El artículo 51 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que tienen la consideración de datos protegidos el nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares, así como el valor catastral y los valores catastrales del suelo y, en su caso, de la construcción, de los bienes inmuebles individualizados.

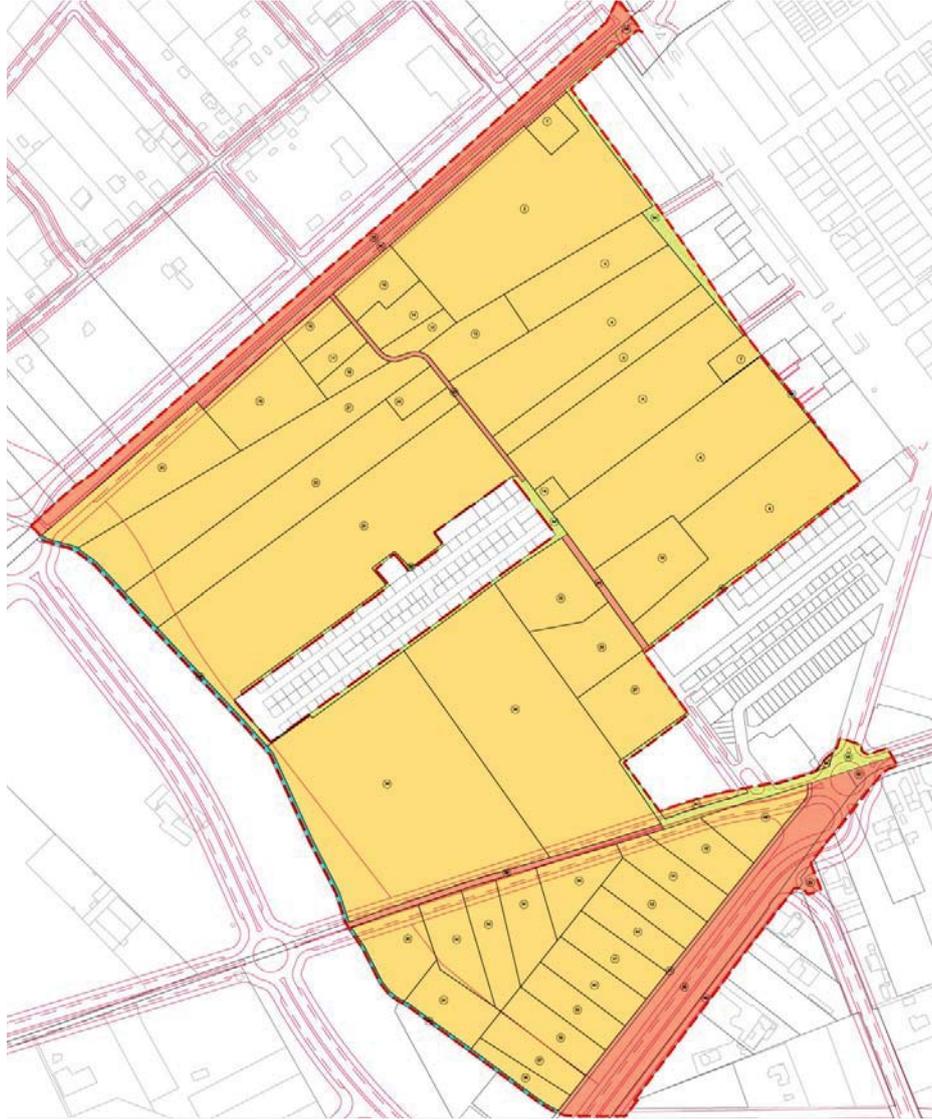
Girada consulta a la Sede Electrónica del Catastro (Expte. 26390263.97/22; Documento 01348376), en la que se solicita acceso a los datos de titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito del sector, que invoca la finalidad de su aportación a un procedimiento administrativo de gestión urbanística amparado por el interés público del desarrollo urbanístico; ésta es denegada indicando que para iniciar la tramitación de una actuación urbanística por los denominados agentes urbanizadores, los certificados catastrales deben ser obtenidos por la propia administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, que tiene acceso a la información solicitada al Catastro, de conformidad con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006.

No obstante se ha realizado un estudio del parcelario catastral incluido en el Sector, al objeto de que pueda servir de base para que la Administración pueda dar traslado a los distintos propietarios en el proceso de tramitación del documento, como agente con competencias para este cometido.

Igualmente se ha realizado un estudio jurídico registral partiendo de la información catastral, linderos, titulares, etc., habiendo podido identificar algunos de los titulares de las fincas afectadas. Las fincas no identificadas podrán serlo a partir de la información catastral obtenida por la administración actuante, de conformidad con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006.

Se aportan en el Anexo VIII las Notas Registrales de las fincas localizadas en Registro.

Las superficies aparecen reflejados en el plano de INFORMACIÓN 03 "ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD", que corresponde a los siguientes datos de los propietarios conocidos de suelo:



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCAS APORTADAS	PROPIETARIO	NIF	FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	SUPERF. CATAST. (m ² suelo)	% SUP/TOT.
1	[REDACTED]	[REDACTED]	2087	53020A156000450000IG	1.026,83	0,32%
2	[REDACTED]	[REDACTED]	17917	53020A156000170000IT	20.530,57	6,43%
3	[REDACTED]	[REDACTED]	-	53020A156000220000IM	5.290,76	1,66%
4	[REDACTED]	[REDACTED]	-	53020A156000350000IZ	11.886,07	3,72%
5	[REDACTED]	[REDACTED]	2164	53020A156000230000IO	4.545,61	1,42%
6, 8, 9, 25, 26, 27, 28, 29	[REDACTED]	[REDACTED]	2922 2919 2921 2917 2923 2924 2918 2925	53020A156000330000IE 53020A156000240000IK 53020A156000270000IX 53020A156000260000ID 53020A156000470000IP 53020A156000300000IX 53020A156000310000II 53020A156000320000IJ	107.381,71	33,64%
7	[REDACTED]	[REDACTED]	-	53020A156000340000IS	939,34	0,29%
10	[REDACTED]	[REDACTED]	-	53020A156000160000IL	2.370,56	0,74%
11	[REDACTED]	[REDACTED]	-	53020A156000380000IW 53020A156000380002PR	2.071,89	0,65%

12			-	53020A156000370000IH	1.097,23	0,34%
13			-	53020A156000360000IU	3.296,91	1,03%
14			3343	53020A156000510001OB	498,41	0,16%
15			33459	53020A156000250000IR 53020A156000250001OT 53020A156000250002PY	4.522,22	1,42%
16			392	53020A156000140000IQ 53020A156000140001OW	1.585,62	0,50%
17			-	53020A156000400000IH	1.338,84	0,42%
18			-	53020A156000390000IA	1.203,13	0,38%
19			1357	53020A156000130000IG 53020A156000130001OH	5.137,17	1,61%
20			-	53020A156000120000IY	7.105,48	2,23%
21			1606	53020A156000150000IP 53020A156000150001OA	12.293,32	3,85%
22			32332	53020A156000490000IT	1.149,36	0,36%
23			2611	53020A156000200000IT 53020A156000200001OY	12.150,00	3,81%
24			840 839	53020A156000210001OG 53020A156000210000IF	26.957,66	8,45%
30				53020A155000760000IF	3.018,42	0,95%
31				53020A155000770000IM	2.614,46	0,82%
32				53020A155000960000IW	3.156,57	0,99%
33				53020A155000790000IK	2.972,50	0,93%
34				53020A155000810000IO	3.144,11	0,99%
35				53020A155000840000ID	2.971,12	0,93%
36				53020A155001080000IO	698,13	0,22%
37				53020A155000780000IO	2.364,81	0,74%
38				53020A155000800000IM	2.575,08	0,81%
39				53020A155000820000IK	2.539,01	0,80%
40				53020A155000830000IR	2.685,09	0,84%
41				53020A155000850000IX	2.703,66	0,85%
42				53020A155000860000II	2.487,68	0,78%
43				53020A155000870000IJ	2.792,87	0,87%
44				53020A155000880000IE	2.825,13	0,89%
45				53020A155000890000IS	2.846,94	0,89%
46				53020A155000900000IJ	2.782,03	0,87%
47				9968801QA5696H0001GZ	531,13	0,17%
48				0169125QA6606G0001OA	75,51	0,02%
49	Domino público catastrado			53020A116090250000IB	243,80	0,08%
50	PATRIMONIO ADIF			53020A113090090000IM	7.900,27	2,48%
51	Domino público catastrado			53020A156090020000IA	4.266,31	1,34%
52	Domino público catastrado			53020A156090050000IG	984,82	0,31%
53	Domino público catastrado			53020A156090060000IQ	722,17	0,23%
54	DOMIO PÚBL. HIDR.			53020A156090070000IP	-	-
55	Domino público catastrado			53020A156090080000IL	1.377,30	0,43%
56	DOMIO PÚBL. HIDR.			53020A155090040000IF	-	-
57	Domino público catastrado			53020A155090030000IT	1.198,11	0,38%
58	Domino público catastrado			53020A157090350000IS	11.469,38	3,59%
59	Domino público catastrado			53020A157090290000II	2.941,66	0,92%
60	Domino público catastrado			53020A157090080000IA	274,57	0,09%
61	Domino público catastrado			53020A157090440000IB	372,90	0,12%
62	(*)			SIN REF CATASTRAL	1.749,36	0,55%
63	(*)			SIN REF CATASTRAL	805,50	0,25%
64	Dominio público no catastrado			SIN REF CATASTRAL	1.442,45	0,45%
65	Dominio público no catastrado			SIN REF CATASTRAL	2.696,14	0,84%
66	(*)			SIN REF CATASTRAL	589,62	0,18%
TOTAL					319.197,19	100%
(*) Espacio intersticial no catastrado						

2.6. AFECCIONES SECTORIALES

La AFECCIÓN SECTORIAL es una limitación de usos o una prohibición (sobre los derechos y las facultades), establecida por una administración no urbanística, incluidas las derivadas de la ordenación del territorio, en el ejercicio de sus propias competencias.

Las afecciones detectadas en el ámbito del Sector son las siguientes:

- Infraestructuras: Líneas eléctricas de distribución de 15 kV en tres tramos de unos 1.400 m totales.
- Carreteras: La carretera CA-435, de la Red Secundaria de Carreteras, atraviesa el Sector en un tramo de unos 500 m.
- Vías Pecuarias: La Cañada Real de Abadalejo y Cuartillos conecta con el Sector en un tramo de unos 400 m en su frente nordeste, aunque se encuentra deslindada.
- Ámbito incluido en la Zona Regable de Guadalcaacín.
- Riberas: Protección requerida para el arroyo Norieta, localizado en el límite sudoeste del Sector. Se ha solicitado al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz la delimitación técnica de DPH en relación al desarrollo del presente Plan Parcial para su incorporación a la documentación para la Aprobación Inicial que solicitará el informe sectorial de aguas según la normativa vigente. Se incorpora dicha delimitación junto con sus zonas de protección a los planos de información y ordenación, así como las zonas inundables recogidas en el Plan Contra Avenidas e inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI).
- Vía Verde: En los terrenos del antiguo FFCC a Almargen, que las determinaciones de ordenación pormenorizadas de la ficha de planeamiento prevé convertir en doble vial con zona verde central.
- La Unidad Hidrogeológica 05.56 Jerez de la Frontera afecta a toda la superficie del Sector.
- La masa de agua subterránea 050.065 Jerez de la Frontera afecta a toda la superficie del Sector.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Proyecto de Urbanización, los Proyectos de Obra de Urbanización de espacios libres públicos y los Proyectos de Edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable

a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

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

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
 - b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
 - c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.
- Además existen afecciones volumétricas, derivadas de la proximidad el aeropuerto de Jerez

Por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Jerez.

A los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, establece que la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

El presente Documento de Plan Parcial incluye en su "*Anexo III: Informe de Aviación Civil*" la justificación del cumplimiento de las determinaciones de la normativa vigente en materia de servidumbres aeronáuticas.

2.7. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Conforme al art. 32.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en aplicación de la en su disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)(BOJA nº 233 de 03/12/2021), el Plan Parcial una vez formulada la aprobación inicial, se someterá a INFORMACIÓN PÚBLICA durante un plazo no inferior a un mes mediante su anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y anuncio en prensa local.

En este apartado se reflejará el resultado de dicha participación pública, esto es, exposición e informe de las alegaciones, si es el caso, e informe sobre las consideraciones u observaciones emitidas en el Informe Técnico de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento, así como, de los informes sectoriales de las entidades afectadas.

Para ello se acompaña a este Plan Parcial el Resumen Ejecutivo, como Documento VII, según lo previsto en los artículos 39-4 y 19-3 de la LOUA.

3. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de la ordenación es la integración de los terrenos contenidos en el ámbito del Sector en la trama urbana de la ciudad, garantizando convenientemente su conexión con su entorno consolidado, favoreciendo así el desarrollo y puesta en valor de los suelos urbanizables previstos por el PGOU, cuya incorporación al desarrollo urbanístico se ha visto fuertemente ralentizada debida a la situación socioeconómica que afecta al mercado inmobiliario en la última década.

Los criterios de diseño que determinan la propuesta de ordenación están marcados por los objetivos de la ordenación pormenorizada definida por la ficha de planeamiento del PGOU para el Sector Pago de Lima, que establece que la ordenación estructural marcará la conversión en doble vial con zona verde central de la antigua vía de Almargen, el rediseño del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalquivir y el establecimiento de una zona verde de protección del Arroyo Norieta, debiendo establecer la ordenación pormenorizada la ubicación del resto de zonas verdes y equipamiento público, así como conectar convenientemente el sector con su entorno consolidado.

3.2. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LAS DOTACIONES

3.2.1. SISTEMA VIARIO

La estructura viaria de la ordenación propuesta queda configurada en los siguientes términos (ver plano 06):

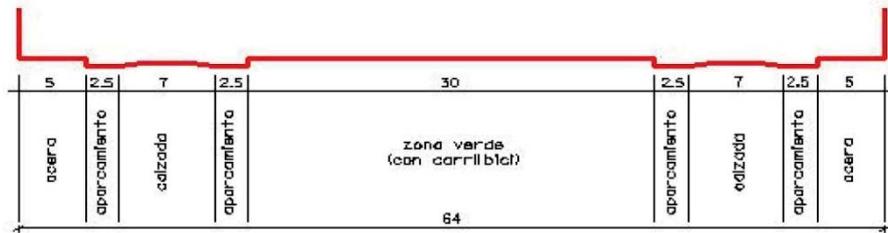
a) RED VIARIA PRINCIPAL

Constituido por los viales A, B y C incorporados a la ordenación como viario estructurante del PGOU.

- El VIAL A discurre longitudinalmente por el límite noroeste del Sector, sobre la huella de la antigua vía de Almargen. Nace en la calle Nueva Jarilla (Cañada Ancha) de Guadalquivir y conecta este suelo urbano consolidado con el núcleo principal del municipio en su prolongación por los terrenos del suelo urbanizable del Sector San José Obrero-Camino de Espera.

Se dimensiona según la sección Tipo I, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 64 m, constituidos con doble calzada de 7,00 m separadas por zona verde central de 30,00 m, aparcamientos en hilera de 2,50 m y acerado de 5,00 m en ambos lados y de 2,50 m en los bordes exteriores de la zona verde central, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

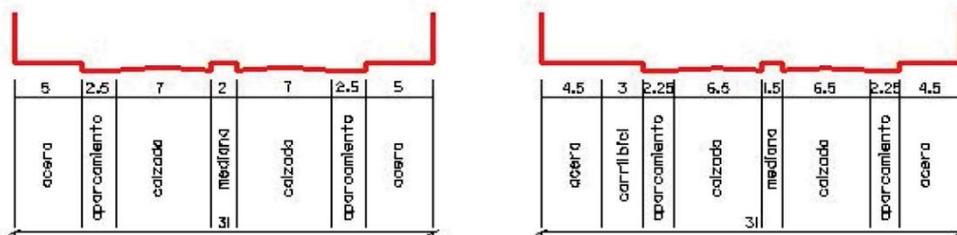
* TIPO I.- VIAL URBANO PRINCIPAL CON ZONA VERDE CENTRAL



- El VIAL B y C, rediseñados sobre el camino de Espera y Carretera Jerez-Guadalacacín, respectivamente, confluyen en glorieta de nueva ejecución en el extremo nordeste del Sector que los conecta con el suelo urbano consolidado del entorno, por el norte, y se prolongan por el sur hacia el núcleo principal.

Se dimensionan según la sección Tipo III, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 31 m, constituidos en el caso del VIAL B con doble calzada de 7,00 m separadas por mediana central de 2,00 m, doble banda de aparcamientos en hilera de 2,50 m y acerado de 5,00 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos; en el caso del VIAL C con doble calzada de 6,50 m separadas por medianera central de 1,50 m, aparcamientos en hilera de 2,25 m y acerado de 4,50 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos, e integrando el carril bici preexistente en la nueva sección del vial, con una anchura de 3 m.

* TIPO III.- VIAL URBANO PRINCIPAL CON MEDIANA CENTRAL



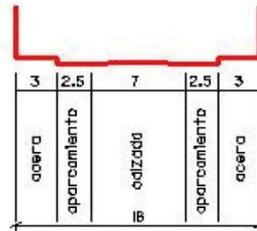
b) RED VIARIA SECUNDARIA

Constituido por el resto de viales interiores del Sector, distinguiéndose por su función en la estructura del mismo:

- El VIAL D consolida el trazado de la calle Cerón, que da acceso a la Barriada de Castro, suelo urbano consolidado en el interior del Sector. Atraviesa la ordenación transversalmente, conectando los Viales A y B funcionando como eje de distribución de la red viaria secundaria.

Se dimensiona según la sección Tipo V, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 18 m, constituido con calzada de doble sentido de 7,00 m, doble banda de aparcamientos en hilera de 2,50 m y acerado de 3,00 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

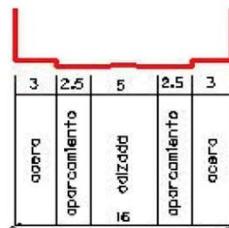
◀ TIPO V.- VIAL SECUNDARIO LOCAL. DOBLE SENTIDO DE CIRCULACION



- Los VIALES E y F son prolongación de sendos viales existentes en el límite nordeste del Sector, conectándolos con el D descrito anteriormente.

Se dimensionan según la sección Tipo VI, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 16 m, constituidos con calzada de sentido de circulación único de 5,00 m, doble banda de aparcamientos en hilera de 2,50 m y acerado de 3,00 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

* TIPO VI.- VIAL SECUNDARIO LOCAL. SENTIDO DE CIRCULACION UNICO



- Los viales I, J, K, L, Q, R, U, V, W, y X configuran la geometría ortogonal del Sector conformando las grandes manzanas.

Se dimensionan según la sección Tipo VII, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 14 m, constituidos con calzada de sentido de circulación único de 4,50 m, doble banda de aparcamientos en hilera de 2,25 m y acerado de 2,50 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

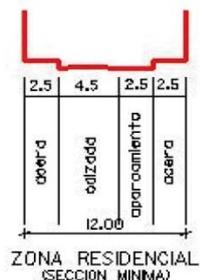
* TIPO VII.- VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCION. UNICO SENTIDO DE CIRCULACION.
DÓBLE BANDA DE APARCAMIENTO



- Los viales G, H, M, N, N1, O, O1, O2, P, S, T y U1 completan la configuración de la geometría ortogonal del Sector estando vinculadas a las manzanas de uso residencial unifamiliar.

Se dimensionan según la sección Tipo VIII, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 12 m, constituidos con calzada de sentido de circulación único de 4,50 m, banda de aparcamientos en hilera de 2,50 m en un lado, y acerado de 2,50 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

* TIPO VIII.- VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCION. UNICO SENTIDO DE CIRCULACION.
PUBLICO O PRIVADO

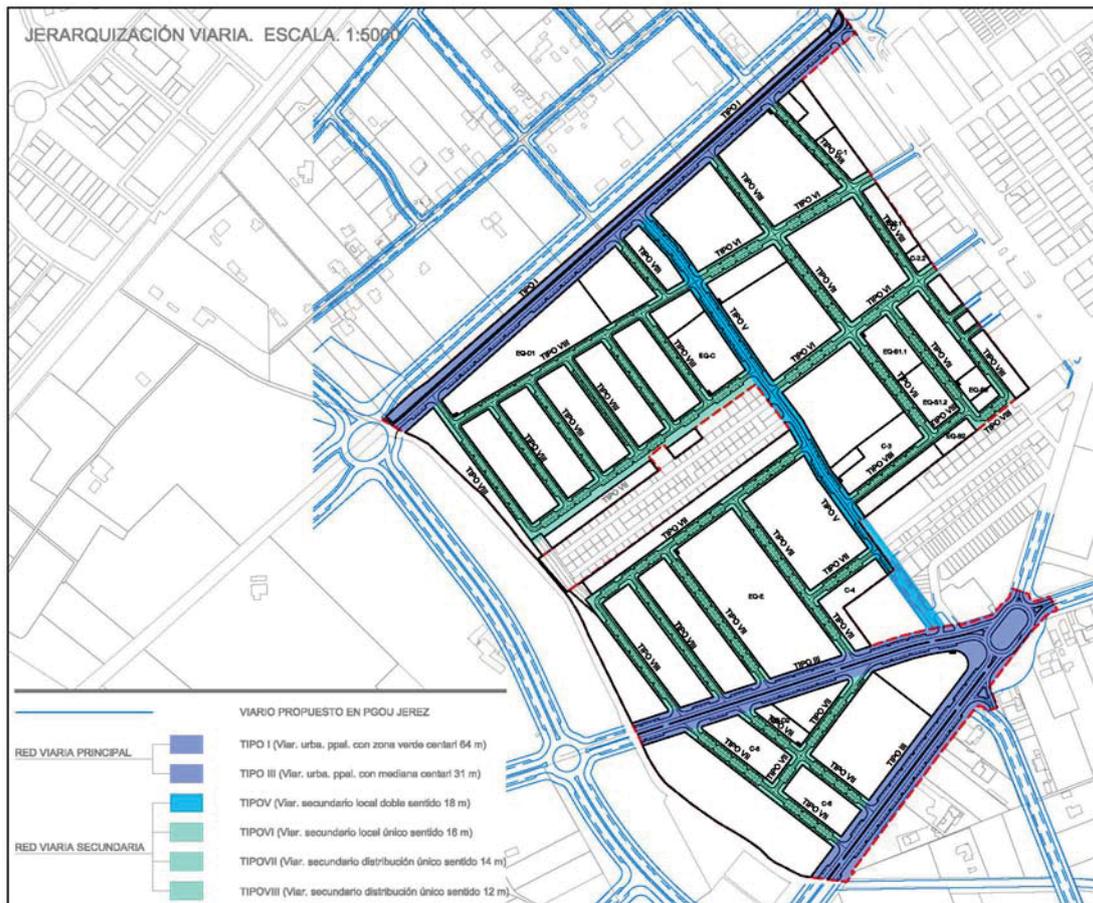


- Completan la red viaria secundaria los VIALES Y y Z dispuestos en el límite nordeste del Sector, en prolongación de sendos viales propuestos por el PGOU.

No responden a ninguna de las tipologías contempladas en el PGOU. Se dimensionan a la sección del vial preexistente con un ancho de 9,50 m, constituidos con calzada de sentido de circulación único de 4,50 m, y acerado de 2,50 m en ambos lados.

Para establecer las rasantes de las distintas calles se han seguido los siguientes criterios:

- Que sus pendientes sean superiores al 0,5 por ciento.
- Que no se produzcan puntos bajos y sin salida para el agua de escorrentía superficial.
- Que la cota roja sobre la clave de las tuberías de alcantarillado no sea inferior a 1,20 m.



Los acuerdos verticales se han realizado con parábolas de paramentos tales que permitan una perfecta visibilidad en los acuerdos y evitar la formación de puntos angulosos tanto en los cóncavos como en los convexos.

Será en el proyecto de Urbanización donde se definan las determinaciones relativas a explanación, afirmado, bordillos y acerados, etc., de acuerdo con el preceptivo estudio geotécnico que caracterice los terrenos sobre los que se asentará la nueva urbanización.

c) APARCAMIENTOS

Las plazas para aparcamientos en viales señaladas anteriormente en cada vial se dispone principalmente en hilera conformadas en grupos de tres o cuatro plazas entre arbolado.

El número de aparcamientos y su localización se expresan en la siguiente tabla, cumpliendo sobradamente los requerimientos establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento:

VIAL	DISPOSICIÓN	Nº APARCAMIENTOS
A	HILERA	84
B	HILERA	77
C	HILERA	72
D	HILERA	88
E	HILERA	48
F	HILERA	42
G	HILERA	33
H	HILERA	40
I	HILERA	66
J	HILERA	74
K	HILERA	18
L	HILERA	36
M	HILERA	20
N	HILERA	20
N1	HILERA	20
O	HILERA	16
O1	HILERA	18
O2	HILERA	19
P	HILERA	11
Q	HILERA	93
R	HILERA	40
S	HILERA	49
T	HILERA	20
U	HILERA	56
U1	HILERA	26
V	HILERA	60
W	HILERA	56
X	HILERA	42
Y	-	0
Z	-	0
TOTAL		1.244

Atendiendo al *Decreto 293/2009 que regula las normas para la accesibilidad en la infraestructuras, urbanismo y el transporte en Andalucía*, y en conformidad a la "*Sección 5ª del Capítulo 1 del Título 1*", el Proyecto Urbanización ajustará las plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial adecuadamente para reservar como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción.

Por tanto, plaza de aparcamiento para personas con movilidad reducida, a reservar en la urbanización del presente Plan Parcial serán:

PLAZAS DE APARCAMIENTO para personas con movilidad reducida = $1.244 / 40 = 31.1$ que corresponderán a un total de 31 plazas.

d) SISTEMA TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS

Atendiendo al apartado 3.4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO de la presente memoria justificativa, el PP reserva superficie para la futura ubicación de los Centro de Transformación, quedando calificada como dotación de "Sistema Técnico de Infraestructuras".

Dichas reservas de suelo se prevén anexas al sistema viario, ubicadas de forma que atienda adecuadamente a la red de baja de tensión que abastecen. La superficie destinada a STI es de 180 m², concretada en 10 reservas de 18 m² de superficie repartidas uniformemente en el ámbito del sector y señalados perfectamente en el Plano de Zonificación 04. Manteniéndose en las manzanas indicadas en la documentación gráfica, el tamaño y ubicación final de los centros de transformación se podrán concretar en el Proyecto de Urbanización y la Reparcelación.

3.2.2. SISTEMAS LOCALES

a) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema local de espacios libres está condicionado por la ordenación estructural que determina el establecimiento de una zona verde de protección del Arroyo Norieta, que discurre por el límite sudoeste del Sector.

La superficie total destinada a S.E.L. es de 39.312,88 m², lo que representa un 12,32% de la superficie del Sector.

CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	% RESPECTO SUP. SECTOR
SEL	Sistema de espacios libres	SEL-1	1.486,78	0,47%
		SEL-2	9.712,03	3,04%
		SEL-3	3.211,30	1,01%
		SEL-4	3.679,88	1,15%
		SEL-5	4.360,10	1,37%
		SEL-6	12.212,04	3,83%
		SEL-7	4.650,75	1,46%
	SUBTOTAL SEL	TOTAL	39.312,88	12,32%

Se distinguen conforme a su denominación y ubicación los siguientes:

- Espacio Libre SEL-1, con superficie de 1.186,78 m² dispuesta como zona de transición entre el uso residencial unifamiliar, preexistente que se integra en la ordenación como uno de los criterios de partida, el uso terciario contiguo y el suelo urbano consolidado limitrofe.
- Espacio Libre SEL-2, con superficie de 9.712,03 m². Su amplitud y disposición garantizan la dotación de la zona norte del Sector atendiendo a las edificaciones plurifamiliares concentradas en esta zona.
- Espacio Libre SEL-3, con superficie de 3.211,30 m². Complementa a la anterior dotando a los usos residencial unifamiliar, que aparece en esta zona en menor proporción y a las manzanas de equipamiento contigua.



- Espacio Libre SEL-4, con superficie de 3.679,88 m². Dispuesto en la franja sur del Sector como protección del arroyo, dota a toda la zona de viviendas unifamiliares situadas al oeste de la Barriada Pago de Lima. Este espacio libre tendrá continuidad con el análogo de protección del arroyo que habrá de disponer el Sector contiguo en su desarrollo.
- Espacio Libre SEL-5, con superficie de 4.360,10 m². Dota la zona de viviendas unifamiliares al este de la Barriada Pago de Lima. Al igual que el anterior forma parte de la zona de protección del arroyo. Aunque

separados por la Barrida, su configuración definitiva será unitaria toda vez que se desarrolle el Sector de San José Obrero, conformando un gran espacio libre integrado en los sistemas locales contemplados por el PGOU como Grandes Zonas Verdes en Nuevos Crecimientos.

- Espacio Libre SEL-6, con superficie de 12.212,04 m². Aunque separado de SEL-4 y 5 por el Camino de Espera, da continuidad a la zona de protección del arroyo a la vez que dota a las parcelas comprendidas entre dicho vial y la Carretera Jerez-Guadalquivir. Su dimensión da idea de la magnitud del espacio libre que conformará con el resto de zonas de protección del arroyo.
- Espacio Libre SEL-7, con superficie de 4.650,75 m². Esta zona forma parte de la zona verde central de 30 m del Vial A (Tipo I de los dispuestos en el PGOU) que discurre longitudinalmente por el límite noroeste del Sector, sobre la huella de la antigua vía de Almargen.

Se cumplen las condiciones establecidas del art. 4 del anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales para Jardines y Áreas de juego y recreo para que sean computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público.

- Jardines: Presentan una superficie no inferior a 1000 m², en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo (en el caso del SEL-7, entendido como parte de la zona verde central que define la sección del vial). Su orientación y situación topográfica garantiza poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
- Áreas de juego y recreo para niños. Presentan una superficie superior a 200 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, dotándole de equipamiento con elementos adecuados (mobiliario, plataformas, etc.) para su función.

b) DOTACIONES

La reserva de los equipamientos dotacionales queda conformada por los suelos destinados a los servicios de interés público y social: Parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social y equipamientos docentes. La superficie total destinada a EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES LOCALES es de 36.028,19 m², lo que representa un 11,29 % de la superficie total del sector.

Se localizan de forma homogénea en todo el sector, según los siguientes criterios y superficies reservadas, que se expresan en el siguiente cuadro:

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

HARRI IPARRA S.A.

CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	% SUP. SECTOR
EQ	Equipamiento Social	EQ-S1.1	2.390,40	1,75%
	Equipamiento Social	EQ-S1.2	2.390,40	1,75%
	Equipamiento Social	EQ-S2	842,42	0,26%
	Equipamiento Social	EQ-S3	1.274,19	0,40%
	Equipamiento deportivo	EQ-D1	8.657,44	2,71%
	Equipamiento comercial	EQ-C	4.011,14	1,26%
	Equipamiento docente	EQ-E	15.348,26	4,81%
	Equipamiento deportivo	EQ-D2	1.113,94	0,35%
	SUBTOTAL DOTACIONES EQUIP.	TOTAL	36.028,19	11,29%



Se pormenorizan sus características y determinaciones:

– CENTROS DOCENTES

El Plan Parcial localiza las reservas de suelo para Centros Docentes atendiendo a criterios de funcionalidad y accesibilidad en la manzana EQ-E, vinculada al vial principal B y limitada por los viales secundarios J, U, y V de fácil acceso desde el vial distribuidor transversal D.

En concreto concentra en la misma manzana la educación básica (Secundaria) y preescolar (Primaria), con una superficie total de 15.348,26 m², superior al mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento. La edificación responderá a los requerimientos funcionales y de programa establecidos para este tipo de Centros educativos, con las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad de la zona de ordenanza "D1".

– PARQUE DEPORTIVO

El Plan Parcial localiza las reservas de suelo para Parque Deportivo en las parcelas EQ-D1 y EQ-D2, con superficies de 8.657,44 m² y 1.113,94 m² respectivamente, para un total de 9.771 m² superior al mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento.

La parcela EQ-D1 está situada en el límite noroeste del Sector, vinculada al vial principal A y H, siendo medianera de la parcela de uso residencial R25.

La parcela EQ-D2 de menor superficie está situada en la zona sudeste, comprendida en la cuña de terreno entre la confluencia del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalquivir, vinculada al vial principal B y circundada por los viales L e X, siendo medianera de la parcela de uso residencial R27.

Las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad se ajustarán a las de la zona de ordenanza "D1".

– SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

EQ-S1.1.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL: SANITARIO. Parcela de 2.390,40 m², ubicada entre los viales F, Q, y R, medianera con la parcela EQ-S1.2.

EQ-S1.2.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL: ADMINISTRATIVO. Parcela de 2.390,40 m², ubicada entre los viales Q, R, y G medianera con la parcela EQ-S1.1.

EQ-S2.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL: ADMINISTRATIVO. Parcela de 842,42 m², ubicada en el vial G, siendo medianera con la parcela R-10 residencial.

EQ-S3.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL: ADMINISTRATIVO. Parcela de 1.124,19 m², ubicada entre los viales G, S y R siendo medianera con la parcela SEL-3 de espacios libres.

Las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad se ajustarán a las de la zona de ordenanza "D1", aplicando un coeficiente de edificabilidad de 1.00 m²_t/m²_s.

EQ-C.-EQUIPAMIENTO DOTACIONAL COMERCIAL. Con una reserva de superficie de 4.011,14 m², se sitúa en la zona central adyacente a los viales D, I y O, medianero con la parcela de uso residencial R26. La edificación responderá a las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad se ajustarán a las de la zona de ordenanza "D1", aplicando un coeficiente de edificabilidad de 1.00 m²_t/m²_s.

3.3. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE APPROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

3.3.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.- E1

Comprende a las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano 05. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO" como E.1 correspondientes a las manzanas R21 a R28. Responden a la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada, con destino privado y renta libre, al objeto de reconducir y soslayar las deficiencias urbanísticas de las viviendas existentes, minimizando los costos por indemnizaciones en un Sector de viabilidad económica limitada.



Se distinguen varias zonas por su ubicación:

- a) Parcela R21 situada en el extremo noroeste de la ordenación, trata de integrar la edificación existente.
- b) Parcelas R22, R24, R25 y R26 situada en el extremo noroeste del vial de distribución D, agrupan la zona de viviendas existentes más numerosas del Sector compatibles con la ordenación propuesta.
- c) Parcelas R23 situada en la zona central de la ordenación, trata de integrar la edificación existente.
- d) Parcelas R27 y R28 situadas en la zona sudeste acotada por los viales B y C, trata de integrar la edificaciones existentes.

Con una superficie neta de 16.918,84 metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de 10.151,30 metros cuadrados de techo para 29 viviendas, derivados básicamente de la integración de las edificaciones existentes en la ordenación del Sector; equivalentes a 14.769 UA según los coeficientes de homogeneización contemplados en el PGOU.

Sus determinaciones básicas se establecen en el siguiente cuadro:

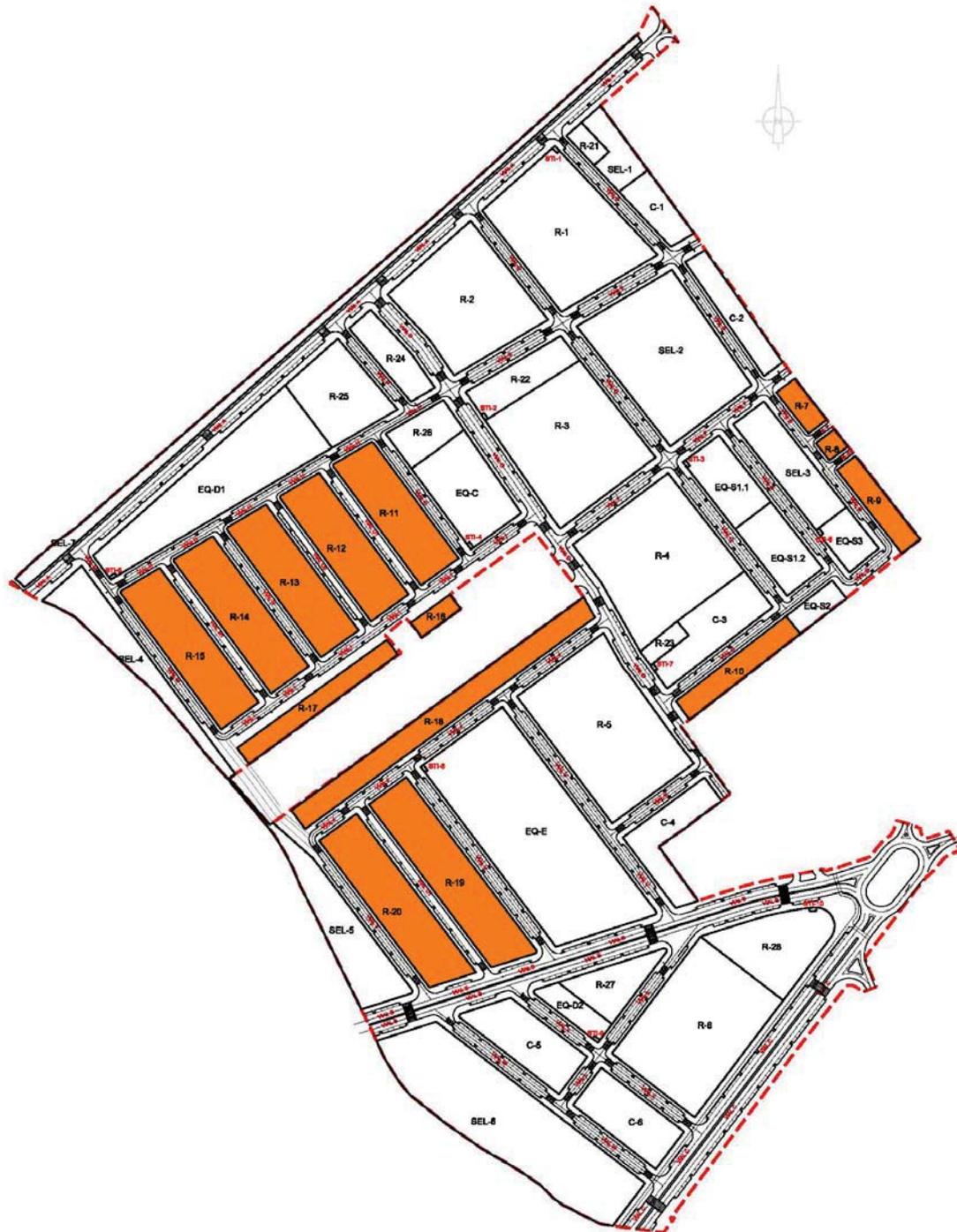
USO S/RÉGIMEN	TIPOLOG. CALIF.	MANZANA	SUPERF. m ²	Nº VIVI. MÁX.	EDIF. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCIAR. m ² _t	COEF. HOMOG.	APROV. UA	COEF. TIPOLOG.	APROV. UA
RESID. UNIF. AISLADA	E.1.1	R-21	511,47	1	0,6000	306,88		1,4400	442	1,4549	446
	E.1.1	R-22	2.276,53	4	0,6000	1.365,92		1,4400	1.967	1,4549	1.987
	E.1.1	R-23	539,71	1	0,6000	323,83		1,4400	466	1,4549	471
	E.1.1	R-24	1.836,68	3	0,6000	1.102,01		1,4400	1.587	1,4549	1.603
	E.1.1	R-25	3.886,04	7	0,6000	2.331,62		1,4400	3.358	1,4549	3.392
	E.1.1	R-26	1.655,00	3	0,6000	993,00		1,4400	1.430	1,4549	1.445
	E.1.1	R-27	2.083,20	3	0,6000	1.249,92		1,4400	1.800	1,4549	1.818
	E.1.1	R-28	4.130,21	7	0,6000	2.478,13		1,4400	3.569	1,4549	3.605
	SUBTOT.			16.918,84	29		10.151,30			14.624	

Las condiciones de ordenación y edificación atienden a preservar las construcciones existentes, que si bien se tratan de viviendas unifamiliares, no existen una regla uniforme en cuanto a su disposición en la parcela

Las condiciones de ordenación y edificación se recogen en la *Sección 2* del *Capítulo Tercero* del *Título Tercero* de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.- D1

Comprende a las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano 05. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO" como D.1 correspondientes a las manzanas R7 a R20. Corresponden a la tipología residencial de vivienda unifamiliar en hilera, con destino privado y renta libre, al objeto de completar el aprovechamiento máximo permitido por la Ficha de planeamiento para el uso y tipología residencial unifamiliar.



La mayor parte de estas viviendas se disponen en la zona central de la ordenación, dando continuidad a esta misma tipología existente en la Barriada de Castro, aunque también se utiliza esta tipología para configurar las traseras de las viviendas existentes en el límite urbano nordeste del Sector.

Con una superficie neta de 47.304,67 metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de 47.304,67 metros cuadrados de techo para 374 viviendas, equivalentes a 50.183 UA según los coeficientes de homogeneización contemplados en el PGOU.

Sus determinaciones básicas se establecen en el siguiente cuadro:

USO S/RÉGIMEN	TIPOLOG. CALIF.	MANZANA	SUPERF.(*) m ²	Nº VIVI. MÁX.	EDIF. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCIAR. m ² _t	COEF. HOMOG.	APROV. UA	COEF. TIPOLOG.	APROV. UA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	D.1	R-7	758,38	6	1,0000	758,38		1,0500	796	1,0608	805
	D.1	R-8	320,38	2	1,0000	320,38		1,0500	336	1,0608	340
	D.1	R-9	1.536,51	12	1,0000	1.536,51		1,0500	1.613	1,0608	1.630
	D.1	R-10	2.012,96	15	1,0000	2.012,96		1,0500	2.114	1,0608	2.135
	D.1	R-11	4.282,54	34	1,0000	4.282,54		1,0500	4.497	1,0608	4.543
	D.1	R-12	4.444,35	36	1,0000	4.444,35		1,0500	4.667	1,0608	4.715
	D.1	R-13	4.599,61	36	1,0000	4.599,61		1,0500	4.830	1,0608	4.879
	D.1	R-14	4.755,80	38	1,0000	4.755,80		1,0500	4.994	1,0608	5.045
	D.1	R-15	4.911,07	40	1,0000	4.911,07		1,0500	5.157	1,0608	5.210
	D.1	R-16	553,90	4	1,0000	553,90		1,0500	582	1,0608	588
	D.1	R-17	2.219,54	16	1,0000	2.219,54		1,0500	2.331	1,0608	2.355
	D.1	R-18	5.215,04	43	1,0000	5.215,04		1,0500	5.476	1,0608	5.532
	D.1	R-19	6.142,79	48	1,0000	6.142,79		1,0500	6.450	1,0608	6.517
	D.1	R-20	5.551,80	44	1,0000	5.551,80		1,0500	5.829	1,0608	5.890
	SUBTOT.		47.304,67	374		47.304,67			49.670		50.183

Las condiciones de ordenación y edificación se recogen en la *Sección 1* del *Capítulo Tercero* del *Título Tercero* de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3.3.3. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.- F3

Comprende a las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano 05. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO" como F.3 correspondientes a las manzanas R1 a R6. Corresponden a la tipología residencial de plurifamiliar *Edificio de viviendas con Patio de Manzana*, con destino privado, al objeto de satisfacer el aprovechamiento máximo permitido por la Ficha de planeamiento para el uso y tipología residencial plurifamiliar.



Se dispone esta tipología vinculada a los viales principales de la ordenación, al objeto de facilitar la movilidad en el interior de la ordenación, ya que estas manzanas concentran un mayor número de viviendas. Así las parcelas R2, R3, R4 y R5 se disponen vinculadas al eje de distribución transversal (vial D), y la R1 y R6 vinculadas a los viales principales A y C, respectivamente.

Con una superficie neta de 55.445,75 metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de 71.819,03 metros cuadrados de techo para 746 viviendas. De ellas 474 viviendas se desarrollan bajo algún régimen de protección pública, según las diferentes categorías contempladas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez de la Frontera vigente en cada momento, localizándose en las manzanas R1, R2, R3, y R5; el resto tiene el carácter de libre, con un aprovechamiento objetivo para el total de las viviendas equivalente a 50.623 UA según los coeficientes de homogeneización contemplados en el PGOU.

A efectos de reparto del aprovechamiento se ha asignado a las manzanas de uso residencial plurifamiliar libre (F3) un porcentaje de edificabilidad de uso comercial, que a la vez que permite la posibilidad de este uso en parte de las plantas bajas de los edificios, permite cuadrar el reparto del aprovechamiento total del Sector. No será obligatorio la materialización del uso comercial en estas manzanas al no superar el cómputo total de la edificabilidad asignada a las mismas, la máxima edificabilidad de uso residencial permitida por la ficha de planeamiento, ni reducir la edificabilidad mínima de uso comercial fijada por la misma.

En cuanto al régimen de protección de las viviendas, se deberá destinar a los grupos con menor índice de renta al menos el 50% del 10% del aprovechamiento urbanístico que se localizará en terrenos calificados como vivienda protegida (artículo 54.2.b LOUA). Será el Proyecto de Reparcelación el que garantice esta condición, que previsiblemente quedará localizado en el porcentaje de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.

Sus determinaciones básicas se establecen en el siguiente cuadro:

USO S/RÉGIMEN	TIPOLOG. CALIF.	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIV.MÁX.	EDIF. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCAR. m ² _t	COEFI. TIPOLOG.	APROVECH. UA
RESID. PLURIF. PROTEG.	F.3	R-1	9.028,14	120	1,1963	10.800,27		0,4700	5.076
	F.3	R-2	7.789,90	108	1,2478	9.720,24		0,4700	4.569
	F.3	R-3	9.231,05	110	1,0725	9.900,30		0,4700	4.653
	F.3	R-5	10.179,23	136	1,2025	12.240,22		0,4700	5.753
	SUBTOTAL			36.228,32	474		42.661,03		
RESID. PLURIF. LIBRE	F.3	R-4	9.607,40	136	1,5175	13.456,52		1,0000	13.457
	F.3	R-6	9.610,03	136	1,5171	13.456,52	1.122,48	1,6300	1.830
							1.122,48	1,6300	1.830
	SUBTOTAL			19.217,43	272		26.913,05	2.244,95	

Las condiciones de ordenación y edificación se recogen en la *Sección 3* del *Capítulo Tercero* del *Título Tercero* de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3.3.4. COMERCIAL Y TERCIARIO.- G4

Comprende a las zonas grafiadas y delimitadas en el "Plano 05. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO" como G.4 correspondientes a las manzanas C1 a C6. Corresponden a la tipología de *Edificación por plantas de uso terciario*, con destino privado, al objeto de satisfacer el aprovechamiento máximo permitido por la Ficha de planeamiento para el uso y tipología comercial y terciario.



Con una superficie neta de 15.976,20 metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de 14.364 metros cuadrados de techo, equivalentes a 23.655 UA según los coeficientes de homogeneización contemplados en el PGOU.

Sus determinaciones básicas se establecen en el siguiente cuadro:

USO S/RÉGIMEN	TIPOLOG. CALIF.	MANZANA	SUPERF. m ²	Nº VIVI. MÁX.	EDIF. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCJAR. m ² _t	COEF. HOMOG.	APROV. UA	COEF. TIPOLOG.	APROV. UA
COMERC. LIBRE	G.4	C-1	1.509,39		0,8991		1.357,07	1,6300	2.212	1,6468	2.235
	G.4	C-2	1.997,66		0,8991		1.796,07	1,6300	2.928	1,6468	2.958
	G.4	C-3	3.330,07		0,8991		2.994,02	1,6300	4.880	1,6468	4.931
	G.4	C-4	2.747,39		0,8991		2.470,14	1,6300	4.026	1,6468	4.068
	G.4	C-5	3.319,51		0,8991		2.984,53	1,6300	4.865	1,6468	4.915
	G.4	C-6	3.072,18		0,8991		2.762,16	1,6300	4.502	1,6468	4.549
	SUBTOTA.			15.976,20				14.364,00		23.413	

Las parcelas C1 y C2 se disponen colmatando traseras del suelo urbano existente en el límite nordeste del Sector para dar servicio, junto con la parcela C3, a los usos residenciales y de equipamientos existentes en la zona. La parcela C4 se dispone junto al equipamiento educativo tratando de dar servicio a este uso. Para completar la edificabilidad terciaria y comercial se disponen las parcelas C5 y C6 en la zona sudeste del Sector en una localización estratégica respecto al Camino de Espera y Carretera Jerez-Guadalcaçín.

Las condiciones de ordenación y edificación se recogen en la *Sección 4* del *Capítulo Tercero* del *Título Tercero* de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

3.4. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El proyecto de redes de suministro de las infraestructuras urbanas básicas se hará con el objeto de dotar suficientemente a todas las parcelas del sector, y de acuerdo con las Normas Técnicas aprobadas por el Ayuntamiento que estén en vigor. El proyecto deberá contar con la conformidad de la empresa municipal AJEMSA.

El Plan Parcial prevé el trazado y especificaciones básicas de las siguientes infraestructuras:

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones (telefonía).
- Red de gas natural.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Se analiza mediante las solicitudes de información a las compañías suministradoras, que se adjuntan como anexos, la existencia y capacidad de las distintas infraestructuras y servicios exteriores al área objeto del Plan, tanto a los efectos de garantizar la conexión con cada una de ellas, como al objeto de incidir en la suficiencia de las mismas, o en su caso, establecer las propuestas de mejora o reforzamiento necesarias de dichas instalaciones o infraestructuras por la transformación urbanística que se plantea.

El Plan Parcial, por tanto, recoge la información solicitada, sobre los servicios técnicos e infraestructuras existentes en torno al área y a cada una de las compañías, datos que quedan reflejados convenientemente en la memoria informativa y justificativa y planimetría del Plan Parcial. Y como se indica en el apartado correspondiente, se recogen igualmente las conexiones propuestas por cada uno de los organismos o servicios.

El trazado de las redes de servicios propuestos, con sus elementos y características, se reflejan en los planos correspondientes

3.4.1. RED ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

Conexiones:

De acuerdo a la información facilitada por Servicio Municipal de Aguas de Jerez (AQUAJEREZ), la conexión de abastecimiento de agua del sector con la

red se realizará a través de los puntos de conexión establecidos en el plano contenido en su informe sobre el ciclo integral del agua para la ejecución del plan parcial, recogido en el apartado 2.4.2 de este documento.

A la espera del informe que sobre la propuesta de red de abastecimiento realice la compañía suministradora, se propone ejecutar la red de abastecimiento conectada a los puntos 3 y 4 de los recogidos en el mencionado plano, garantizando el suministro mediante un trazado en malla cerrada discurriendo bajo los viales del Sector.

Fuentes de suministro y condiciones sanitarias:

El suministro se realizará desde la propia red Municipal de JEREZ DE LA FRONTERA (Compañía AQUJEREZ) ya que conectaremos en dos puntos con la misma. Quedan por tanto garantizadas las condiciones sanitarias del agua de abastecimiento.

Presión.

Se ha solicitado informe al Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana garantizando la viabilidad del suministro, estando a la fecha a la espera de contestación.

Red de distribución. Criterios de diseño

Las características y trazado de la red de abastecimiento de agua aparecen definidos en el Plano 07 "RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES" de los planos de Ordenación del Plan.

Se adopta una red de distribución mixta; mallada, lo que permite un mejor funcionamiento del sector.

El trazado se ha efectuado teniendo en cuenta el trazado del viario, pendiente del terreno, demanda, garantía de suministro independencia de abastecimiento de los distintos sectores y punto de conexión a la red general.

La red interior se proyectará, en dúctil de fundición dúctil cementadas interiormente con mortero de cemento, cincadas y barnizadas exteriormente según normas I.S.O. 2531; en las uniones irán provistas de junta elástica. El mallado se realizará además de las conexiones con el alimentador antes indicado con todas aquellas conducciones existentes en el perímetro del Sector que nos ocupa.

El trazado estará sujeto a las exigencias de la NTE-IFA y las determinaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la compañía suministradora AQUAJEREZ .

La red es mixta con una sola malla y ramales ramificados interiores previéndose la instalación de hidrantes de incendio y bocas de riego. Se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- La presión máxima de servicio en la red será 6 kg/ cm² (600 Kpa)
- La presión mínima de servicio en la red será de 2,5 kg/ cm² (250 Kpa)
- La velocidad media del agua en la red será de 0,75 m/sg, mínima no inferior a 0,3 m/sg y máxima de 1,0 m/sg.
- Las válvulas proyectadas serán de "Compuerta" de bridas serie corta y taladradas para presión nominal PN 16 (DIN 2.501). Serán de asiento elástico, paso libre, eje de acero inoxidable, cuerpo de fundición dúctil (G.G.G. 40), revestido de epoxi. Al igual que las piezas especiales, la tornillería será de acero inoxidable.
- Los materiales de la red y cálculos justificativos se definirán en los proyectos de Urbanización.
- Los diámetros a utilizar de 350, 300, 250, 200, 150 y 100 mm.
- Estas discurrirán normalmente por las aceras a una profundidad, sobre su generatriz superior de 1 m. y descansando sobre una capa de arena de espesor variable de acuerdo con el diámetro según planos de detalles de abastecimiento. El relleno de la zanja desde la arena hasta el material granular de la acera se rellenará con material de la excavación, seleccionándolo evitando cascotes y piedras y en general sólidos que excedan de 5 cm.
- Las arquetas o pozos que alberguen piezas o elementos singulares de la red se ejecutarán en la forma y con los materiales establecidos por la compañía suministradora y se dotarán de los elementos adecuados que faciliten su manejo.
- Todas las piezas especiales a instalar en la red serán de fundición y deberán ser capaces de soportar como mínimo la misma presión que se requiera para las tuberías, admitiéndose las de acero únicamente en el caso de que procedan de fabricaciones en serie.
- La tornillería a emplear en los montajes de piezas especiales será de acero inoxidable.

Calculo. Consumos diarios y caudal punta.

Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración

Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Por tanto, el Consorcio de Aguas de Zona Gaditana o la Oficina de Planificación Hidrológica de la Junta de Andalucía serán quien garanticen recurso suficiente para ello, por lo que la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento, deberá dirigirse a dichos organismo para recabar dicha viabilidad.

En el presente Plan Parcial, sólo se atiende a una estimación de valores, ya que los cálculos correspondientes de alimentadores, de diámetros de las mallas, ramales, etc., será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se consideran, para el predimensionado y cálculo de la red los siguientes valores para los usos existentes en el sector, según las dotaciones de aguas establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalete-Barbate:

- | | |
|---|------------------------------|
| - Residencial Consumo doméstico (viviendas) | 250 L /ha x día |
| - Terciario | 10 L /m ² x día |
| - Equipamiento Social - Comercial | 10 L /m ² x día |
| - Equipamiento Escolar | 100 L /alumno x día |
| - Equipamiento Deportivo | 5 L /seg. |
| - Zonas Verdes y Jardines | 4,80 L /m ² x día |

Hidrantes de incendios:

La instalación de hidrantes de Incendios de cumplirá con las prescripciones contenidas en la normativa vigente, en su caso CTE DB-SI o NBE – CPI 96, en lo referente a sus características y exigencias funcionales. En el plano de distribución de la red aparece reflejada la distribución de los mismos, localizados perfectamente en las intersecciones de las calles por su fácil acceso para los servicios contra incendios ajustándose a una separación máxima entre ellos de 200 m. Estos serán de fundición dúctil, con cierre elástico, con salida de 100 mm.

Red de riego:

Su instalación se ajustará a las exigencias de la NTE-IFR-74. Se ha previsto situar bocas de riego en viales de tal forma que sea accesible a cualquier parte de la calzada con manguera. La instalación de bocas de riego en viales será de uso exclusivo de baldeo, distribuyéndose a tresbolillo en cada vial y con un radio de acción de 50 m.

El estudio en zonas ajardinadas será objeto específico del Proyecto de Urbanización que se redacte, y se dimensionará en función del tratamiento dado a dichas zonas e igual alimentación que las bocas de riego.

Dada la gran superficie de zonas verdes que se plantea en el sector, deberán adecuar las mismas al menor consumo de agua posible, ya que no se suelen conceder suministros de agua para riego desde la red de distribución de agua potable, para el riego deberán plantear la necesidad de ejecutar pozos en el subsuelo o reutilizar las aguas residuales una vez tratadas tal y como se indica más adelante en el apartado de depuración. Por ello, las plantaciones o tapizantes empleados en las zonas verdes deberán necesitar escasa demanda hídrica.

Normativa

El proyecto de urbanización dimensionará la red contemplando la aplicación de la normativa en vigor y en particular la de la compañía suministradora.

3.4.2. RED DE ALCANTARILLADO. SANEAMIENTO

Trazado y características.

La red de alcantarillado se proyecta para el drenaje interno y saneamiento de la totalidad del área, que deberá ser SEPARATIVA conforme al informe sobre el ciclo integral del agua para el Plan Parcial elaborado por el Servicio Municipal de Aguas de Jerez (AQUAJEREZ).

Tanto la red de aguas sucias como la de pluviales se diseña siguiendo el trazado viario, adaptándose en lo posible a la pendiente de la misma. Irá bajo la calzada y para su trazado en perfil se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- Recubrimiento mínimo 1,20 m.
- Hacer posible la futura conexión a parcelas
- Velocidad mínima de 0,6 y máxima a 3,5 m/seg.
- Pendiente superior al 3 por mil, cumpliéndose en todo su trazado a excepción de puntos muy singulares.

Todas las conducciones utilizadas serán circulares prefabricadas de hormigón en masa vibropresado con unión por enchufe y campana con junta de goma.

Atendiendo a las cargas a soportar, serán de la "Serie C" utilizándose como mínimo el diámetro de 300 mm.

Se situarán pozos de registro tanto para pluviales como para fecales cada 4 acometidas a la red de las parcelas, en cambios de alineaciones, sección, de rasantes, unión de ramales siendo su distancia máxima 40 metros.

En cuanto a la depuración de las aguas residuales que dicho sector va a generar, se puede garantizar la depuración de las mismas en la EDAR

Guadalete, ya que entre otros motivos, únicamente mandará a la EDAR sus aguas fecales dada la configuración de redes separativas planteadas. Además, actualmente se encuentra en obras promovidas por la Junta de Andalucía. Una vez se concluyan las mismas, la capacidad de tratamiento de la EDAR, según la memoria del proyecto elaborado por la propia Junta, será de un caudal medio de 70.000 m³/día y máximo de 90.000 m³/día.

Las características y trazado de la de la red de alcantarillado tanto de aguas sucias como de pluviales se define en el plano 09 "RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES" y 08 "RED DE SANEAMIENTO. FECALES" de los planos de Ordenación del Plan.

El esquema recoge la adecuación a la propuesta de ordenación del Plan y conexiones establecidas por el Excmo. Ayuntamiento y la compañía suministradora, por lo que será el Proyecto de Urbanización quien concrete la red de saneamiento en función de la parcelación definitiva.

Respecto al Arroyo Norieta y al tratamiento que sobre el mismo deba llevar a cabo el desarrollo del sector, corresponde la competencia a la Consejería de Medio Ambiente cualquier actuación sobre el mismo en coordinación con la Delegación Municipal de Urbanismo. En este sentido, consultada dicha Consejería por el equipo redactor, ésta se pronunciará al respecto en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica preceptivo.

Conexiones:

La RED DE FECALES a instalar por el sector deberá conectar en el colector general que discurre paralelo al Arroyo Norieta, garantizado de este modo la evacuación y transporte de las aguas residuales del Sector hasta la EDAR Guadalete para su posterior depuración.

la RED DE PLUVIALES a proyectar en los viales interiores del sector, deberá permitir conectarse por gravedad al Arroyo Norieta en el menor número de puntos posibles, recogiendo y transportando hasta el punto bajo del sector para su vertido al Arroyo Norieta.

Cálculo y normativa

Para el cálculo del caudal de residuales será el mismo que el obtenido para la dotación de abastecimiento de agua.

La velocidad se comprobará para los dos regímenes, debiendo estar comprendido entre 0,6 y 3 m/seg para el de aguas sucias y entre 0,9 y 6m/sg en pluviales. No obstante la velocidad media deberá ser del orden de 0,75 m/sg para aguas fecales y 1,00 m/sg para aguas pluviales.

Para el dimensionado de cálculo del caudal de la pluviales, se realizará, siguiendo el criterio general para un periodo de retorno y un tiempo de concentración marcado por la normativa de la compañía suministradora.

Como coeficiente de escorrentía se tomará un valor medio para zonas residenciales marcado por la normativa de la compañía suministradora.

El dimensionado de los colectores, materiales, pendientes, profundidades de pozos, etc., será objeto de su estudio pormenorizado en el correspondiente proyecto de urbanización conforme a la NORMA DE ALCANTARILLADO DE AQUALIA.

Los imbornales y pozos de registro se ejecutarán según la normativa de la compañía suministradora.

El proyecto de urbanización contemplará la aplicación de la normativa en vigor y en particular la de la compañía suministradora.

3.4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

Suministro.

Una vez recibida contestación a la solicitud formulada a la compañía suministradora (EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal) sobre las condiciones técnico económicas para llevar a cabo el servicio solicitado , el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física es el siguiente:

- Barras de 15 kV Subestación Las Abiertas (sujeto a refuerzos).

Centros de Transformación y Previsión de Cargas

La dotación eléctrica se hace conforme a las directrices marcadas en la Instrucción publicada por la Consejería de Innovación y Ciencia con fecha 14 de Octubre de 2004.

Para la determinación de la potencia demandada, se ha tenido en cuenta lo indicado en la instrucción ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y según lo indicado en el apartado 2 Grado de electrificación y previsión de la potencia en viviendas, asignamos un grado de electrificación básica y elevada en función del tipo de vivienda.

Demanda estimada de Potencia en zona de viviendas y Equipamientos

Uso	Potencia Unitaria	
Viviendas	5.750/9.200	w/viv
Equipamiento Escolar	50	w/m ²
Equipamiento Deportivo	5	w/m ² _s
Equipamiento Social	50	w/m ² _t
Equipamiento Comercial	125	w/m ² _t
Viario	2	w/m ²
Zonas Verdes	1	w/m ²

USO RESIDENCIAL			
DENOMINACIÓN	Nº VVIV.	POT. UNITARIA	PREVISIÓN POT.
Unifamiliar E1	29	9.200 w/viv.	266,80 KW
Unifamiliar D1	374	9.200 w/viv.	3.440,80 KW
Plurifamiliar libre F3	272	9.200 w/viv.	2.502,40 KW
Plurifamiliar protegida F3	474	5.750 w/viv.	2.725,50 KW
TOTAL			8.936,50 KW

USO TERCIARIO			
DENOMINACIÓN	SUP. CONST.	POT. UNITARIA	PREVISIÓN POT.
Terciario G4	14.364 m ²	125 w/m ² _t	1.795,50 KW
TOTAL			1.795,50 KW

DOTACIONES				
DENOMINACIÓN	SUP. SUELO	SUP. TECHO	POT. UNITARIA	PREVISIÓN POT.
EQ-S	6.897,41 m ²	6.897,41 m ²	50 w/m ² _t	344,87 KW
EQ-D1	8.657,44 m ²		5 w/m ² _s	43,29 KW
EQ-D2	1.113,94 m ²		5 w/m ² _s	5,57 KW
EQ-C	4.011,14 m ²	4.011,14 m ²	125 w/m ² _t	501,39 KW
EQ-E	15.348,26 m ²	15.348,26 m ²	50 w/m ² _t	767,42 KW
SEL 1 a 7	39.312,88 m ²		1 w/m ² _s	39,32 KW
SV	108.210,66 m ²		2 w/m ² _s	216,42 KW
TOTAL				1.918,28 KW

TOTAL PREVISIÓN POTENCIA DEMANDADA	
Uso Residencial	8.936,50 KW
Uso Terciario	1.795,50 KW
Dotaciones	1.918,28 KW
TOTAL	12.650,28KW

$$\text{Potencia de transformación (PDT)} = P \text{ total prevista} * 0,8 = 10.120,30 \text{ KVA}$$

$$\text{Potencia total} = \text{PDT}/0,8 = 12.650,28 \text{ KVA}$$

En atención a las determinaciones de la compañía suministradora y en función de la previsión de potencia se prevé la disposición de reserva de suelo para 10 centros de transformación dobles y 1 simple, ó 21 simples, según determinen los cálculos eléctricos derivados del Proyecto de Urbanización, emplazados convenientemente en los centros de gravedad de las de las cargas previstas, interior en celda prefabricada, con una potencia estimada de 630 KVA. Reducirán la tensión a trifásica 400 v y monofásica a 230 v.

Su situación se especifica en área o suelo específico calificado como SISTEMA TECNICO DE INFRAESTRUCTURAS (STI), definida en el Plano 05, suelos cuantificados superficialmente como STI y situados bien en parcelas de equipamientos sin detrimento de las superficies de estas últimas. Manteniéndose en las manzanas indicadas en la documentación gráfica, el tamaño y ubicación final de los centros de transformación se podrán

concretar en el Proyecto de Urbanización y la Reparcelación. La superficie total asignada al STI es de 180,00 m².

La red de media tensión será subterránea, tendrá una estructura de sección uniforme y su funcionamiento en red mallada (ver plano 10).

Características de las redes

La instalación cumplirá la normativa oficial vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y normas de la Compañía Suministradora. Para su cálculo se tendrá en cuenta la intensidad admisible así como que la caída de tensión en cada circuito sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico vigentes.

La red eléctrica en baja tensión será subterránea, instalada bajo tubo o canalizaciones a una profundidad mínima de 0,60 m. y con las arquetas o registros necesarios (ver plano 11).

La tensión será de 400V entre Fases y 230 v entre fases y neutro, utilizada por la Empresa Suministradora.

El tendido se realizará con cuatro cables unipolares conductores de aluminio, tres de ellos de igual sección y el cuarto con una sección inmediatamente inferior. En cualquier caso la tensión nominal de los conductores será 0,6/1Kv.

En el plano correspondiente, se ha trazado la distribución más racional de estas líneas.

Para su cálculo se tendrá en cuenta la intensidad admisible así como que la caída de tensión en cada circuito sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Actuaciones complementarias.

Comprenden las actuaciones necesarias, en relación con las instalaciones de abastecimiento eléctrico que cruzan o invaden el sector, para la correcta implantación del servicio y adecuación a los informes sectoriales correspondientes. En este sentido se contemplarán las actuaciones que se deriven del informe de respuesta de la compañía suministradora a la solicitud de condiciones de suministro (Código de Expediente NNSS: 0000140578).

Normativa

El proyecto de urbanización dimensionará la red contemplando la aplicación de la normativa en vigor y en particular la de la compañía suministradora.

ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público se alimentará del centro de transformación previsto por áreas conforme el esquema indicado en la planimetría y situándose el centro de mando en éste. El centro de mando deberá ser conforme a las disposiciones establecidas en el servicio Municipal de Alumbrado Público.

Se han previsto diez centros de mando que se alimentan desde los cuadros de Baja Tensión de los centros de transformación respectivamente para la iluminación de los viales. Para la iluminación de las zonas verdes se establecerán las condiciones y demás características en el correspondiente Proyecto de Urbanización, previéndose en principio 6 centros de mando.

La red será enterrada bajo tubo a una profundidad mínima de 0,40 m, trifásica con neutro a 230/400 v, conectándose las lámparas, con su equipo de encendido a 230 v, entre fase y neutro. Se emplearán cables con cubierta y aislamiento de materiales termoplásticos especiales, con conductores de cobre y tensión nominal de 0,6/1 Kv.

Las secciones de los cables vendrán determinadas en función de la intensidad admisible y la caída de tensión permitida que según Reglamento Electrotécnico Baja Tensión.

Protección Eléctrica:

Todos los circuitos de alimentación del alumbrado público irán protegidos a su salida de los centros de mando por cortocircuitos fusibles calibrados.

Con objeto de que una avería en una derivación a un punto de luz no repercuta en los demás del circuito, en los cofres de protección de poliéster reforzado situados en la base de todos los báculos, se colocarán fusibles de cartucho calibrados. Así mismo todas las columnas metálicas se pondrán a tierra mediante una pica de acero cobreado de 2 m. de longitud y 14 mm de diámetro mínimo con cable de unión de Cu desnudo de 35 m/m².

Diseño

En el cálculo del alumbrado el nivel de iluminación será de 25 lux para viario local y de 10-15 lux en las peatonales (Zona Verde); el factor de uniformidad a adoptar no será menor de 0,40. Para la reducción del consumo de energía, el encendido y apagado del alumbrado público se realizará mediante reloj astronómico. Así mismo, y teniendo en cuenta que durante la noche disminuye considerablemente el tráfico de vehículos y peatones, se equiparán las luminarias con reductor de flujo de doble nivel.

Las luminarias y fuentes de luz serán eficaces adaptándose, por razones de uniformidad, a las del entorno según los criterios Municipales.

Las luminarias deberán cumplir con las especificaciones de reducción de emisión al hemisferio Superior.

Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Dadas las características de la urbanización, así como la tipología de las edificaciones se optará , en concordancia a los criterios municipales, por luminarias con tecnología Led a concretar en el Proyecto de Urbanización. Ello atendiendo a la eficiencia de la tecnología Led por motivos de reducción de consumo, menor mantenimiento, mayor vida del producto y mejores prestaciones lumínicas

- Para viales principales:

Luminaria tipo:	NATH DE SIMON LIGHTING.
Altura Columna:	9 m (máximo).
Lámpara:	Tipo Led
Separación entre luminarias:	30 m (máximo).
Luminación media:	1.5 cd/m2 (en calzada).
Clase de Alumbrado:	ME2

- Para viales secundarios:

Luminaria tipo:	NATH DE SIMON LIGHTING.
Altura Columna:	8 m (máximo).
Lámpara:	Tipo Led
Separación entre luminarias:	30 m (máximo).
Luminación media:	1.5 cd/m2 (en calzada).
Clase de Alumbrado:	ME4B

- Para senderos peatonales en espacios libres será el proyecto de urbanización el que fije las características técnicas de los elementos de iluminación, de acuerdo al diseño urbano de los mismos, cumpliendo siempre la normativa sectorial que le sea de aplicación.

La disposición adoptada ha sido al tresbolillo, unilateral y en oposición, según el vial o zona a iluminar, tal y como se aprecia en el plano correspondiente de la documentación gráfica y su separación máxima será de 30 metros, si bien el proyecto de urbanización podrá adoptar otros parámetros, debiéndolo justificar adecuadamente y en atención a los criterios del Servicio Municipal de Alumbrado.

La interdistancia de luminarias, así como la potencia de las lámparas utilizadas se ajustará en cualquier caso en función de la anchura del vial y del nivel lumínico deseado. En las zona verdes en conformidad al diseño definido por el

Proyecto de Urbanización , quedará definido conforme a los criterios municipales.

Las características y trazados de las redes de suministro energía eléctrica y alumbrado público aparecen definidos en el Plano 12 de los planos de Ordenación del Plan.

3.4.4. RED DE TELECOMUNICACIONES. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA

La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 32/2003 de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

La red de telefonía discurrirá en canalización subterránea a partir del punto de conexión en el perímetro del sector con la red existente, tanto aérea como subterránea, de la compañía suministradora de acuerdo a la información facilitada por la ésta.

Los puntos de interconexión propuestos separarán la red de alimentación de la red de distribución interior que se desarrollara para el sector residencial.

Constara de las siguientes redes, siguiendo los criterios marcado por la oficina Técnica de TELEFÓNICA (Planificación e Ingeniería).

Red de alimentación

Esta red de alimentación se instalará, conectándose con la red de distribución prevista para el sector, a través de los dos puntos de interconexión con cámaras de registro, o en su caso con arqueta D y armario de INTERCONEXIÓN de capacidad según previsión de demanda de acuerdo a la Norma NP- P1-001.

Redes de distribución

Se prevé una red de distribución subterránea ramificada en varias rutas, que nos permitirán abastecer a los distintos puntos de distribución de cada manzana. Este esquema previsto responde a la parcelación propuesta, por lo que en el Proyecto de Urbanización se ajustará a la parcelación definitiva.

En la red se dispondrán las arquetas D, en caso de ser punto de distribución y paso a la vez, y arquetas H en caso de ser punto extremo de distribución y las necesarias arquetas H de paso de forma tal que no se supere 150 m. entre las mismas.

Los puntos de distribución (armarios de distribución) se situarán de forma tal que el recorrido de las acometidas (red de dispersión exterior) sea lo más corta posible, para lo cual la ubicación de estos será aproximadamente en el centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares, considerando a ésta con una ocupación máxima de 20 a 22 abonados.

Red de dispersión

Parte de los puntos de distribución (armarios de distribución) y estará formada por los pares individuales de acometida que discurrirá por los conductos o canalizaciones hasta las arquetas de acometida para cada parcelas residencial. Las arquetas tipo D se utilizarán tanto para distribución de acometidas como para dar paso a uno o dos grupos de acometidas. El recorrido máximo de la red no superará en ningún caso los 100 metros.

Previsión de demanda

El diseño y dimensionado responderá a la previsión de la demanda y cumplirá las normas de la Compañía Telefónica.

Se adoptará en los principales viales del sector redes de fibra óptica, de acuerdo a las compañías de Telecomunicaciones. Para la obtención de los pares teóricos de la red en los viales secundarios se realiza una evaluación conformen a la Norma NP-P1-001. Se utilizarán los siguientes factores:

- Coeficiente de línea correspondiente al factor de previsión de demanda: 3 pares por vivienda y 2 en el caso de equipamientos.
- Coeficiente 1,4 en previsión de crecimiento de la red del 70%.

El proyecto de urbanización contemplará en la instalación de la red de canalizaciones la normativa específica de Proyectos y Operaciones para las Redes Telefónicas en Urbanizaciones NP-P1-001 y Canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales (NT.F1,003).

Se requerirá la aprobación de la Compañía Telefónica Departamento de Ingeniería y se considerará el convenio específico con la entidad promotora, en lo relativo a la construcción de la red de distribución.

Las características y trazado de la red para la canalización de Telefonía aparece definida en el plano 13 de los planos de Ordenación del Plan.

3.4.5. RED DE SUMINISTRO DE GAS

El sector se alimentará de la red general de Gas Natural en conformidad a la compañía suministradora a la red que discurre por la Avda. Nueva Jarilla; red de gas de 16 bar que pasa por el punto donde se ejecutará la nueva glorieta, en la confluencia de la Carretera Jerez-Guadalacacín y Camino de Espera (Avda. San José Obrero).

La distribución de gas en el interior de la urbanización será en media presión, garantizándose un mínimo de 500 mm c.d.a. en las acometidas de los edificios.

Las tuberías serán de polietileno (P.E.) de media densidad. La unión entre tuberías se hará mediante las soldaduras y manguitos correspondientes. Los diámetros de la red serán de 160, 110, 90 y 63 mm según normativa de la Compañía Suministradora de Gas, aunque será el proyecto de urbanización el que las dimensione.

El combustible a utilizar será GAS NATURAL, suministrado por Gas Andalucía S.A con las siguientes características:

Denominación.....	Gas Natural
Familia.....	Segunda (UNE 60.002)
Poder calorífico superior.....	9.500 - 10.500 Kcal/Nm3
Densidad relativa.....	0.57 - 0.62 Kg/Nm3
Índice de Wobbe.....	12.583 - 13.335
Grado de humedad.....	Seco
Presión de distribución.....	M.P.A mmc.a.
Presión máxima llave acometida.....	1.000 mmc.a.
Presión garantizada en llave de acometida.....	550 mmc.a.
Aire teórico combustión	10.13 Nm3/Nm3 gas
CO2 total en humos.....	1.007 Nm3/Nm3 gas
Composición:	
Metano.....	91.204 CH4
Etano.....	7.399 C2H6
Propano.....	0.759 C3H8
Iso-butano.....	0.054 C4H10
N-butano.....	0.067 C4H10
Nitrógeno.....	0.517 N2

Las características y trazado de la red para la red de suministro de gas Natural aparece definida en el Plano 14 de los planos de Ordenación del Plan.

Normativa

El proyecto de urbanización dimensionará la red contemplando la aplicación de la normativa en vigor y en particular la de la compañía suministradora.

3.4.6. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

El proyecto de urbanización considerará, para la definición y diseño de los espacios libres, los criterios contenidos en el artículo 8.7.7 de la Sección Tercera "*La urbanización de los espacios libres*" del Título VIII "*Normas de Urbanización*" del PGOU de Jerez de la Frontera.

Se adaptarán en lo posible a la configuración natural del terreno.

El Proyecto de Urbanización deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

El Proyecto de Urbanización llevará incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

La fuente de los suministros deberá ser de agua no potable cuando la actuación global sea superior a 1 Ha de superficie regada o en actuaciones parciales de más de 0,5 Has de superficie regada.

En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

En las zonas de jardines, parques y plazas se prohíbe el uso indiscriminado del albero compactado con forma de pavimentación, siendo admisible sólo en senderos o franjas con un máximo de 3,00 metros de anchura.

Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

En los diseños de nuevas plazas y zonas de juegos de niños, por motivos de gestión responsable del agua, se prohíbe una superficie ajardinada no pavimentada mayor del 50% del total de dicha plaza, entendiendo por este concepto toda superficie de zona verde rodeada de viales y/o edificación al

menos por dos de sus lados, susceptible de ser acotada para controlar su acceso y con una superficie máxima de 5.000 m².

Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. para árboles de gran porte, se elevarán a 1,5 x 1,5 m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de 1,2 metros. Se recomienda que el tronco se distancie del borde de la calzada un mínimo de 80 cm y de la fachada un mínimo de 2 metros.

Para el mobiliario urbano se considerará igualmente los criterios contenidos en el artículo 8.7.8. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno y con diseño y materiales que lo hagan duraderos y de fácil mantenimiento.

Se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

En el diseño de las zonas verdes y espacios libres y sus elementos constitutivos se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente y en especial en su capítulo dedicado a "Zonas Verdes y Espacios Naturales".

3.5. GESTIÓN URBANÍSTICA

UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Según la ficha del PGOU, para el Sector Pago de Lima, dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto a una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable entre Compensación o Cooperación.

El presente Plan Parcial se redacta a iniciativa de HARRI IPARRA S.A., propietaria del 33.25% de la superficie del Sector, y se desarrolla mediante las determinaciones del mismo, **proponiéndose el sistema de actuación por COMPENSACIÓN.**

Se considera una única Unidad de Actuación para todo el Sector.

El sistema de actuación adoptado viene en función de la propia estructura de la propiedad del suelo y el carácter privado de la actuación. En cualquier caso, viene establecido en el propio PGOU.

APROVECHAMIENTO MEDIO Y OBJETIVO. RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento medio del área de reparto SUS-1.1 a la que pertenece el SECTOR PAGO DE LIMA, de acuerdo con las determinaciones del PLAN GENERAL, es igual a A.M.= 0,3300, estableciendo un Coeficiente Subzonal para el Sector de 0,9648.

El "APROVECHAMIENTO OBJETIVO" establecido en el apartado 1 del artículo 59 de la LOUA (ley 2/2012), se obtendrá ponderando en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

El PGOU establece un Coeficiente Tipológico para el Sector de 0.9630, derivado de los coeficientes de ponderación tenidos en cuenta para cada uso y tipología en función del porcentaje previsto para cada uno de ellos por la ficha de planeamiento.

De la aplicación de dicho coeficiente a la edificabilidad máxima del Sector resulta un APROVECHAMIENTO OBJETIVO de:

$$319.197 \text{ m}^2_s \times 0,45 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s \times 0.9630 = 138.324 \text{ UA}$$

Obtenido el "aprovechamiento objetivo total", se determinará el "APROVECHAMIENTO MEDIO del sector ponderado:

$$138.324 \text{ UA} / 319.197 \text{ m}^2_s = 0,4333$$

El APROVECHAMIENTO SUBJETIVO del Sector que define los derechos de los propietarios en el mismo, se deriva de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio ponderado por el coeficiente subzonal. Así, resultará que los derechos de los propietarios en la subzona será:

$$319.197 \text{ m}^2_s \times 0,90 \times 0,3300/0,9648 = 98.260 \text{ UA}$$

Se establecerán, en su caso, las RESERVAS DE APROVECHAMIENTO en virtud del artículo 63 de la LOUA.

4. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU/LOUA

4.1. CUMPLIMIENTO PARÁMETROS PGOU JEREZ DE LA FRONTERA

4.1.1. DELIMITACIÓN SUPERFICIE

Desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, para la inscripción de operaciones derivadas de actos de parcelación como la pretendida por este Plan Parcial, es obligatorio aportar una representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes, compatible con la Cartografía Catastral existente.

Es por ello que resulta necesario utilizar en su tramitación y aprobación la cartografía catastral, pues de lo contrario el procedimiento futuro de inscripción de las parcelas resultantes de la ordenación en el Registro de la Propiedad se encontrará con serias dificultades técnicas de difícil solución una vez aprobados definitivamente.

Se ha definido el límite del Sector conforme a la adaptación del establecido por el PGOU a la cartografía catastral existente, mediante la cartografía facilitada por el Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayto. de Jerez de la Frontera ya que inicialmente no se ha podido realizar levantamiento topográfico por no tener acceso a los datos de propiedad de las fincas contenidas en su ámbito a causa de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Cabe señalar que lo que se realiza es un reajuste del perímetro del Sector propuesto por el PGOU a la realidad física y catastral existente, así como a las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico, y no un incremento o reducción de su superficie, de acuerdo a lo establecido en Art. 2.2.7.11 del PGOU, que no produce una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni disminuye la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos, que únicamente se ajustan a la superficie real del sector. De igual modo, fruto de este ajuste no se deriva una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

Los ajustes planteados se concretan en los siguientes aspectos:

- Por el Oeste, sobre la antigua vía de Almargen se propone ajustar el límite del Sector a las parcelas catastrales, coincidiendo este básicamente con el eje del vial propuesto por el PGOU, en la zona verde central.
- Al Sur se ajusta al límite de la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico del Arroyo Norieta, por considerar las determinaciones del

Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial debe respetar dicha delimitación.

- Al este se ajusta al límite catastral de las parcelas que limitan el vial de la carretera Jerez - Guadalcaçín.
- Al norte se ajusta a las traseras de las viviendas que conforman el límite urbano; a la glorieta de nueva configuración de confluencia de la carretera Jerez - Guadalcaçín y del Camino de Espera en el extremo nordeste; y a la conexión con la actual calle Nueva Jarilla (Cañada Ancha) en el extremo noroeste.

La superficie resultante de la delimitación del Sector en conformidad a lo expuesto es de 319.197 m², ligeramente inferior a la contemplada en la ficha del PGOU (321.014 m²), que supone una reducción de un 0,57%, perfectamente justificado en base a lo expuesto. En esta superficie queda excluida la superficie del arroyo en base las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.

Los parámetros derivados de la aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha del PGOU a la superficie real del Sector son las siguientes, en virtud del artículo 2.2.7.4 del mismo:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta (m ²):	319.197	Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²):	319.197
		Superficie suelo público asociado (m ²)	0
Coefficiente edificabilidad	0,45	Edific. Mín. VPO (m ² _i): (33,00% / s res.)	42.661
Máxima edificabilidad (m ² _i):	143.639	Densidad max. Viv. / Ha	36
Máxima edificabilidad Residencial (m ² _i):	129.275	Nº max. Total viv / min VPO	1149 / 474
Area Reparto	SUS 1.1	Aprovechamiento Medio	0,3300
Coefficiente subzonal	0,9648	Aprovechamiento objetivo en subzona (UA)	138.324
Coefficiente tipológico (*)	0,9630	Derechos de los propietarios (UA)	98.260

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:		Cesiones mínimas de dotaciones y espacios libres:	
Colectiva máxima	50% 71.819	Mín. espacio libre público	12% 38.304
Unifamiliar máxima	40% 57.455	Mín Equip.	29 m ² / viv 33.959
Comercial y terciario mín.	10% 14.364	Min ces. Total	55 m ² / 100 m ² edif resid 71.101

4.1.2. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES. INTENSIDADES DE USOS

EL PGOU establece como uso característico del sector el RESIDENCIAL, y como usos compatibles TERCARIO Y DOTACIONAL.

El presente Plan Parcial establece como uso característico el RESIDENCIAL destinándose una superficie de techo edificable de 129.275 m²_t que supone el 90.00% del aprovechamiento lucrativo del sector.

También el Plan Parcial, destina al uso TERCARIO una superficie de techo edificable de 14.364 m²_t que supone el 10.00% del aprovechamiento lucrativo del sector.

Las Dotaciones previstas en el Plan Parcial son las resultantes de las determinaciones del PGOU y LOUA, correspondientes a :

- Sistemas espacios libres con una superficie de 39.312,88 m²_s que supone un 12.32% de la superficie de la totalidad del sector.
- Equipamiento público con una superficie de 36.028,19 m²_s que supone un 11.29% de la superficie de la totalidad del sector.

EL PGOU establece una intensidad de uso 36 viv/Ha, lo que suponen un máximo de 1.149 viviendas. El presente Plan Parcial establece una ordenación capaz para 1.149 viviendas, coincidente con el máximo permitido.

4.1.3. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR. EDIFICABILIDAD

EL PGOU establece para el Sector un coeficiente de edificabilidad de 0,45 m²_t/m²_s y una edificabilidad máxima derivada de su superficie prevista de 144.456 m²_t.

El presente Plan Parcial, cumple el parámetro de edificabilidad máxima establecido de 0,45 m²_t/m²_s, ya que a partir de la superficie real del sector 319.197 m²_s, la edificabilidad máxima resultante sería 143.639 m²_t, cumpliéndose por tanto conforme a la determinación del aprovechamiento lucrativo total establecido en el presente Plan Parcial, y en aplicación de los coeficientes de ponderación por uso y tipología derivados del PGOU:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL = 143.639 m²_t x 0,9630 = 138.324 UA, coincidente con el aprovechamiento objetivo asignado por la ficha de planeamiento adaptado a la superficie real del sector.

4.1.4. DESARROLLO INICIATIVA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

EL PGOU establece el desarrollo del sector mediante Plan Parcial de iniciativa PRIVADA-PÚBLICA y sistema de actuación por COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN.

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

El presente Plan Parcial se redacta a iniciativa de HARRI IPARRA S.A., propietaria del 33.25% de la superficie del Sector, y se desarrolla mediante las determinaciones del mismo, **estableciéndose el sistema de actuación por COMPENSACIÓN.**

4.2. CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES PGOU JEREZ DE LA FRONTERA

4.2.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	PGOU	PP
Superficie bruta (m ²):	321.014	319.197
Coefficiente edificabilidad (m ² _s /m ² _t):	0,45	0,45
Máxima edificabilidad (m ² _t):	144.456	143.639
Máxima edificabilidad Residencial (m ² _t):	130.011	129.275
Edific. Min. VPO (m ² _t): (33,00% / s res.)	42.904	42.661
Densidad max. Viv. / Ha	36	36
Nº max. Total viv / min VPO	1.155 / 476	1.149 / 474
Aprovechamiento objetivo en subzona (UA)	139.111	138.324
Derechos de los propietarios (UA)	98.820	98.260

4.2.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	PGOU	PP
Porcentaje edificabilidad por uso y tipología		
Colectiva máximo 50%	72.228	71.819(*)
Unifamiliar máximo 40%	57.783	57.455
Comercial y Terciario mínimo 10%	14.446	14.364(*)
Cesiones mínimas de Dotaciones y Espac. Libres		
Mínimo Espacio Libre público (12,00%)	38.522	39.312
Mínimo Equipamiento Público (29 m ² /viv.)	33.495	36.028
Mínimo Cesión total (m ² /100 m ² edif. res.)	55	58
Nº mín. plazas aparc. viales públicos	1155	1244
(*) A efectos de reparto del aprovechamiento se ha asignado a las manzanas de uso residencial plurifamiliar libre (F3) un porcentaje de edificabilidad de uso comercial, que a la vez que permite la posibilidad de este uso en parte de las plantas bajas de los edificios, permite cuadrar el reparto del aprovechamiento. No será obligatorio la materialización del uso comercial en estas manzanas al no superar el cómputo total de la edificabilidad asignada a las mismas la máxima edificabilidad de uso residencial permitida por la ficha de planeamiento, ni reducir la edificabilidad mínima de uso comercial fijada por la misma. Si se materializase el mencionado aprovechamiento comercial en estas manzanas la Edificabilidad máxima de uso residencial en el Sector sería de 127.030 m ² , menor a la máxima permitida. Si no se materializase el mencionado aprovechamiento comercial en estas manzanas la Edificabilidad máxima de uso comercial en el Sector sería de 14.364 m ² , igual a la mínima exigida.		

El presente Plan Parcial asume el viario estructurante definido en el PGOU sobre la antigua vía de Almargen, Tipo I de 64 m de sección con zona verde central; en actuales Camino de Espera y carretera Jerez - Guadalcaçín Tipo III de 31 m de sección.

Para el desarrollo del Plan Parcial es de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas, por el que los propietarios del Sector deberán contribuir a la financiación de los gastos de ejecución de

infraestructuras establecidas en el PGOU a razón de 52.65 €/UA_{subjetivo}, lo que se traduce en:

$$\text{Aportación Art. 11.1.8.b7} = 98.260 \text{ UA} \times 52,65 \text{ €/UA} = 5.173.389 \text{ €}$$

Las tipologías edificatorias admisibles por el PGOU para el Sector son: Unifamiliar (E1 y D1), Plurifamiliar (F2 y F3) y Comercial y Terciario (G4).

El plan parcial propone los siguientes aprovechamientos:

CUADRO DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS (*)

USO	TIPOLOGÍA CALIFIC.	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIVI. MÁX. (*)	EDIFIC. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCAR. m ² _t	COEFI. TIPOLOG.	APROVECH. UA
COMERCIAL LIBRE	G.4	C-1	1.509,39		0,8991		1.357,07	1,6300	2.212
	G.4	C-2	1.997,66		0,8991		1.796,07	1,6300	2.928
	G.4	C-3	3.330,07		0,8991		2.994,02	1,6300	4.880
	G.4	C-4	2.747,39		0,8991		2.470,14	1,6300	4.026
	G.4	C-5	3.319,51		0,8991		2.984,53	1,6300	4.865
	G.4	C-6	3.072,18		0,8991		2.762,16	1,6300	4.502
	SUBTOTAL		15.976,20				14.364,00		23.413
RESID. PLURIF. PROTEGIDA	F.3	R-1	9.028,14	120	1,1963	10.800,27		0,4700	5.076
	F.3	R-2	7.789,90	108	1,2478	9.720,24		0,4700	4.569
	F.3	R-3	9.231,05	110	1,0725	9.900,30		0,4700	4.653
	F.3	R-5	10.179,23	136	1,2025	12.240,22		0,4700	5.753
	SUBTOTAL		36.228,32	474		42.661,03			20.051
RESID. PLURIF. LIBRE	F.3	R-4	9.607,40	136	1,5175	13.456,52		1,0000	13.457
							1.122,48	1,6300	1.830
	F.3	R-6	9.610,03	136	1,5171	13.456,52		1,0000	13.457
	SUBTOTAL		19.217,43	272		26.913,05	2.244,95	1,6300	1.830
									30.572
RESID. UNIF. HILERA	D.1	R-7	758,38	6	1,0000	758,38		1,0500	796
	D.1	R-8	320,38	2	1,0000	320,38		1,0500	336
	D.1	R-9	1.536,51	12	1,0000	1.536,51		1,0500	1.613
	D.1	R-10	2.012,96	15	1,0000	2.012,96		1,0500	2.114
	D.1	R-11	4.282,54	34	1,0000	4.282,54		1,0500	4.497
	D.1	R-12	4.444,35	36	1,0000	4.444,35		1,0500	4.667
	D.1	R-13	4.599,61	36	1,0000	4.599,61		1,0500	4.830
	D.1	R-14	4.755,80	38	1,0000	4.755,80		1,0500	4.994
	D.1	R-15	4.911,07	40	1,0000	4.911,07		1,0500	5.157
	D.1	R-16	553,90	4	1,0000	553,90		1,0500	582
	D.1	R-17	2.219,54	16	1,0000	2.219,54		1,0500	2.331
	D.1	R-18	5.215,04	43	1,0000	5.215,04		1,0500	5.476
	D.1	R-19	6.142,79	48	1,0000	6.142,79		1,0500	6.450
D.1	R-20	5.551,80	44	1,0000	5.551,80		1,0500	5.829	
	SUBTOTAL		47.304,67	374		47.304,67			49.670
RESID. UNIF. AISLADA	E.1.1	R-21	511,47	1	0,6000	306,88		1,4400	442
	E.1.1	R-22	2.276,53	4	0,6000	1.365,92		1,4400	1.967
	E.1.1	R-23	539,71	1	0,6000	323,83		1,4400	466
	E.1.1	R-24	1.836,68	3	0,6000	1.102,01		1,4400	1.587
	E.1.1	R-25	3.886,04	7	0,6000	2.331,62		1,4400	3.358
	E.1.1	R-26	1.655,00	3	0,6000	993,00		1,4400	1.430
	E.1.1	R-27	2.083,20	3	0,6000	1.249,92		1,4400	1.800
	E.1.1	R-28	4.130,21	7	0,6000	2.478,13		1,4400	3.569
	SUBTOTAL		16.918,84	29		10.151,30			14.618
TOTALES			135.645,46	1.149		127.030,05	16.608,95		138.324
APROV. LUCRATIVO					TOTAL	143.639,00			

(*) A efectos de reparto del aprovechamiento se ha asignado a las manzanas de uso residencial plurifamiliar libre (F3) un porcentaje de edificabilidad de uso comercial, que a la vez que permite la posibilidad de este uso en parte de las plantas bajas de los edificios, permite cuadrar el reparto del aprovechamiento. No será obligatorio la materialización del uso comercial en estas manzanas al no superar el cómputo total de la edificabilidad asignada a las mismas la máxima edificabilidad de uso residencial permitida por la ficha de planeamiento, ni reducir la edificabilidad mínima de uso comercial fijada por la misma.

En virtud del apartado 2.b) del artículo 54 (modificado LOUA) la cesión de terrenos a favor del municipio o Administración comprende “la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del área de reparto”.

Resulta para el Sector Pago de Lima la siguiente superficie de techo edificable:

$$\text{CESIÓN } 10\% = 0,10 \times 138.324 \text{ UA} = 13.832 \text{ UA.}$$

Si bien dicha cesión del 10% deberá ser la resultante del aprovechamiento objetivo derivado de los techos ponderados de los coeficientes de uso y tipología que establezca el Proyecto de Reparcelación.

Del resultado de deducir del Aprovechamiento Objetivo de la Subzona (138.324 UA) el 10% de cesión a la Administración (13.832 UA) y el Aprovechamiento Subjetivo (Derechos de los propietarios 98.260 UA) resultan excesos de aprovechamiento (26.232 UA) que corresponden a la Administración, bien para los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo, bien para destinarlo a compensar a propietarios con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior.

4.3. CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES LOUA Y REGLAMENTO PLANEAMINETO

4.3.1. DENSIDAD DE VIVIENDAS / EDIFICABILIDAD (apartado 1ª1. Art. 17 LOUA)

El Plan Parcial establece para la totalidad del sector, de superficie 319.197 m²_s, un número máximo de 1149 viviendas y una superficie de techo lucrativo de 143.639 m²_t, resultando la siguiente densidad:

DENSIDAD DE VIVIENDAS = 1149 viv/31,92 has = 35,99 viv/Has < 75 viv/has, cumplimiento por tanto el estándar máximo establecido.

EDIFICABILIDAD = 143.639 m²_t / 319.197 m²_s, = 0,45 m²_t/m²_s < 1,00 m²_t/m²_s

cumplimiento por tanto el estándar máximo establecido.

4.3.2. RESERVA DOTACIONES (apartado 2ª1. Art. 17 LOUA)

El Plan Parcial localiza la reserva para dotaciones de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 de la LOUA, como se justifica en el presente documento (apartado 3.4.4. SISTEMAS LOCALES) con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

- A. La reserva de superficie total establecida para SISTEMAS LOCALES es de 75.341,07 m²_s, que supone 23,60 % de la superficie total del sector.

El estándar resultante de suelo dotacional por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial (129.275 m²_t) cumple el estándar "entre 30 y 55 m²_s por cada 100 m² techo de uso residencial" según:

$$\frac{75.341,07 \text{ m}^2_s}{129.275 / 100,00 \text{ m}^2_t} = 58,28 \text{ m}^2_s \text{ por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ techo de uso residencial}$$

- B. La reserva de superficie total establecida para el sistema local de ESPACIOS LIBRES (parque y jardines) es de 39.312,88 m²_s, que supone 12,32 % de la superficie total del sector.

El estándar resultante de suelo dotacional por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial (129.275 m²_t) cumple el estándar "entre 18 y 21 m²_s por cada 100 m² techo de uso residencial" según:

$$\frac{39.312,880 \text{ m}^2_s}{129.275 / 100,00 \text{ m}^2_t} = 30,41 \text{ m}^2_s \text{ por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ techo de uso residencial}$$

Igualmente cumple el mínimo del 10% de la superficie del sector 319.197 m²_s:

$$39.312,88 \text{ m}^2_s > 0,10 \times 319.197 \text{ m}^2_s = 31.919,70 \text{ m}^2_s$$

C. Las plazas de aparcamiento establecidas en el Plan Parcial corresponde a 1.244 plazas.

El estándar resultante de plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable (143.639 m²) cumple el estándar “entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² techo edificable según:

$$\frac{1.244 \text{ plazas}}{143.639 \text{ m}^2 / 100,00 \text{ m}^2} = 0,86 \text{ plazas cada } 100 \text{ m}^2 \text{ techo edificable.}$$

4.3.3. RESEVA DOTACIONES (Anexo al Reglamento de Planeamiento 1978)

El Plan Parcial cumple con las reservas para las dotaciones establecidas en el art.2 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con las reservas establecidas en el apartado 2ª1. Art. 17 LOUA.

Dicho cumplimiento se determina en la globalidad de las reservas previstas tanto en suelo como en superficie construida, en concordancia al Art. 17 LOUA y las propias instrucciones de la Dirección General del Territorio y urbanismo de la Junta de Andalucía.

Por tanto, dado el número de viviendas correspondiente a 1149 y los módulos mínimos de reserva establecidos en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento para dotaciones en Planes Parciales de uso residencial, para conjuntos de vivienda entre 1000 y 2000 viviendas, las superficies de suelo mínimas serían:

	Tipo	RESERVA MÍNIMA DE SUELO
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	JARDINES	15,00 m ² suelo por vivienda
	Áreas de juego	6,00 m ² suelo por vivienda
CENTROS DOCENTES	Preescolar	2,00 m ² suelo por vivienda
	EGB	10,00 m ² suelo por vivienda
S.I.P.S. SERVICIOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.	PARQUE DEPORTIVO	8,00 m ² suelo por vivienda
TOTAL RESERVAS DE SUPERFICIE DE SUELO		41,00 m² de suelo por vivienda

	Tipo	RESERVA MÍN. DE SUP. CONSTRUIDA
S.I.P.S. SERVICIOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.	EQUIPAMIENTO SOCIAL	6,00 m ² construidos por vivienda
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3,00 m ² construidos por vivienda
TOTAL RESERVAS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA		9,00 m² construidos por vivienda

Obtenemos para el nº máximo de viviendas de 1.149 previsto en el Plan Parcial las siguientes superficies mínimas de reserva

RESERVAS DE SUPERFICIE DE SUELO	41,00 m ² suelo x 1.149 vivienda	47.109 m² suelo
--	---	-----------------------------------

Se cumple la reserva de suelo en el Plan Parcial al preverse 75.341,07 m² > 47.847 m² suelo, en los suelos calificados según el cuadro adjunto:

CUADRO DE SUPERFICIES Y LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES

CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	% RESPECTO SUP. SECTOR
EQ	Equip. Social	EQ-S1,1	2.390,40	0,75%
	Equip. Social	EQ-S1,2	2.390,40	0,75%
	Equip. Social	EQ-S2	842,42	0,26%
	Equip. Social	EQ-S3	1.274,19	0,40%
	Equip. deportivo	EQ-D1	8.657,44	2,71%
	Equip. comercial	EQ-C	4.011,14	1,26%
	Equip. docente	EQ-E	15.348,26	4,81%
	Equip. deportivo	EQ-D2	1.113,94	0,35%
	TOTAL EQUIP.	TOTAL	36.028,19	11,29%
SEL	Sistema de espacios libres	SEL-1	1.486,78	0,47%
		SEL-2	9.712,03	3,04%
		SEL-3	3.211,30	1,01%
		SEL-4	3.679,88	1,15%
		SEL-5	4.360,10	1,37%
		SEL-6	12.212,04	3,83%
		SEL-7	4.650,75	1,46%
		TOTAL ESPACIOS LIBRES	TOTAL	39.312,88
	TOTAL DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		75.341,07	23,60%
SV	Sistema viario	SV	108.210,66	33,90%
STI	Sistema técnico de infraestructuras	STI-1-10	-	-
	TOTAL SISTEMA VIARIO Y TÉCNICO	TOTAL	108.210,66	33,90%
TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES			183.551,73	57,50%

De forma pormenorizada:

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	REGLAMENTO PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL
Tipo	Módulo mínimo	Superficie total m ²	Superficie Total m ²
JARDINES	15,00 m ² por vivienda	17.235	SEL-1 a 7
Áreas de juego	6,00 m ² por vivienda	6.894	
TOTAL	Total 21m² por viv. > del 10% Sup.	24.129 31.920	39.312,88

Se cumple las prescripciones establecidas en el art 4 del Reglamento como elementos pertenecientes al Sistema de Espacios Libres de uso público:

Jardines: Presentan una superficie no inferior a 1000 m², en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. Su orientación y situación topográfica garantiza poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Áreas de juego y recreo para niños. Presentan una superficie superior a 200 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro

mínimo, dotándole de equipamiento con elementos adecuados (mobiliario, plataformas etc.) para su función. Será el proyecto de urbanización el que configure y ubique estas áreas integradas en el sistema de espacios libres.

El Proyecto de urbanización diseñará y contemplará el tratamiento y ejecución de las zonas verdes. La ordenación de las zonas verdes se adecuará a la configuración existente del terreno y atenderá a las condiciones naturales y ambientales del medio en que se integran, mediante arbolado y jardinería para configurar zonas de estancia y recreo de acuerdo a la memoria justificativa del Plan Parcial.

CENTRO DOCENTES

En el siguiente CUADRO JUSTIFICATIVO se expresa el cumplimiento

DOTACION DE CENTROS DOCENTES SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO			PLAN PARCIAL
TIPO CENTROS DOCENTES	m ² SUELO/ Vivienda	TOTAL m ² Suelo	SUPERFICIE m ²
Preescolar	2,00	2.298	EQ-E = 15.348,26
EGB	10,00	11.490	
BUP	0,00	-	
TOTAL		13.788	15.348,26

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Parque Deportivo

En el siguiente CUADRO JUSTIFICATIVO se expresa el cumplimiento

DOTACION DE PARQUE DEPORTIVO SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO			PLAN PARCIAL	
TIPO SIPS	m ² SUELO/ Vivienda	TOTAL m ² Suelo	SUPERFICIE m ²	
PARQUE DEPORTIVO	8,00	9.192	EQ-D1	8.657,44
			EQ-D2	1.113,94
TOTAL		9.192	9.771,38	

Equipamiento Social

En los siguientes CUADROS JUSTIFICATIVOS se expresa el cumplimiento

		Superficie Suelo	EDIFICABILIDAD	Superficie construida
EQ-S1.1	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL SANITARIO	2.390,40 m ² _s	1,00 m ² ₁ /m ² _s	2.390,40 m ² ₁
EQ-S1.2	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL ADMINISTRATIVO	2.390,40 m ² _s	1,00 m ² ₁ /m ² _s	2.390,40 m ² ₁
EQ-S2	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL ADMINISTRATIVO	842,42 m ² _s	1,00 m ² ₁ /m ² _s	842,42 m ² ₁
EQ-S3	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL ADMINISTRATIVO	1.274,19 m ² _s	1,00 m ² ₁ /m ² _s	1.274,19 m ² ₁
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA				6.897,41

RESERVA DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO				PLAN PARCIAL		
TIPO SIPS	M ² CONSTRUIDO/ Vivienda	TOTAL M ² Constr.	TOTAL M ² Suelo	SUPERFICIE. Construida M ²		SUPER. SUELO M ²
SOCIAL	6,00	6.894		EQ-S1.1	2.390,40	2.390,40
				EQ-S1.2	2.390,40	2.390,40
				EQ-S2	842,42	842,42
				EQ-S3	1.274,19	1.274,19
TOTAL				6.897,41	6.897,41	

Equipamiento Comercial

En los siguientes CUADROS JUSTIFICATIVOS se expresa el cumplimiento

		Superficie suelo	EDIFICABILIDAD	Superficie construida
EQ-C	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL COMERCIAL	4.011,14	1,00 m ² _t / m ² _s	4.011,14
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA				4.011,14

RESERVA DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO				PLAN PARCIAL		
TIPO SIPS	M ² CONSTRUIDO/ Vivienda	TOTAL m ² Constr.	TOTAL m ² Suelo	SUPERFICIE. Construida m ²		SUPER. SUELO m ²
COMERCIAL	3,00	3.447		EQ-C	4.011,14	4.011,14
TOTAL					4.011,14	4.011,14

APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento establecidas en el Plan Parcial corresponde a 1.244 plazas.

El estándar resultante de plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable (143.639 m²_t) cumple el estándar "entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² techo edificable según:

$$\frac{1.244 \text{ plazas}}{143.639 \text{ m}^2_t / 100,00 \text{ m}^2_t} = 0,86 \text{ plazas cada } 100 \text{ m}^2 \text{ techo edificable.}$$

4.4. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 ACCESIBILIDAD

El presente Plan Parcial se ajusta básicamente a las determinaciones generales contenidas en el Título I "Accesibilidad en las Infraestructuras y el urbanismo" del Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía sobre la Accesibilidad, Urbanísticas, en el Transporte y en la Comunicación.

1. El trazado y diseño de los espacios públicos que contienen los itinerarios públicos (itinerarios privados de uso comunitario no se diseñan), coincidentes con viales y Acerados definidos en el Plan Parcial destinados al paso de peatones cumplen las siguientes condiciones establecidas en el art. 15 de la norma:
 - El ancho mínimo de los itinerarios libre de obstáculos es igual o superior a 1,80 m.
 - Las pendientes transversales de los mismos serán inferiores al 2%.
 - Las pendientes longitudinales serán iguales o inferiores al 6%, y en particular la de los Acerados y trazados de los viales que se ajustan a la propia topografía del terreno existente, resultando con pendientes inferiores al 2%.
 - La altura máxima de los bordillos que contemple el Proyecto de urbanización será de 12 cm, rebajándose, como se indica, en los pasos de peatones o vados, así como achaflanándose el desnivel máximo de 2 cm sin plano inclinado.
2. El diseño de los vados, que desarrollará el Proyecto de Urbanización (PU) se ajustará a las determinaciones del art. 16 de la norma.
3. El diseño de los pasos de peatones, se ajustará igualmente a los criterios establecidos en el art. 17 de la norma.
4. Los pavimentos de los itinerarios, Acerados, plazas y espacios libres, se ajustaran a los criterios establecidos en el art. 31 y 32 de la norma.
5. Los elementos vegetales que se diseñen situados en los itinerarios peatonales se ajustaran a los criterios establecidos en el art. 33 de la norma.

6. Los parques, jardines y espacios libres determinados en el Plan Parcial, su diseño contemplaran, los requisitos generales que les sea de aplicación establecidos en el artículo 34.
7. En las zonas de estacionamiento de vehículos definidas en el Plan Parcial, se reservará un mínimo de 34 plazas permanentes, mediante su señalización específica en el P.U. y correspondiente a una plaza por cada 40 o fracción de las previstas, para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Cumplirán las condiciones definidas en los apartados del art. 29 y 30 de la Norma.

En el Anexo II del DOCUMENTO II. ANEXOS A LA MEMORIA se adjunta Ficha Justificativa según modelo aprobado por la orden de 9 de Enero de 2012, del cumplimiento del Decreto 293/2009.

En Jerez de la Frontera, a enero de 2024



Firmado digitalmente por
FERNANDEZ MARTINEZ JESUS -
05638978E
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-05638978E,
givenName=JESUS,
sn=FERNANDEZ MARTINEZ,
cn=FERNANDEZ MARTINEZ JESUS -
05638978E
Fecha: 2024.06.12 11:47:50 +02'00'



Firmado digitalmente por RUIZ
ROLDAN ANTONIO - 30819513L
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-30819513L
, givenName=ANTONIO,
sn=RUIZ ROLDAN, cn=RUIZ
ROLDAN ANTONIO - 30819513L
Fecha: 2024.06.12 11:47:08
+02'00'

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

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL PROPUESTA DE ORDENACIÓN JUNIO 2024



PROMOTOR:

HARRI IPARRA S.A.

EQUIPO REDACTOR:

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

II.- ANEXOS A LA MEMORIA

Firmado digitalmente por FERNANDEZ MARTINEZ JESUS - 05638978E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-05638978E, givenName=JESUS, sn=FERNANDEZ MARTINEZ, cn=FERNANDEZ MARTINEZ JESUS - 05638978E
Fecha: 2024.06.12 12:00:10 +02'00'

Firmado digitalmente por RUIZ ROLDAN ANTONIO - 30819513L
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-30819513L, givenName=ANTONIO, sn=RUIZ ROLDAN, cn=RUIZ ROLDAN ANTONIO - 30819513L
Fecha: 2024.06.12 12:00:50 +02'00'

II. ANEXOS A LA MEMORIA

ÍNDICE ANEXOS A LA MEMORIA

II. ANEXOS A LA MEMORIA	PAG.
ANEXO I. CUADROS GENERALES DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES	3
ANEXO II. FICHA JUSTIFICATIVA ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009	6
ANEXO III: SEPARATA DE AVIACIÓN CIVIL	16
ANEXO IV: SEPARATA INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	26
ANEXO V: CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	49
ANEXO VI: INFORME DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	67
ANEXO VII: INFORMES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	80
ANEXO VIII: NOTAS REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS	95
ANEXO IX: CERTIFICADO EXCMO. AYTO. INSTRUCCIÓN ACLARATORIA PTOINA-2023/1	184

ANEXO I: CUADROS GENERALES DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta (m ²):	319.197	Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²):	319.197
		Superficie suelo público asociado (m ²)	0
Coefficiente edificabilidad	0,45	Edific. Mín. VPO (m ²): (33,00% / s res.)	42.661
Máxima edificabilidad (m ²):	143.639	Densidad max. Viv. / Ha	36
Máxima edificabilidad Residencial (m ²):	129.275	Nº max. Total viv / min VPO	1149 / 474
Area Reparto	SUS 1.1	Aprovechamiento Medio	0,3300
Coefficiente subzonal	0,9648	Aprovechamiento objetivo en subzona (UA)	138.324
Coefficiente tipológico (*)	0,9630	Derechos de los propietarios (UA)	98.260

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:		Cesiones mínimas de dotaciones y espacios libres:	
Colectiva máxima	50% 71.819	Mín. espacio libre público	12% 38.304
Unifamiliar máxima	40% 57.455	Mín Equip.	29 m ² / viv 33.959
Comercial y terciario mín.	10% 14.364	Min ces. Total	55 m ² /100 m ² edif resid 71.101

CUADRO DE SUPERFICIES Y LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES

CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	% RESPECTO SUP. SECTOR
EQ	Equip. Social	EQ-S1,1	2.390,40	0,75%
	Equip. Social	EQ-S1,2	2.390,40	0,75%
	Equip. Social	EQ-S2	842,42	0,26%
	Equip. Social	EQ-S3	1.274,19	0,40%
	Equip. deportivo	EQ-D1	8.657,44	2,71%
	Equip. comercial	EQ-C	4.011,14	1,26%
	Equip. docente	EQ-E	15.348,26	4,81%
	Equip. deportivo	EQ-D2	1.113,94	0,35%
	TOTAL EQUIP.	TOTAL	36.028,19	11,29%
SEL	Sistema de espacios libres	SEL-1	1.486,78	0,47%
		SEL-2	9.712,03	3,04%
		SEL-3	3.211,30	1,01%
		SEL-4	3.679,88	1,15%
		SEL-5	4.360,10	1,37%
		SEL-6	12.212,04	3,83%
		SEL-7	4.650,75	1,46%
		TOTAL ESPACIOS LIBRES	TOTAL	39.312,88
	TOTAL DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		75.341,07	23,60%
SV	Sistema viario	SV	108.210,66	33,90%
STI	Sistema técnico de infraestructuras	STI-1-10	-	-
	TOTAL SISTEMA VIARIO Y TÉCNICO	TOTAL	108.210,66	33,90%
TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES			183.551,73	57,50%

D

CUADRO DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS (*)

USO	TIPOLOGÍA CALIFIC.	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIVI. MÁX. (*)	EDIFIC. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCIAR. m ² _t	COEFI. TIPOLOG.	APROVECH. UA
COMERCIAL LIBRE	G.4	C-1	1.509,39		0,8991		1.357,07	1,6300	2.212
	G.4	C-2	1.997,66		0,8991		1.796,07	1,6300	2.928
	G.4	C-3	3.330,07		0,8991		2.994,02	1,6300	4.880
	G.4	C-4	2.747,39		0,8991		2.470,14	1,6300	4.026
	G.4	C-5	3.319,51		0,8991		2.984,53	1,6300	4.865
	G.4	C-6	3.072,18		0,8991		2.762,16	1,6300	4.502
	SUBTOTAL		15.976,20				14.364,00		23.413
RESID. PLURIF. PROTEGIDA	F.3	R-1	9.028,14	120	1,1963	10.800,27		0,4700	5.076
	F.3	R-2	7.789,90	108	1,2478	9.720,24		0,4700	4.569
	F.3	R-3	9.231,05	110	1,0725	9.900,30		0,4700	4.653
	F.3	R-5	10.179,23	136	1,2025	12.240,22		0,4700	5.753
	SUBTOTAL		36.228,32	474		42.661,03			20.051
RESID. PLURIF. LIBRE	F.3	R-4	9.607,40	136	1,5175	13.456,52		1,0000	13.457
							1.122,48	1,6300	1.830
	F.3	R-6	9.610,03	136	1,5171	13.456,52		1,0000	13.457
							1.122,48	1,6300	1.830
	SUBTOTAL		19.217,43	272		26.913,05	2.244,95		30.572
RESID. UNIF. HILERA	D.1	R-7	758,38	6	1,0000	758,38		1,0500	796
	D.1	R-8	320,38	2	1,0000	320,38		1,0500	336
	D.1	R-9	1.536,51	12	1,0000	1.536,51		1,0500	1.613
	D.1	R-10	2.012,96	15	1,0000	2.012,96		1,0500	2.114
	D.1	R-11	4.282,54	34	1,0000	4.282,54		1,0500	4.497
	D.1	R-12	4.444,35	36	1,0000	4.444,35		1,0500	4.667
	D.1	R-13	4.599,61	36	1,0000	4.599,61		1,0500	4.830
	D.1	R-14	4.755,80	38	1,0000	4.755,80		1,0500	4.994
	D.1	R-15	4.911,07	40	1,0000	4.911,07		1,0500	5.157
	D.1	R-16	553,90	4	1,0000	553,90		1,0500	582
	D.1	R-17	2.219,54	16	1,0000	2.219,54		1,0500	2.331
	D.1	R-18	5.215,04	43	1,0000	5.215,04		1,0500	5.476
	D.1	R-19	6.142,79	48	1,0000	6.142,79		1,0500	6.450
	D.1	R-20	5.551,80	44	1,0000	5.551,80		1,0500	5.829
	SUBTOTAL		47.304,67	374		47.304,67			49.670
RESID. UNIF. AISLADA	E.1.1	R-21	511,47	1	0,6000	306,88		1,4400	442
	E.1.1	R-22	2.276,53	4	0,6000	1.365,92		1,4400	1.967
	E.1.1	R-23	539,71	1	0,6000	323,83		1,4400	466
	E.1.1	R-24	1.836,68	3	0,6000	1.102,01		1,4400	1.587
	E.1.1	R-25	3.886,04	7	0,6000	2.331,62		1,4400	3.358
	E.1.1	R-26	1.655,00	3	0,6000	993,00		1,4400	1.430
	E.1.1	R-27	2.083,20	3	0,6000	1.249,92		1,4400	1.800
	E.1.1	R-28	4.130,21	7	0,6000	2.478,13		1,4400	3.569
	SUBTOTAL		16.918,84	29		10.151,30			14.618
TOTALES			135.645,46	1.149		127.030,05	16.608,95		138.324
APROV. LUCRATIVO					TOTAL	143.639,00			

(*) A efectos de reparto del aprovechamiento se ha asignado a las manzanas de uso residencial plurifamiliar libre (F3) un porcentaje de edificabilidad de uso comercial, que a la vez que permite la posibilidad de este uso en parte de las plantas bajas de los edificios, permite cuadrar el reparto del aprovechamiento. No será obligatorio la materialización del uso comercial en estas manzanas al no superar el cómputo total de la edificabilidad asignada a las mismas la máxima edificabilidad de uso residencial permitida por la ficha de planeamiento, ni reducir la edificabilidad mínima de uso comercial fijada por la misma.

ANEXO II: FICHA JUSTIFICATIVA ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD



Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010.

Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. BOE nº 61, de 11 de marzo de 2010

TÍTULO:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUS SECTOR PAGO DE LIMA
UBICACIÓN:	JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ
ENCARGANTE:	HARRI IPARRA S.A.
TÉCNICOS/AS:	JESÚS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ / ANTONIO RUIZ ROLDÁN

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.
- ANEXO II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES FIJAS DE PÚBLICA CONCURRENCIA
- ANEXO III. EDIFICIOS DE VIVIENDAS
- ANEXO IV. VIVIENDAS RESERVADAS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

EXCEPCIONALIDAD AL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO

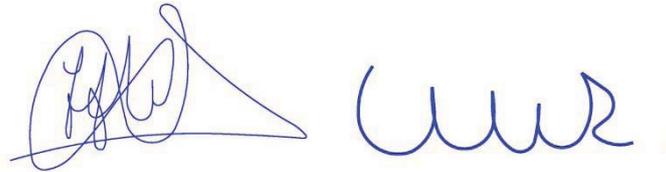
- No es posible cumplir con todos los requisitos establecidos en la normativa por concurrir las circunstancias a que se refiere el apartado primero de la disposición adicional primera del Decreto 293/2009, de 7 de julio.
- Se justifica la excepcionalidad de acuerdo con lo preceptuado en la letra a) del apartado 2 de la disposición adicional primera del Decreto 293/2009, de 7 de julio.
- Se da el supuesto contemplado en el apartado 3 de la citada disposición adicional primera y se cumple con lo requerido por el mismo, por lo que se acompañan los cálculos y la documentación técnica complementaria a que se refiere el artículo 7.c del Reglamento.

OBSERVACIONES

Se cumplen todas las determinaciones del Decreto.

FECHA Y FIRMA

En Jerez de la Frontera, a enero de 2024



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

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

CUADRO I.1

NORMATIVA

La Orden VIV/561/2010 se aplica exclusivamente a espacios públicos urbanizados. En el caso de que se trate de una documentación técnica relativa a zonas y elementos de urbanización situados en los espacios exteriores privativos de los edificios, tanto públicos como de viviendas, la obligación solo se extendería a los parámetros dimensionales regulados en el Decreto 293/2009 de 7 de julio

Las zonas y elementos de urbanización situados en los espacios exteriores privativos de los edificios, establecimientos e instalaciones, así como los itinerarios peatonales o comunicaciones que unan varios edificios, establecimientos o instalaciones entre sí, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Anexo II. Edificios, establecimientos e instalaciones fijos En lo no contemplado en el Anexo II, se aplicarán de manera supletoria las condiciones establecidas en la columna Decreto 293/2009, correspondientes al Anexo I

- Espacios públicos urbanizados
- Zonas y elementos de urbanización situados en los espacios exteriores privativos de los edificios, establecimientos e instalaciones (uso público o vivienda)

CONDICIONES DE DISEÑO

- Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas al diseño de los itinerarios peatonales accesibles así como su relación con las vías para vehículos, bicicletas, mobiliario urbano...
- No se cumplen alguna de las condiciones de la normativa aplicable relativas al diseño de los itinerarios peatonales accesibles o de su relación con las vías para vehículos, bicicletas, mobiliario urbano..., lo que se justifica en las observaciones de la presente ficha integrada en el proyecto o documentación técnica.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO.

Descripción de los materiales utilizados:

Pavimentos de itinerarios accesibles:

Material: BALDOSA HIDRÁULICA
 Color: GRIS CLARO
 Resbaladicidad: CLASE 3

Pavimentos de rampas:

Material: NO EXISTEN
 Color:
 Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras:

Material: NO EXISTEN
 Color:
 Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas:

Material: HORMIGÓN FRATASADO
 Color: ROJO O VERDE

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

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

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO				CUADRO I.2	
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO. (Rgto. Art. 15, Orden VIV/561/2010 art. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m (1)
Pendiente longitudinal.		≤ 6,00 %	Ver rampas.		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peaton.	Ø ≤ 0,01 m	--		Ø ≤ 0,01 m
	<input checked="" type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		Ø ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADO PARA PASO PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de Vado		= Longitud de Vado
Rebaje con la calzada.		0,00 cm	0,00 cm		0,00 cm
VADO PARA PASO VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		= Itinerario peatonal
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		= Itinerario peatonal
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		≥ Vado de peatones
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	= 0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada ó 4 m	--	= Hasta línea fachada ó 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado ó zona peatonal	--	= Encuentro calzada-vado ó zona peatonal
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		≥ Paso peatones
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		≥ 1,50 m
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. botones	= 0,40 m		= 0,40 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m		= 0,80 m
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. botones	= 0,60 m		= 0,60 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m		= 0,80 m
PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas, salva-escaleras o tapices rodantes.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		(**)
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(**)
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		(**)
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		(**)
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		(**)
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		(**)
	Longitud	--	= 0,60 m		(**)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura.	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		(**)
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)		(**)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		(**)

Diámetro del pasamanos, de material resistente.	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		(**)	
Separación entre pasamanos y paramentos.	≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		(**)	
Prolongación de pasamanos en desembarques	≥ 0,30 m	--		(**)	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		(**)	
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(**)	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		(**)	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		(**)	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux		(**)	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	(**)	
	Longitud	--	= 0,60 m	(**)	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio.	--	R ≥ 50 m	(**)	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		(**)	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	(**)	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	(**)	
	Relación huella/contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	(**)	
	Ángulo huella/contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	(**)	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	(**)	
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		(**)	
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		(**)	
Fondo mesetas	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		(**)	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera	--	≥ 1,50 m		(**)	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	--	≥ 1,20 m		(**)	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	(**)	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	(**)	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura.	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	(**)	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	(**)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	(**)	
	Diámetro del pasamanos, de material resistente	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	(**)	
Prolongación de pasamanos en desembarques	≥ 0,30 m	--		(**)	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores (1)	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	(**)
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	(**)
		Longitud	= 1,20 m	--	(**)
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	(**)
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	(**)
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	(**)
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	(**)
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	(**)
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--	(**)
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--	(**)
(1) El modelo de ascensor accesible elegido cumple las condiciones de diseño establecidas en el reglamento					
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	(**)
		Longitud	= 1,20 m	--	(**)
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	(**)
		Longitud	= 1,20 m	--	(**)

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO					CUADRO I.3
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se considera rampa a los planos inclinados con pendientes > 6% ó desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		(**)
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		(**)
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		(**)
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		(**)
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		(**)
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		(**)
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		(**)
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		(**)
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		(**)
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		(**)
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		(**)
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		(**)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura.(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		(**)
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		(**)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		(**)
Diámetro del pasamanos, de material resistente.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		(**)
Prolongación de pasamanos en desembarques		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		(**)
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Se debe rellenar el apartado correspondiente del Anexo II edificios, establecimientos o instalaciones fijas de pública concurrencia)					
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		(*)
	Altura	--	≥ 0,90 m		(*)
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		(*)
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		(*)
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(*)
Señalización	<input type="checkbox"/> Fondo pav. táctil indicador direccional provisional, si invade itinerario peatonal accesible.	= 1,20 m	--		(*)
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--	(*)
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	(*)
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería ó diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)			(*)
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)			(*)
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO				CUADRO I.4		
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(*)	
Altura del suelo al que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		(*)	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		(*)	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		(*)	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		(**)	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		(**)	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(**)	
	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m		(**)	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	(*)	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	(*)	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	(*)	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	--	(**)	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	(**)	
	Altura Pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	(**)	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--	(**)	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m	(**)	
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	(*)	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	(*)	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m		(*)	
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	--	(*)	
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m	(*)	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	(**)	
	Espacio libre no barrido por las puertas		∅ ≥ 1,50 m	--	(**)	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--	(**)	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--	(**)	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--	(**)	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	--	(**)
		Altura del inodoro		Entre 0,45 m y 0,50 m	--	(**)
		Barras de apoyo	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	--	(**)
			Longitud	≥ 0,70 m	--	(**)
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--	(**)	
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		Entre 0,45 m y 0,50 m	--	(**)	
	Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	--	(**)	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	(*)	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	(*)	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	(*)	
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	(*)	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	(*)	
	Angulo inclinación asiento- respaldo		--	≤ 105º	(*)	
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.	(*)	
	Espacio libre al lado del banco		∅ ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	(*)	
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	--	(*)	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	≥ 1,20 m	(**)	
	Diámetro		≥ 0,10 m	--	(**)	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	(**)	

(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.

Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	(**)
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m	(**)
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007 de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m		(*)
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--	(*)
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--	(*)

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO					CUADRO I.5
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS (Rgto arts. 34, 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reunirán las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		(*)
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		(*)
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		(*)
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	(*)
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	(*)
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	(*)
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m		(*)
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m		(*)
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	(*)

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO					CUADRO I.6
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	(*)
	Altura		≤ 0,85 m	--	(*)
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	(*)
		Ancho	≥ 0,80 m	--	(*)
		Fondo	≥ 0,50 m	--	(*)
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--	(*)	

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO					CUADRO I.7
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa:					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla.	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	(**)
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	(**)
	Pendiente	Logitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	(**)
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	(**)

OBSERVACIONES

(*) Lo deberá definir y justificar el Proyecto de Urbanización
(**) No existen

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la normativa aplicable relativas a las dimensiones, al diseño y construcción de los itinerarios accesibles, así como los requerimientos materiales y formales de los elementos y dotaciones mínimas.
- No se cumple alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En las observaciones de la presente ficha se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

En Jerez de la Frontera, a enero de 2024

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

ANEXO III: SEPARATA DE AVIACIÓN CIVIL

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1. ANTECEDENTES	18
2. NORMATIVA APLICABLE	18
3. JUATIFICACIÓN AFECCIONES AEROPORTUARIAS	
3.1. ZONA DE SERCIO AEROPORTUARIO	19
3.2. AFECCIONES ACÚSTICAS	19
3.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	19
3.3.1. SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO	20
3.3.2. SERVIDUMBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS	22
3.3.3. OTRAS CONSIDERACIONES	23
4. CONCLUSIONES	24

1. ANTECEDENTES

Por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Jerez.

Se redacta la presente Separata para que, por parte del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, se solicite a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento que emita informe preceptivo sobre la propuesta de ordenación pormenorizada del suelo contenido en el ámbito del Plan Parcial del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera (Cádiz), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

2. NORMATIVA APLICABLE

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3. CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES AEROPORTUARIAS

3.1. ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO

Se adjunta plano normativo con el límite de la Zona de Servicio Aeroportuaria y el ámbito de estudio, en el que puede comprobarse que el Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera queda fuera de los límites de la Zona de Servicio Aeroportuaria, por lo que no se producen afecciones sobre la misma que puedan suponer una interferencia a los desarrollos y actividades del aeropuerto, ni sobre su Área de Cautela que puedan impedir el crecimiento a largo plazo del aeropuerto, derivadas de las determinaciones del desarrollo urbanístico pretendido.

En base a lo anterior no se considera necesario incluir un extracto de la normativa y de las fichas urbanísticas correspondientes en la que se pudiera comprobar: la calificación de la Zona de Servicio como Sistema General Aeroportuario o denominación equivalente y que los usos admisibles serán exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del aeropuerto.

3.2. AFECCIONES ACÚSTICAS

Se adjunta plano normativo con huellas de ruido y el ámbito de estudio, en el que puede comprobarse que el Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera queda fuera de los límites de las zonas afectadas por las curvas isófonas $L_{eq\ día} = 60\text{ dB (A)}$ y $L_{eq\ noche} = 50\text{ dB (A)}$.

En base a lo anterior no se considera necesario incluir un extracto de la normativa y de las fichas urbanísticas en la que se indique que en los ámbitos afectados por las huellas de ruido no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas $L_{eq\ día} = 60\text{ dB(A)}$ ni $L_{eq\ noche} = 50\text{ dB(A)}$.

3.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

La documentación normativa del Plan Parcial deja constancia de lo anterior en el artículo 42.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Se adjunta plano normativo con las servidumbres aeronáuticas, las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas y el ámbito en estudio.

3.3.1. SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO.

Las zonas de servidumbre comprenden las áreas y superficies correspondientes a despegue y aproximación y las superficies: horizontal interna, cónica y de transición, constituidas de acuerdo al artículo 5º del Decreto nº 2742/1969, de 28 de octubre (BOE nº 271, de 12/10/1969) y su modificación mediante Real Decreto 762/2017, de 21 de julio, cuyas afecciones físicas sobre el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera se especifican a continuación:

3.3.1.1. ÁREAS Y SUPERFICIES DE ELEVACIÓN EN EL DESPEGUE.

El área correspondiente a la subida en el despegue no afecta al ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.1.2. ÁREAS Y SUPERFICIES DE APROXIMACIÓN.

Las áreas y superficies de aproximación que afectan al ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera son las siguientes:

- *LÍMITE DE APROXIMACIÓN INTERMEDIA VOR RWY 02:* Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 227 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.
- *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA VOR RWY 20:* Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 117 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire

- acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.
- *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 02*: Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 227 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.
 - *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA ILS Z RWY 20*: Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente, en el ámbito del sector, por encima de 96 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.
 - *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA ILS Y RWY 20*: Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente, en el ámbito del sector, por encima de 96 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.
 - *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA NDB RWY 20*: Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 159 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación

pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

3.3.1.3. SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA.

El área correspondiente a la superficie horizontal interna no afecta al ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.1.4. SUPERFICIE CÓNICA.

El ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera se encuentra dentro de la proyección horizontal de la superficie cónica.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente, en el ámbito del Sector, a partir de 85 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

3.3.1.5. SUPERFICIE DE TRANSICIÓN.

La superficie de transición no afecta al ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.2. SERVIDUBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS.

Para todo el ámbito del Sector será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medioambiente, para la instalación fija o móvil de cualquier dispositivo, que pueda dar origen a perturbaciones o interferencias en el normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica, lo que queda recogido en el artículo 42.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Constituyen las servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas aquellos que son preciso establecer para garantizar el correcto funcionamiento de equipos y sistemas radiantes, de lo que depende en gran medida la eficiencia y seguridad del tráfico aéreo.

En el caso del aeropuerto de Jerez de la Frontera son las siguientes:

3.3.2.1. ZONA DE INSTALACIÓN

Ninguna zona de instalación se ve afectada por el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.2.2. ZONA DE SEGURIDAD

Ninguna zona de seguridad de ninguna de las instalaciones se ve afectada por el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.2.3. ZONA DE LIMITACIÓN DE ALTURAS

El ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera está situado dentro de la zona de limitación de alturas definida para el Equipo Localizador de Sistemas de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS).

En la zona de limitación de alturas se prohíbe que ningún elemento sobrepase la superficie de delimitación de alturas. Asimismo, dentro de esta zona será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, para la instalación fija o móvil de cualquier otro dispositivo, que pueda dar origen a perturbaciones o interferencias en el normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.

3.3.2.4. ZONA DE INSTALACIÓN

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas para la instalación del Equipo Localizador de Sistemas de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS) se encuentran aproximadamente, en el ámbito del Sector, a partir de 75 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

3.3.3 OTRAS CONSIDERACIONES

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del

Aeropuerto de Jerez queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

La documentación normativa del Plan Parcial deja constancia de lo anterior en el artículo 42.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

4. CONCLUSIONES

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, el Equipo Redactor del presente documento entiende que la ordenación pormenorizada propuesta para el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas, puede ser informado favorablemente por el organismo competente.

No obstante, se señala, con independencia de lo indicado en la presente separata respecto al planeamiento urbanístico, que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación

(postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que se recoge en los documentos de planeamiento (artículo 42.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial).

En Jerez de la Frontera, a enero de 2024

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

ANEXO IV: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	28
2. METODOLOGÍA	29
3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL	
3.1. DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO	30
3.2. DISTRIBUCIÓN DE REDES PÚBLICAS Y ÁREAS DE CESIÓN	32
4. ESTUDIO DE IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	
4.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN	33
4.2. EVALUACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL	34
4.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL REPERCUTIBLES AL INCREMENTO DE POBLACIÓN.	34
4.4. DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE GASTOS E INGRESOS	45
5. CONCLUSIONES	47

1. ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establecen en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de formular 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.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, para la Administración Pública Municipal, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, el Ayuntamiento recibe como consecuencia del reparto de cargas y beneficios, y que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de este Anexo de Sostenibilidad Económica es determinar la viabilidad o sostenibilidad económica de la hacienda local municipal, debido a la incorporación de suelo urbanizado, por el desarrollo del Sector. No obstante la sostenibilidad económica, propia del planeamiento parcial de desarrollo, da por hecho que el PGOU ya ha justificado globalmente la viabilidad económica de las futuras actuaciones de transformación urbanística.

Para alcanzar este objetivo identificaremos y cuantificaremos:

- Los gastos en los cuales incurrirá el ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización que se incorpora.
- Los ingresos previsible por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del Sector.

La repercusión que tendrá en las arcas municipales el desarrollo del suelo urbanizado se realizará determinando:

- Volumen de demanda.
- Número de Habitantes.
- Estimación de gastos del Sector que inciden de forma directa en el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios en el sector a través de los distintos programas presupuestarios municipales, excluyendo el abastecimiento domiciliario de agua, al ser gestionado de forma indirecta por AQUAJEREZ.
- Estimación de ingresos del Sector.
- Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.

2. METODOLOGÍA

La metodología a seguir en la redacción del presente Anexo o Memoria de Sostenibilidad Económica tendrá en cuenta los *CRITERIOS DEL DEPARTAMENTO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA VALORAR EL IMPACTO ECONÓMICO EN LA HACIENDA LOCAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO*, y consistirá en:

1. Análisis de las principales características del Plan Parcial.
2. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipal.

En este apartado, aunque principalmente será la Hacienda Local la afectada por el nuevo desarrollo, también será necesario determinar la posibilidad de que otras haciendas públicas sean afectadas, por la existencia de redes públicas Supramunicipales, lo que implicaría la posibilidad de generar un impacto también sobre la Comunidad autónoma y/o el Estado.

El procedimiento a seguir consiste en centrar el análisis en los programas del Presupuesto de la Hacienda Municipal relativo a Vías públicas, Alumbrado público, Recogida de residuos, Tratamiento de residuos urbanos, Limpieza viaria, Conservación y diseño de jardines, Policía Local, Ordenación de tráfico y estacionamiento y Transporte colectivo urbano de viajeros. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento del suelo urbanizado (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población "Habitantes" (diferenciando a su vez la futura población residente de los puestos de trabajo generados en el Sector), de los producidos directamente por la urbanización "Superficie", por mantenimiento de infraestructuras o dotaciones públicas en el caso de gastos o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores en el caso de los ingresos.

3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	PGOU	PP
Superficie bruta (m ²):	321.014	319.197
Coficiente edificabilidad (m ² _s /m ²):	0,45	0,45
Máxima edificabilidad (m ² t):	144.456	143.639
Máxima edificabilidad Residencial (m ² t):	130.011	129.275
Edific. Mín. VPO (m ² t): (33,00% / s res.)	42.904	42.661
Densidad max. Viv. / Ha	36	36
Nº max. Total viv / min VPO	1.155 / 476	1.149 / 474
Aprovechamiento objetivo en subzona (UA)	139.111	138.324
Derechos de los propietarios (UA)	98.820	98.260

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	PGOU	PP
Porcentaje edificabilidad por uso y tipología		
Colectiva máximo 50%	72.228	71.819
Unifamiliar máximo 40%	57.783	57.455
Comercial y Terciario máximo 10%	14.446	14.364
Cesiones mínimas de Dotaciones y Espac. Libres		
Mínimo Espacio Libre público (12,00%)	38.522	39.312
Mínimo Equipamiento Público (29 m ² /viv.)	33.495	36.028
Mínimo Cesión total (m ² /100 m ² edif. res.)	55	58
Nº mín. plazas aparq. viales públicos	1155	1244

Para el desarrollo del Plan Parcial es de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas, por el que los propietarios del Sector deberán contribuir a la financiación de los gastos de ejecución de infraestructuras establecidas en el PGOU a razón de 52.65 €/UA_{subjetivo}, lo que se traduce en:

$$\text{Aportación Art. 11.1.8.b7} = 100.185 \text{ UA} \times 52,65 \text{ €/UA} = 5.274.740,25 \text{ €}$$

3.1. DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento medio del área de reparto SUS-1.1 a la que pertenece el SECTOR PAGO DE LIMA, de acuerdo con las determinaciones del PLAN GENERAL, es igual a A.M.= 0,3300, estableciendo un Coeficiente Subzonal para el Sector de 0,9648.

El "APROVECHAMIENTO OBJETIVO" establecido en el apartado 1 del artículo 59 de la LOUA (ley 2/2012), se obtendrá ponderando en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

El PGOU establece un Coeficiente Tipológico para el Sector de 0.9630, derivado de los coeficientes de ponderación tenidos en cuenta para cada uso y tipología en función del porcentaje previsto para cada uno de ellos por la ficha de planeamiento.

De la aplicación de dicho coeficiente a la edificabilidad máxima del Sector resulta un APROVECHAMIENTO OBJETIVO de:

$$319.197 \text{ m}^2_s \times 0,45 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s \times 0.9630 = 138.324 \text{ UA}$$

Obtenido el "aprovechamiento objetivo total", se determinará el "APROVECHAMIENTO MEDIO del sector ponderado:

$$138.324 \text{ UA} / 319.197 \text{ m}^2_s = 0,4333$$

El APROVECHAMIENTO SUBJETIVO del Sector que define los derechos de los propietarios en el mismo, se deriva de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio ponderado por el coeficiente subzonal. Así, resultará que los derechos de los propietarios en la subzona será:

$$319.197 \text{ m}^2_s \times 0,90 \times 0,3300 / 0,9648 = 98.260 \text{ UA}$$

Se establecerán, en su caso, las RESERVAS DE APROVECHAMIENTO en virtud del artículo 63 de la LOUA.

CUADRO DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS (*)

USO	TIPOLOGÍA CALIFIC.	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIVI. MÁX. (*)	EDIFIC. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCAR. m ² _t	COEFI. TIPOLOG.	APROVECH. UA
COMERCIAL LIBRE	G.4	C-1	1.509,39		0,8991		1.357,07	1,6300	2.212
	G.4	C-2	1.997,66		0,8991		1.796,07	1,6300	2.928
	G.4	C-3	3.330,07		0,8991		2.994,02	1,6300	4.880
	G.4	C-4	2.747,39		0,8991		2.470,14	1,6300	4.026
	G.4	C-5	3.319,51		0,8991		2.984,53	1,6300	4.865
	G.4	C-6	3.072,18		0,8991		2.762,16	1,6300	4.502
	SUBTOTAL			15.976,20				14.364,00	
RESID. PLURIF. PROTEGIDA	F.3	R-1	9.028,14	120	1,1963	10.800,27		0,4700	5.076
	F.3	R-2	7.789,90	108	1,2478	9.720,24		0,4700	4.569
	F.3	R-3	9.231,05	110	1,0725	9.900,30		0,4700	4.653
	F.3	R-5	10.179,23	136	1,2025	12.240,22		0,4700	5.753
	SUBTOTAL			36.228,32	474		42.661,03		
RESID. PLURIF. LIBRE	F.3	R-4	9.607,40	136	1,5175	13.456,52		1,0000	13.457
							1.122,48	1,6300	1.830
	F.3	R-6	9.610,03	136	1,5171	13.456,52		1,0000	13.457
							1.122,48	1,6300	1.830
SUBTOTAL			19.217,43	272		26.913,05	2.244,95		30.572
RESID. UNIF. HILERA	D.1	R-7	758,38	6	1,0000	758,38		1,0500	796
	D.1	R-8	320,38	2	1,0000	320,38		1,0500	336
	D.1	R-9	1.536,51	12	1,0000	1.536,51		1,0500	1.613
	D.1	R-10	2.012,96	15	1,0000	2.012,96		1,0500	2.114
	D.1	R-11	4.282,54	34	1,0000	4.282,54		1,0500	4.497
	D.1	R-12	4.444,35	36	1,0000	4.444,35		1,0500	4.667
	D.1	R-13	4.599,61	36	1,0000	4.599,61		1,0500	4.830
	D.1	R-14	4.755,80	38	1,0000	4.755,80		1,0500	4.994
	D.1	R-15	4.911,07	40	1,0000	4.911,07		1,0500	5.157
	D.1	R-16	553,90	4	1,0000	553,90		1,0500	582
	D.1	R-17	2.219,54	16	1,0000	2.219,54		1,0500	2.331
	D.1	R-18	5.215,04	43	1,0000	5.215,04		1,0500	5.476
	D.1	R-19	6.142,79	48	1,0000	6.142,79		1,0500	6.450
	D.1	R-20	5.551,80	44	1,0000	5.551,80		1,0500	5.829
SUBTOTAL			47.304,67	374		47.304,67			49.670
RESID. UNIF. AISLADA	E.1.1	R-21	511,47	1	0,6000	306,88		1,4400	442
	E.1.1	R-22	2.276,53	4	0,6000	1.365,92		1,4400	1.967
	E.1.1	R-23	539,71	1	0,6000	323,83		1,4400	466
	E.1.1	R-24	1.836,68	3	0,6000	1.102,01		1,4400	1.587
	E.1.1	R-25	3.886,04	7	0,6000	2.331,62		1,4400	3.358
	E.1.1	R-26	1.655,00	3	0,6000	993,00		1,4400	1.430
	E.1.1	R-27	2.083,20	3	0,6000	1.249,92		1,4400	1.800
	E.1.1	R-28	4.130,21	7	0,6000	2.478,13		1,4400	3.569

	SUBTOTAL		16.918,84	29		10.151,30			14.618
TOTALES			135.645,46	1.149		127.030,05	16.608,95		138.324
APROV. LUCRATIVO					TOTAL	143.639,00			

(*) A efectos de reparto del aprovechamiento se ha asignado a las manzanas de uso residencial plurifamiliar libre (F3) un porcentaje de edificabilidad de uso comercial, que a la vez que permite la posibilidad de este uso en parte de las plantas bajas de los edificios, permite cuadrar el reparto del aprovechamiento. No será obligatorio la materialización del uso comercial en estas manzanas al no superar el cómputo total de la edificabilidad asignada a las mismas la máxima edificabilidad de uso residencial permitida por la ficha de planeamiento, ni reducir la edificabilidad mínima de uso comercial fijada por la misma.

3.2. DISTRIBUCIÓN DE REDES PÚBLICAS Y ÁREAS DE CESIÓN

CUADRO DE SUPERFICIES Y LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES

CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	% RESPECTO SUP. SECTOR
EQ	Equip. Social	EQ-S1,1	2.390,40	0,75%
	Equip. Social	EQ-S1,2	2.390,40	0,75%
	Equip. Social	EQ-S2	842,42	0,26%
	Equip. Social	EQ-S3	1.274,19	0,40%
	Equip. deportivo	EQ-D1	8.657,44	2,71%
	Equip. comercial	EQ-C	4.011,14	1,26%
	Equip. docente	EQ-E	15.348,26	4,81%
	Equip. deportivo	EQ-D2	1.113,94	0,35%
	TOTAL EQUIP.	TOTAL	36.028,19	11,29%
SEL	Sistema de espacios libres	SEL-1	1.486,78	0,47%
		SEL-2	9.712,03	3,04%
		SEL-3	3.211,30	1,01%
		SEL-4	3.679,88	1,15%
		SEL-5	4.360,10	1,37%
		SEL-6	12.212,04	3,83%
	SEL-7	4.650,75	1,46%	
	TOTAL ESPACIOS LIBRES	TOTAL	39.312,88	12,32%
	TOTAL DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		75.341,07	23,60%
SV	Sistema viario	SV	108.210,66	33,90%
STI	Sistema técnico de infraestructuras	STI-1-10	-	-
	TOTAL SISTEMA VIARIO Y TÉCNICO	TOTAL	108.210,66	33,90%
TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES			183.551,73	57,50%

Del total de la superficie del Sector 39.903,80 m² corresponden a espacios libres y 108.634,27 m² a sistema viario, lo que supone un total de 148.358,07 m² urbanizados, siendo el resto parcelas a edificar según los usos lucrativos y dotacionales contemplados en el Plan Parcial.

4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para determinar el impacto que la urbanización prevista provocará en la Hacienda Pública, se identificará lo siguiente:

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
- Evaluación del aumento Patrimonial.
- Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Determinación del incremento, tanto en gastos como en ingresos, del Presupuesto Municipal debido al nuevo desarrollo.

4.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

Para cuantificar la Inversión municipal se consideran los siguientes conceptos:

a) Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo:

Al establecer el Plan General para el desarrollo del Sector el sistema de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios del suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables y urbanización.

b) Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

No hay obras de infraestructuras o espacios libres vinculados a este Sector, que el Ayuntamiento deba ejecutar y/o financiar.

4.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

a) Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

En virtud del apartado 2.b) del artículo 54 (modificado LOUA) la cesión de terrenos a favor del municipio o Administración comprende "la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del área de reparto".

Resulta para el Sector Pago de Lima la siguiente superficie de techo edificable:

$$\text{CESIÓN } 10\% = 0,10 \times 138.324 \text{ UA} = 13.832 \text{ UA.}$$

Si bien dicha cesión del 10% deberá ser la resultante del aprovechamiento objetivo derivado de los techos ponderados de los coeficientes de uso y tipología que establezca el Proyecto de Reparcelación.

Del resultado de deducir del Aprovechamiento Objetivo de la Subzona (138.324 UA) el 10% de cesión a la Administración (13.832 UA) y el Aprovechamiento Subjetivo (Derechos de los propietarios 98.260 UA) resultan excesos de aprovechamiento (26.232 UA) que corresponden a la Administración, bien para los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo, bien para destinarlo a compensar a propietarios con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior.

b) Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Los suelos correspondientes a dotaciones públicas de cesión al Ayuntamiento son las reflejadas en el apartado 3.2 de este Anexo y que suman un total de 75.341,07 m² de suelo, además del espacio viario.

c) Financiación de los gastos de ejecución de infraestructuras establecidas en el PGOU.

Como se ha indicado en apartados anteriores, para el desarrollo del Plan Parcial es de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas, por el que los propietarios del Sector deberán contribuir a la financiación de los gastos de ejecución de infraestructuras establecidas en el PGOU a razón de 52.65 €/UA_{subjetivo}, lo que se traduce en:

$$\text{Aportación Art. 11.1.8.b7} = 98.260 \text{ UA} \times 52,65 \text{ €/UA} = 5.173.389 \text{ €}$$

4.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL REPERCUTIBLES AL INCREMENTO DE POBLACIÓN.

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos e ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Para determinar el número total de habitantes que influirán sobre el cómputo de gastos e ingresos del presupuesto municipal, se distinguen dos tipos de habitantes: los habitantes por adquisición de viviendas y los habitantes por adquisición de locales o parcelas de uso comercial (habitantes equivalentes, según lo indicado en el documento de CRITERIOS DEL DEPARTAMENTO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA VALORAR EL IMPACTO ECONÓMICO EN LA

HACIENDA LOCAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO,
elaborado por el Ayto. de Jerez de la Frontera.

El número de Habitantes Totales de cálculo será el número de Habitantes Residentes más el número de Habitantes Equivalentes.

a) Determinación de la población total actual:

De acuerdo con los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de la Comunidad de Andalucía, el número de habitantes censados en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el año 2021 es 212.801 habitantes residentes.

b) Determinación de la población total de la nueva actuación:

De acuerdo con los *CRITERIOS DEL DEPARTAMENTO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA VALORAR EL IMPACTO ECONÓMICO EN LA HACIENDA LOCAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO*, el número de habitantes por adquisición de viviendas (1) o por adquisición de locales o parcelas de uso comercial (2) resultará de:

(1) Nº viv. previstas sector x Tamaño medio hogar en España (INE)

(2) 1 habitante/50 m² de terreno de uso industrial o terciario

(Guía Metodológica para la elaboración del ISE publicada por el Ministerio de Fomento).

Así, resulta:

(1) 1.149 viv. x 2,50 pers./viv = 2.873 nuevos residentes

(2) 15.923,98 m²_{suelo terciario} / 50 m² = 318 habitantes equivalentes

lo que hace un total de 3.191 habitantes para la nueva ordenación.

4.3.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS

En este apartado se estiman los gastos que inciden de forma directa en el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios en el sector, a través de los siguientes programas presupuestarios, excluyendo el abastecimiento domiciliario de agua al ser gestionado de forma indirecta por una empresa externa:

- Vías Públicas
- Alumbrado público
- Recogida de residuos
- Tratamiento de residuos urbanos
- Limpieza viaria
- Conservación y diseño de jardines
- Policía local
- Ordenación de tráfico y estacionamiento
- Transporte colectivo urbano de viajeros

La fuente de información para la obtención de datos es el Portal de Transparencia del Ayto., en relación a las LIQUIDACIONES DE PRESUPUESTOS DE GASTOS POR PROGRAMAS PRESUPUESTARIOS de los dos últimos años cerrados.

La repercusión de los gastos al sector se diferencia en:

- a) VINCULADOS A LA "SUPERFICIE": Se aplica a los capítulos de Vías públicas, Alumbrado público, Limpieza viaria, Conservación y diseño de jardines y Ordenación del tráfico y estacionamiento el criterio de;
Coste x Ratio superficie del sector respecto al total de superficie urbanizada
- b) VINCULADOS A LOS "HABITANTES": Se aplica a los capítulos de Recogida de residuos, Tratamiento de residuos urbanos, Policía local y Transporte colectivo urbano de viajeros el criterio de;
Coste x Ratio población del sector respecto a la población de Jerez

ESTIMACIÓN GASTOS				
CÓDIGO	PROGRAMA	2021	2020	MEDIA
15320	VÍAS PÚBLICAS	2.709.153,83 €	2.660.408,69 €	2.684.781,26 €
16510	ALUMBRADO PÚBLICO	6.044.117,32 €	7.621.338,42 €	6.832.727,87 €
16210	RECOGIDA RESIDUOS	7.640.222,99 €	12.932.089,70 €	10.286.156,35 €
16230	TRAT. RESID. URBANOS	7.488.957,78 €	7.457.302,05 €	7.473.129,92 €
16310	LIMPIEZA VIARIA	13.284.707,35 €	12.335.488,96 €	12.810.098,16 €
17110	CONSERV. Y DIS. JARDINES	5.462.026,71 €	4.794.021,24 €	5.128.023,98 €
13210	POLICIA LOCAL	21.057.072,29 €	19.816.379,82 €	20.436.726,06 €
13310	ORD. TRAF. Y ESTACION.	2.408.710,17 €	2.337.128,40 €	2.372.919,29 €
44110	TRANSP. COLEC. URB.	11.491.702,39 €	11.787.624,41 €	11.639.663,40 €
	TOTAL	77.586.670,83 €	81.741.781,69 €	79.664.226,26 €

GASTOS VINCULADOS A LA SUPERFICIE		
CÓDIGO	PROGRAMA	MEDIA 2020/2021
15320	VÍAS PÚBLICAS	2.684.781,26 €
16510	ALUMBRADO PÚBLICO	6.832.727,87 €
16310	LIMPIEZA VIARIA	12.810.098,16 €
17110	CONSERV. Y DIS. JARDINES	5.128.023,98 €
13310	ORD. TRAF. Y ESTACION.	2.372.919,29 €
	TOTAL	29.828.550,55 €

GASTOS VINCULADOS A LOS HABITANTES		
CÓDIGO	PROGRAMA	MEDIA 2020/2021
16210	RECOGIDA RESIDUOS	10.286.156,35 €
16230	TRAT. RESID. URBANOS	7.473.129,92 €
13210	POLICIA LOCAL	20.436.726,06 €
44110	TRANSP. COLEC. URB.	11.639.663,40 €
	TOTAL	49.835.675,72 €

SUPERFICIE SECTOR	147.523,54 m ²
SPERFICIE JEREZ	36.970.000,00 m ²
POBLACIÓN SECTOR	3.191 Habitantes
POBLACIÓN JEREZ	212.801 Habitantes
RATIO SUPERFICIE	0,0040
RATIO HABITANTES	0,0150
REPERCUSIÓN SUPERFICIE	119.026,28 €
REPERCUSIÓN HABITANTES	747.297,43 €
REPERCUSIÓN TOTAL	866.323,71 €

4.3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

A continuación se identifican los ingresos que obtiene la administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los *PUNTUALES*, que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los *PERMANENTES*, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, vados, etc.); que a su vez pueden estar vinculados, o no, a los inmuebles y a la actividad inmobiliaria.

Se estudian a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación:

4.3.2.1. INGRESOS PUNTUALES

- IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

La base imponible se estima en base a los Costes Medios de Ejecución Material publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz para el año 2022.

Tiene un tipo impositivo en Jerez del 3,62 %

INGRESOS POR ICIO			
USO	EDIFICABILIDAD (m2t)	MÓDULO €/m2)	PEM (€)
UNIFAMILIAR AISLADA.-E1	10.151,30	851,06	8.639.365,38
UNIFAMILIAR EN HILERA.- D1	47.304,67	741,95	35.097.699,91
PLURIFAMILIAR.-F3	71.819,03	720,13	51.719.038,07
COMERCIAL Y TERCARIO.-G4	14.364,00	611,02	8.776.691,28
APARC. BAJO RASANTE (RESID.)	58.350,00	436,44	25.466.274,00
APARC. BAJO RASANTE (COMERC.)	14.650,00	436,44	6.393.846,00
TOTAL PEM			136.092.914,64
TIPO IMPOSITIVO			3,62%
IMPORTE TASA			4.926.563,51

– TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS

La base imponible se estima en base a los Costes Medios de Ejecución Material publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Tiene un tipo impositivo en Jerez del 1,55 % para obras mayores y 0,51 % por ocupación y utilización.

INGRESOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS OBRAS MAYORES			
USO	EDIFICABILIDAD (m2t)	MÓDULO €/m2)	PEM (€)
UNIFAMILIAR AISLADA.-E1	10.151,30	851,06	8.639.365,38
UNIFAMILIAR EN HILERA.- D1	47.304,67	741,95	35.097.699,91
PLURIFAMILIAR.-F3	71.819,03	720,13	51.719.038,07
COMERCIAL Y TERCARIO.-G4	14.364,00	611,02	8.776.691,28
APARC. BAJO RASANTE (RESID.)	58.350,00	436,44	25.466.274,00
APARC. BAJO RASANTE (COMERC.)	14.650,00	436,44	6.393.846,00
TOTAL PEM			136.092.914,64
TIPO IMPOSITIVO			1,55%
IMPORTE TASA			2.109.440,18

INGRESOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN			
USO	EDIFICABILIDAD (m2t)	MÓDULO €/m2)	PEM (€)
UNIFAMILIAR AISLADA.-E1	10.151,30	851,06	8.639.365,38
UNIFAMILIAR EN HILERA.- D1	47.304,67	741,95	35.097.699,91
PLURIFAMILIAR.-F3	71.819,03	720,13	51.719.038,07
COMERCIAL Y TERCARIO.-G4	14.364,00	611,02	8.776.691,28
APARC. BAJO RASANTE (RESID.)	58.350,00	436,44	25.466.274,00
APARC. BAJO RASANTE (COMERC.)	14.650,00	436,44	6.393.846,00
TOTAL PEM			136.092.914,64
TIPO IMPOSITIVO			0,51%
IMPORTE TASA			694.073,86

TOTAL TASAS POR LIC. URB.	2.803.514,04
----------------------------------	---------------------

– TASAS POR APERTURA DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS

La base imponible se estima en base a Ordenanza fiscal actuación municipal control previo o posterior apertura de actividades de servicios.

Tiene un tipo impositivo en Jerez variable, en función de la superficie media de locales y tipología de actividad (general o calificada).

Dado que lo que tenemos es edificabilidad terciaria en edificios independientes (14.364 m²_t) sin materializar, partiremos de los siguientes supuestos:

- Supondremos una relación superficie construida/útil de 1,15 . Lo que supone una superficie útil estimada de 12.490,43 m²_u.
- Se estima una superficie media por actividad de 75 m²_u, lo que supone un total de 167 actividades.
- De las Ordenanzas Fiscales para el año 2022 del Ayto. de Jerez de la Frontera, se estima que la categoría de las calles del nuevo desarrollo se asimilarán a las de su entorno más cercano: Guadalcaçín (categoría 6) y San José Obrero (categoría 4), de las dispuestas en el callejero fiscal de la Ordenanza para el Impuesto de Actividades Económicas (1.04).
- La Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la actuación municipal de control previo o posterior al inicio de aperturas de actividades de servicios (2.03), fija un mismo valor para la cuota de las calles con categoría fiscal superior a 4 (357,40 € para actividades de entre 36 y 75 m²_u para actividades generales, con un recargo del 50% para actividades calificadas).
- Además se estima un 60% de las actividades generales y un 40% de actividades calificadas.

Con los supuestos anteriores se obtienen los siguientes datos económicos:

INGRESOS POR APERTURA DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS		
Nº ACTIVIDADES	ACTIVIDAD GENERAL	ACTIVIDAD CALIFICADA
167	100	67
MÓDULO ACT. GEN./CALIF. (€)	357,40	536,10
TOTAL ACT. GEN./CALIF.	35.740,00 €	35.918,70 €
IMPORTE TASA	71.658,70 €	

- IMPUESTO INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

La base imponible depende del valor catastral del terreno (IBI) y de los nuevos coeficientes máximos en función del número de años (RDL 26/2021, de 8 de noviembre).

Tiene un tipo impositivo del 30% y el criterio de aplicación es a la venta a los usuarios finales de las nuevas construcciones.

Para su cuantificación se estima que las operaciones de compra-venta se realizarán en los primeros 10 años desde la terminación de la

urbanización, por lo que se aplica el porcentaje anual del 3,50 % a multiplicado por los 10 años.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR PLUSVALÍA						
MANZANA	USO	EDIFIC.	VALOR SUELO	% ANUAL	BASE IMP.	IBI
C1	COMERCIAL	1.357,07	273.903,01 €	3,50%	87.648,96 €	26.294,69 €
C2	COMERCIAL	1.796,07	362.508,18 €	3,50%	116.002,62 €	34.800,79 €
C3	COMERCIAL	2.994,02	604.295,35 €	3,50%	193.374,51 €	58.012,35 €
C4	COMERCIAL	2.470,14	498.558,50 €	3,50%	159.538,72 €	47.861,62 €
C5	COMERCIAL	2.984,53	602.379,94 €	3,50%	192.761,58 €	57.828,47 €
C6	COMERCIAL	2.762,16	557.498,09 €	3,50%	178.399,39 €	53.519,82 €
R1	RES. PLURIF. PROTEG.	10.800,27	2.179.862,83 €	3,50%	697.556,11 €	209.266,83 €
R2	RES. PLURIF. PROTEG.	9.720,24	1.961.875,95 €	3,50%	627.800,30 €	188.340,09 €
R3	RES. PLURIF. PROTEG.	9.900,30	1.998.218,19 €	3,50%	639.429,82 €	191.828,95 €
R4	RES. PLURIF.+COM. PB	14.579,00	2.942.539,42 €	3,50%	941.612,62 €	282.483,78 €
R5	RES. PLURIF. PROTEG.	12.240,22	2.470.493,85 €	3,50%	790.558,03 €	237.167,41 €
R6	RES. PLURIF.+COM. PB	14.579,00	2.942.539,42 €	3,50%	941.612,62 €	282.483,78 €
R7	RES. UNIF. HIL.	758,38	153.066,95 €	3,50%	48.981,42 €	14.694,43 €
R8	RES. UNIF. HIL.	320,38	64.663,61 €	3,50%	20.692,36 €	6.207,71 €
R9	RES. UNIF. HIL.	1.536,51	310.120,12 €	3,50%	99.238,44 €	29.771,53 €
R10	RES. UNIF. HIL.	2.011,18	405.924,72 €	3,50%	129.895,91 €	38.968,77 €
R11,1	RES. UNIF. HIL.	4.283,14	864.483,73 €	3,50%	276.634,79 €	82.990,44 €
R11,2	RES. UNIF. HIL.	4.444,94	897.140,49 €	3,50%	287.084,96 €	86.125,49 €
R11,3	RES. UNIF. HIL.	4.599,61	928.358,17 €	3,50%	297.074,61 €	89.122,38 €
R12,1	RES. UNIF. HIL.	4.756,39	960.001,72 €	3,50%	307.200,55 €	92.160,17 €
R12,2	RES. UNIF. HIL.	4.911,07	991.221,42 €	3,50%	317.190,85 €	95.157,26 €
R13	RES. UNIF. HIL.	553,90	111.795,91 €	3,50%	35.774,69 €	10.732,41 €
R14	RES. UNIF. HIL.	2.219,54	447.978,87 €	3,50%	143.353,24 €	43.005,97 €
R15	RES. UNIF. HIL.	5.215,04	1.052.572,93 €	3,50%	336.823,34 €	101.047,00 €
R16,1	RES. UNIF. HIL.	6.142,79	1.239.824,52 €	3,50%	396.743,85 €	119.023,15 €
R16,2	RES. UNIF. HIL.	5.551,80	1.120.542,59 €	3,50%	358.573,63 €	107.572,09 €
R17	RES. UNIF. AISL.	306,88	61.938,85 €	3,50%	19.820,43 €	5.946,13 €
R18	RES. UNIF. AISL.	1.365,92	275.689,24 €	3,50%	88.220,56 €	26.466,17 €
R19	RES. UNIF. AISL.	323,83	65.359,94 €	3,50%	20.915,18 €	6.274,55 €
R20	RES. UNIF. AISL.	1.102,01	222.423,20 €	3,50%	71.175,42 €	21.352,63 €
R21	RES. UNIF. AISL.	2.331,62	470.600,44 €	3,50%	150.592,14 €	45.177,64 €
R22	RES. UNIF. AISL.	993,00	200.421,27 €	3,50%	64.134,81 €	19.240,44 €
R23	RES. UNIF. AISL.	1.249,92	252.276,49 €	3,50%	80.728,48 €	24.218,54 €
R24	RES. UNIF. AISL.	2.478,13	500.171,15 €	3,50%	160.054,77 €	48.016,43 €
TOTAL			28.991.249,08 €	1,19 €	9.277.199,70 €	2.783.159,91 €

4.3.2.2. INGRESOS PERMANENTES

- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

La base imponible se estima en base a la Ponencia de Valores Catastrales de Jerez de la Frontera (2007), a la Ordenanza fiscal IBI y a un coeficiente de actualización de inmuebles urbanos en Jerez de 0.53395266. Tiene un tipo impositivo general del 0.652 %

El sector se sitúa al nordeste del núcleo principal, el Sector Pago de Lima forma parte de un gran área de crecimiento que ocupa terrenos que abarcan desde San José Obrero (zona de valor R 37 de la Ponencia de Valores del municipio) a Guadalcazín (Zona de valor R44 de la Ponencia de Valores del municipio). El Sector se sitúa en la zona nordeste de dicho área, entre el Arroyo Norieta, el bulevar sobre la antigua vía de Almargen, el núcleo de Guadalcazín y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barriada del Pago de Limase sitúa junto al núcleo de Guadalcazín.

Se adoptan los valores de la zona R37 por entender que el nuevo desarrollo se asimilará más a la zona de crecimiento de San José Obrero, que al núcleo de Guadalcazín. A efectos de entrada en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, se estima la categoría media 4.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR IBI SOBRE RASANTE						
MANZANA	USO	EDIFIC.	VALOR SUELO	VALOR CONST.	VALOR CATAST.	IBI
C1	COMERCIAL	1.357,07	273.903,01 €	618.183,88 €	892.086,89 €	5.816,41 €
C2	COMERCIAL	1.796,07	362.508,18 €	818.160,83 €	1.180.669,01 €	7.697,96 €
C3	COMERCIAL	2.994,02	604.295,35 €	1.363.861,03 €	1.968.156,38 €	12.832,38 €
C4	COMERCIAL	2.470,14	498.558,50 €	1.125.218,83 €	1.623.777,33 €	10.587,03 €
C5	COMERCIAL	2.984,53	602.379,94 €	1.359.538,07 €	1.961.918,01 €	12.791,71 €
C6	COMERCIAL	2.762,16	557.498,09 €	1.258.242,22 €	1.815.740,32 €	11.838,63 €
R1	RES. PLURIF. PROTEG.	10.800,27	2.179.862,83 €	2.811.331,04 €	4.991.193,87 €	32.542,58 €
R2	RES. PLURIF. PROTEG.	9.720,24	1.961.875,95 €	2.530.197,15 €	4.492.073,10 €	29.288,32 €
R3	RES. PLURIF. PROTEG.	9.900,30	1.998.218,19 €	2.577.067,12 €	4.575.285,31 €	29.830,86 €
R4	RES. PLURIF.+COM. PB	14.579,00	2.942.539,42 €	3.794.941,72 €	6.737.481,14 €	43.928,38 €
R5	RES. PLURIF. PROTEG.	12.240,22	2.470.493,85 €	3.186.152,79 €	5.656.646,64 €	36.881,34 €
R6	RES. PLURIF.+COM. PB	14.579,00	2.942.539,42 €	3.794.941,72 €	6.737.481,14 €	43.928,38 €
R7	RES. UNIF. HIL.	758,38	153.066,95 €	227.018,94 €	380.085,89 €	2.478,16 €
R8	RES. UNIF. HIL.	320,38	64.663,61 €	95.904,86 €	160.568,47 €	1.046,91 €
R9	RES. UNIF. HIL.	1.536,51	310.120,12 €	459.949,98 €	770.070,10 €	5.020,86 €
R10	RES. UNIF. HIL.	2.011,18	405.924,72 €	602.041,12 €	1.007.965,84 €	6.571,94 €
R11,1	RES. UNIF. HIL.	4.283,14	864.483,73 €	1.282.146,01 €	2.146.629,74 €	13.996,03 €
R11,2	RES. UNIF. HIL.	4.444,94	897.140,49 €	1.330.580,39 €	2.227.720,88 €	14.524,74 €
R11,3	RES. UNIF. HIL.	4.599,61	928.358,17 €	1.376.880,42 €	2.305.238,59 €	15.030,16 €
R12,1	RES. UNIF. HIL.	4.756,39	960.001,72 €	1.423.812,08 €	2.383.813,80 €	15.542,47 €
R12,2	RES. UNIF. HIL.	4.911,07	991.221,42 €	1.470.115,10 €	2.461.336,52 €	16.047,91 €
R13	RES. UNIF. HIL.	553,90	111.795,91 €	165.808,42 €	277.604,33 €	1.809,98 €
R14	RES. UNIF. HIL.	2.219,54	447.978,87 €	664.413,11 €	1.112.391,98 €	7.252,80 €

R15	RES. UNIF. HIL.	5.215,04	1.052.572,93 €	1.561.107,67 €	2.613.680,61 €	17.041,20 €
R16,1	RES. UNIF. HIL.	6.142,79	1.239.824,52 €	1.838.827,05 €	3.078.651,57 €	20.072,81 €
R16,2	RES. UNIF. HIL.	5.551,80	1.120.542,59 €	1.661.915,84 €	2.782.458,43 €	18.141,63 €
R17	RES. UNIF. AISL.	306,88	61.938,85 €	99.851,82 €	161.790,67 €	1.054,88 €
R18	RES. UNIF. AISL.	1.365,92	275.689,24 €	444.439,50 €	720.128,74 €	4.695,24 €
R19	RES. UNIF. AISL.	323,83	65.359,94 €	105.366,96 €	170.726,90 €	1.113,14 €
R20	RES. UNIF. AISL.	1.102,01	222.423,20 €	358.569,15 €	580.992,35 €	3.788,07 €
R21	RES. UNIF. AISL.	2.331,62	470.600,44 €	758.656,46 €	1.229.256,90 €	8.014,75 €
R22	RES. UNIF. AISL.	993,00	200.421,27 €	323.099,76 €	523.521,03 €	3.413,36 €
R23	RES. UNIF. AISL.	1.249,92	252.276,49 €	406.695,72 €	658.972,21 €	4.296,50 €
R24	RES. UNIF. AISL.	2.478,13	500.171,15 €	806.327,50 €	1.306.498,65 €	8.518,37 €
TOTAL			28.991.249,08 €	42.701.364,24 €	71.692.613,32 €	467.435,84 €

ESTIMACIÓN INGRESOS POR IBI BAJO RASANTE						
MANZANA	USO	EDIFIC.	VALOR SUELO	VALOR CONST.	VALOR CATAST.	IBI
C1	1 PLAZA/100 m2	407,12	20.542,73 €	56.166,42 €	76.709,15 €	500,14 €
C2	1 PLAZA/100 m2	538,82	27.188,11 €	74.335,76 €	101.523,87 €	661,94 €
C3	1 PLAZA/100 m2	898,21	45.322,15 €	123.916,52 €	169.238,67 €	1.103,44 €
C4	1 PLAZA/100 m2	741,04	37.391,89 €	102.234,17 €	139.626,06 €	910,36 €
C5	1 PLAZA/100 m2	895,36	45.178,50 €	123.523,74 €	168.702,24 €	1.099,94 €
C6	1 PLAZA/100 m2	828,65	41.812,36 €	114.320,29 €	156.132,65 €	1.017,98 €
R1	120 PLAZAS GARAJE	3.600,00	181.650,69 €	496.656,07 €	678.306,76 €	4.422,56 €
R2	108 PLAZAS GARAJE	3.240,00	163.485,63 €	446.990,46 €	610.476,09 €	3.980,30 €
R3	110 PLAZAS GARAJE	2.340,00	118.072,95 €	322.826,44 €	440.899,40 €	2.874,66 €
R4	136 PLAZAS GARAJE	4.080,00	205.870,79 €	562.876,88 €	768.747,66 €	5.012,23 €
R5	136 PLAZAS GARAJE	4.080,00	205.870,79 €	562.876,88 €	768.747,66 €	5.012,23 €
R6	136 PLAZAS GARAJE	4.080,00	205.870,79 €	562.876,88 €	768.747,66 €	5.012,23 €
R7	6 PLAZAS GARAJE	180,00	9.082,53 €	30.455,32 €	39.537,86 €	257,79 €
R8	2 PLAZAS GARAJE	60,00	3.027,51 €	10.151,77 €	13.179,29 €	85,93 €
R9	12 PLAZAS GARAJE	360,00	18.165,07 €	60.910,65 €	79.075,72 €	515,57 €
R10	15 PLAZAS GARAJE	450,00	22.706,34 €	76.138,31 €	98.844,65 €	644,47 €
R11,1	34 PLAZAS GARAJE	1.020,00	51.467,70 €	172.580,17 €	224.047,87 €	1.460,79 €
R11,2	36 PLAZAS GARAJE	1.080,00	54.495,21 €	182.731,95 €	237.227,16 €	1.546,72 €
R11,3	36 PLAZAS GARAJE	1.080,00	54.495,21 €	182.731,95 €	237.227,16 €	1.546,72 €
R12,1	38 PLAZAS GARAJE	1.140,00	57.522,72 €	192.883,72 €	250.406,44 €	1.632,65 €
R12,2	40 PLAZAS GARAJE	1.200,00	60.550,23 €	203.035,50 €	263.585,73 €	1.718,58 €
R13	4 PLAZAS GARAJE	120,00	6.055,02 €	20.303,55 €	26.358,57 €	171,86 €
R14	16 PLAZAS GARAJE	480,00	24.220,09 €	81.214,20 €	105.434,29 €	687,43 €
R15	43 PLAZAS GARAJE	1.290,00	65.091,50 €	218.263,16 €	283.354,66 €	1.847,47 €
R16,1	48 PLAZAS GARAJE	1.440,00	72.660,28 €	243.642,60 €	316.302,88 €	2.062,29 €
R16,2	44 PLAZAS GARAJE	1.320,00	66.605,25 €	223.339,05 €	289.944,30 €	1.890,44 €
TOTAL			1.864.402,03 €	5.447.982,41 €	7.312.384,44 €	47.676,75 €

TOTAL IBI	515.112,59 €
------------------	---------------------

– IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

Se estima en base Sondeo en la base de datos (SIM) de aquellos comercios sujetos a IAE que se repiten con regularidad en los distintos barrios de Jerez y sus cuotas medias (Información no pública).

En su defecto se acude al Portal de transparencia - Liquidaciones de presupuestos municipales (Ingresos económica) - 0,3% sobre el importe de la partida 13000.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR IAE				
CÓDIGO	CONCEPTO	2021	2020	MEDIA
13000	IAE	9.471.656,83 €	9.197.807,47 €	9.334.732,15 €

TOTAL INGRESO IAE	
BASE IMPONIBLE	9.334.732,15 €
COEFICIENTE	0,30%
TOTAL	28.004,20 €

– TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS

Se estima en base a la Ordenanza fiscal de tasa de entrada de vehículos.

El criterio para su estimación es que Solicitan vado el 80% viviendas unifamiliares, cada manzana de vivienda plurifamiliar y cada actividad económica, con un tamaño puerta: 2,5 m en vivienda unifamiliar, 5 m vivienda plurifamiliar y 10 m actividad comercial.

TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS					
	Nº	COEF.	TAMAÑO PUERTA (m)	MÓDULO (€/m)	TASA (€)
VIVIENDA UNIFAMILIAR	403	0,80	2,50	69,70	22.471,28
MANZANAS PLURIFAMILIAR	6	1,00	5,00	157,30	943,80
ACTIVIDADES	6	1,00	10,00	332,80	1.996,80
TOTAL					25.411,88

– TASA POR RECOGIDA DE BASURAS

Se estima en base a la información obtenida del portal de transparencia relativo a las liquidaciones de presupuestos municipales (ingresos económica); derechos reconocidos netos, partida 30200.

El criterio de aplicación es el promedio de los dos últimos ejercicios por el ratio de población del sector respecto a la población total de Jerez.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR RECOGIDA DE BASURAS				
CÓDIGO	CONCEPTO	2021	2020	MEDIA
30200	SERVICIO RECOGIDA BAS.	17.450.842,35 €	17.401.253,92 €	17.426.048,14 €

TOTAL INGRESO POR RECOGIDA DE BASURAS	
BASE INPONIBLE	17.426.048,14 €
RATIO HABIT. SECTOR/HABIT. JEREZ	0,0150
TOTAL	261.307,60 €

- TASA APROVECHAMIENTO EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE SUMINISTROS

Se estima en base a la información obtenida del portal de transparencia relativo a las liquidaciones de presupuestos municipales (ingresos económica); derechos reconocidos netos, partida 33701.

El criterio de aplicación es el promedio de los dos últimos ejercicios por el ratio de población del sector respecto a la población total de Jerez.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR TASA APROVECHAMIENTO EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE SUMINISTRO				
CÓDIGO	CONCEPTO	2021	2020	MEDIA
33701	OCUP. SUBSUELO	1.343.467,02 €	1.345.982,97 €	1.344.725,00 €

TOTAL INGRESO POR TASA APROVECHAMIENTO EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE SUMINISTRO	
BASE INPONIBLE	1.344.725,00 €
RATIO HABIT. SECTOR/HABIT. JEREZ	0,0150
TOTAL	20.164,46 €

- OTRAS TASAS E IMPUESTOS (OBRAS MENORES, OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA Y CALAS)

Se estima en base a la información obtenida del portal de transparencia relativo a las liquidaciones de presupuestos municipales (ingresos económica); derechos reconocidos netos, partidas: 32100 de licencias urbanísticas de obras menores (10%), más 26000 del ICIO de obras menores (10%), más 33401 de calas, más 33903 de O.V.P. materiales de construcción, más 33908 de O.V.P. mesas y sillas.

El criterio de aplicación es el promedio de los dos últimos ejercicios por el ratio de población del sector respecto a la población total de Jerez.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR OTROS INGRESOS				
CÓDIGO	CONCEPTO	2021	2020	MEDIA
32100	L. U. OBRAS MENORES (10%)	2.763.816,79 €	2.221.917,35 €	249.286,71 €
26000	ICIO OBRAS MENORES (10%)	6.182.542,43 €	4.760.253,98 €	547.139,82 €
33401	CALAS	689.452,86 €	224.209,01 €	456.830,94 €

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

HARRI IPARRA S.A.

33903	O.V.P. MAT. CONST.	127.625,04 €	77.564,36 €	102.594,70 €
33908	O.V.P. MESAS Y SILLAS	250.276,16 €	216.793,37 €	233.534,77 €
TOTAL				1.589.386,93 €

TOTAL INGRESO POR OTROS INGRESOS	
BASE INPONIBLE	1.589.386,93 €
RATIO HABIT. SECTOR/HABIT. JEREZ	0,0150
TOTAL	23.833,22 €

En resumen:

ESTIMACIÓN INGRESOS	
TIPO	ESTIMACIÓN
IMPUESTO BIENES INMUEBLES (IBI)	515.112,59 €
IMPUESTO DE CONST., INST. Y OBRAS (ICIO)	4.926.563,51 €
TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS	2.803.514,04 €
TASA POR APERTURA DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS	71.658,70 €
IMPUESTO INCREM. VALOR TERRENOS NATUALEZA URBANA (IIVTNU)	2.783.159,91 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)	28.004,20 €
TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS	25.411,88 €
TASA RECOGIDA DE BASURAS	261.307,60 €
TASA APROV. EMPRESAS EXPLOT. DE SERVICIOS DE SUMINISTROS	20.164,46 €
OTRAS TASAS E IMPUESTOS	23.833,22 €
TOTAL	11.458.730,11 €

ESTIMACIÓN INGRESOS PUNTALES	
TIPO	ESTIMACIÓN
IMPUESTO DE CONST., INST. Y OBRAS (ICIO)	4.926.563,51 €
TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS	2.803.514,04 €
TASA POR APERTURA DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS	71.658,70 €
IMPUESTO INCREM. VALOR TERRENOS NATUALEZA URBANA (IIVTNU)	2.783.159,91 €
TOTAL	10.584.896,16 €

ESTIMACIÓN INGRESOS PERMANENTES	
TIPO	ESTIMACIÓN
IMPUESTO BIENES INMUEBLES (IBI)	515.112,59 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)	28.004,20 €
TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS	25.411,88 €
TASA RECOGIDA DE BASURAS	261.307,60 €
TASA APROV. EMPRESAS EXPLOT. DE SERVICIOS DE SUMINISTROS	20.164,46 €
OTRAS TASAS E IMPUESTOS	23.833,22 €
TOTAL	873.833,95 €

4.4. DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE GASTOS E INGRESOS.

Se considera el inicio de la distribución temporal de gastos e ingresos, en el momento en que se inicia la ejecución de las obras de urbanización, hasta los años posteriores al final de las obras (obras previstas por un mínimo de dos años), hasta el punto donde ya no se cuente con ingresos extraordinarios por tasas y licencias de obras y solo se perciba ingresos por incremento poblacional y gastos por incremento de población y por mantenimiento de infraestructuras, buscando determinar el punto de equilibrio a partir del cual el Sector puede pasar a suponer un gasto para la Hacienda Local.

El Ayuntamiento comienza a incurrir en gastos por mantenimiento después de recibir las obras, a partir del año 3.

Dado la incertidumbre en la estimación de la demanda existente, con las fluctuaciones sufridas por el mercado en la última década por diversas circunstancias, entendiéndose que son ciclos de subidas y bajadas de demanda y que hoy en día parece que la demanda está experimentando mejora respecto a los últimos años, se opta por tomar el promedio desde el año 2004 de las estadísticas de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios, que es el primer año del que el Ministerio tiene información. Se obtiene así un promedio de 684 transacciones para el municipio de Jerez de la Frontera. Parece poco realista aplicar a este dato el ratio de superficie del sector (0.0040) como referente del volumen de demanda de la zona ya que todos los escenarios estimados, normalizado, expansivo y regresivo, resultan poco creíbles. Esto puede ser debido a que considerar que en toda la superficie de Jerez se venderán viviendas nuevas no responde a la realidad. Sólo habrá viviendas nuevas en zonas de expansión, en zonas de renovación y puntualmente en parcelas renovadas del casco consolidado. Por ello se estima un escenario en el que podría colmatarse el sector en un periodo aproximado de 10 años.

Durante cada una de estas fases, en la que corresponda, el Ayuntamiento soportará los gastos de mantenimiento de la urbanización y el incremento de gastos del presupuesto municipal por incremento de población, e ingresará los impuestos siguientes: ICIO, tasas, LPO y el incremento de los ingresos del presupuesto municipal, por incremento de población.

El análisis de gastos e ingresos lo consideramos producido a lo largo del año entero considerado, por lo que las cantidades expresadas se suponen a 31 de diciembre de cada año analizado. Se estudia el escenario de inicio de las obras y la recepción de las mismas, además del de ocupación completa, esperando que sea el Departamento de Análisis Económico y Financiero del Ayto. el que establezca las directrices para el horizonte temporal de ocupación parcial, hasta la completa ocupación en los escenarios normalizado, expansivo y regresivo.

Se estima el siguiente calendario de distribución de gastos e ingresos:

- Año 1:

- a) Inicio de las obras de urbanización. Duración 2 años.
- b) Ingresos por impuestos de obras de urbanización (prorratedo a los dos años de las obras).
- Año 2:
 - a) Ingresos por impuestos de obras de urbanización (prorratedo a los tres años de las obras).
 - b) Finalización de las obras de desarrollo del Plan Parcial.
- Año 3 a 12:
 - a) Comienzo de Gastos por mantenimiento de la urbanización.
 - b) Gastos por incremento de población (de 0 a 100 % de ocupación).
 - c) Ingresos puntuales (de 0 a 100 % de ocupación).
 - d) Ingresos permanentes (de 0 a 100 % de ocupación).
 - e) Incremento de patrimonio municipal.
- Año 12:
 - a) Gastos por mantenimiento de la urbanización.
 - b) Gastos por incremento de población (100 % de ocupación).
 - c) Ingresos permanentes (100 % de ocupación).
- Años posteriores al año 12: Se repite invariablemente la distribución de gastos e ingresos, año tras año con las actualizaciones pertinentes.

5. CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto en la presente separata se puede concluir:

1. Durante los dos primeros años la Hacienda Local ingresa por urbanización del Sector, unas cantidades en concepto de ICIO y de la aportación en aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas, por el que los propietarios del Sector deberán contribuir a la financiación de los gastos de ejecución de infraestructuras establecidas en el PGOU a razón de 52.65 €/UA_{subjetiv} (5.274.740,25 €).
2. Finalizadas las obras de urbanización, una vez producida la recepción municipal, el Ayuntamiento recibe como incremento de patrimonio, a coste nulo, los suelos correspondientes a dotaciones públicas de cesión al Ayuntamiento, reflejadas en el apartado 3.2 de este Anexo, que suman un total de 75.341,07 m² de suelo.

Además, en virtud del apartado 2.b) del artículo 54 (modificado LOUA) la cesión de terrenos a favor del municipio o Administración comprende "la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del área de reparto".

Resulta para el Sector Pago de Lima la siguiente superficie de techo edificable:

$$\text{CESIÓN 10\%} = 0,10 \times 138.324 \text{ UA} = 13.832 \text{ UA.}$$

Si bien dicha cesión del 10% deberá ser la resultante del aprovechamiento objetivo derivado de los techos ponderados de los coeficientes de uso y tipología que establezca el Proyecto de Reparcelación.

Del resultado de deducir del Aprovechamiento Objetivo de la Subzona (138.324 UA) el 10% de cesión a la Administración (13.832 UA) y el Aprovechamiento Subjetivo (Derechos de los propietarios 98.260 UA) resultan excesos de aprovechamiento (26.232 UA) que corresponden a la Administración, bien para los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo, bien para destinarlo a compensar a propietarios con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior.

3. Como contrapartida, a partir del año 3 (y años subsiguientes) la Hacienda Local debe hacer frente a los gastos en concepto de incremento de población por el desarrollo del Sector, y gastos por costes de mantenimiento de la urbanización, estimando su colmatación para el año 12. En este período de tiempo contará con el incremento

proporcional de los ingresos permanentes (a estimar en función de la previsión de la demanda y ritmo de colmatación) y los ingresos puntuales reflejados en el apartado 4.3.2. (11.458.730,11 €).

4. A partir del año 13, año estimado para total colmatación del sector, los recursos del ayuntamiento para hacer frente al total de gastos reflejados en el apartado 4.3.1 (866.323,71 €), serán los ingresos permanentes por incremento de población reflejados en el apartado 4.3.2.2 (873.834,50 €), resultando el siguiente saldo fiscal anual:

IMPACRO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL		
INGRESOS ANUALES	GASTOS ANUALES	SALDO FISCAL ANUAL
873.833,95 €	866.323,71 €	7.510,24 €

Por tanto se estima que el desarrollo urbanístico del Sector será sostenible, no suponiendo un impacto negativo para la Hacienda Pública Municipal.

Las previsiones de Gestión hacen necesario abordar este planeamiento en cuanto responde a la necesidad de reactivar el desarrollo urbanístico del municipio, lastrado por la situación de profunda crisis sufrida por el sector inmobiliario en la última década.

Da sentido y contenido al desarrollo estructural del área de crecimiento que abarca desde San José Obrero a Guadalquivín al impulsar la puesta en marcha de nuevas infraestructuras del viario estructurante diseñado por el PGOU sobre la antigua vía de Almargen, camino de Espera y Carretera Jerez-Guadalquivín, incentivando la colmatación del vacío existente al noreste del núcleo principal.

Proporciona una oferta de suelo preferente, de acuerdo a la demanda media detectada en los estudios de mercado, con una importante aportación de vivienda protegida.

En definitiva posibilita el crecimiento de la ciudad en los términos propuestos por el PGOU, por lo que se estiman justificadas las razones que respaldan el planeamiento que se desarrolla, su justificación jurídico-urbanística, económica y la propia conveniencia de su formulación.

En Jerez de la Frontera, a enero de 2024

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

**ANEXO V: CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL
ESTRATÉGICO**

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	51
2. EN MATERIA DE GESTIÓN MEDIO NATURAL	51
3. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS	
3.1. AFECCIÓN A DPH Y ZONAS INUNDABLES	51
3.2. AFECCIÓN A MASAS DE AGUAS SUBTERRÁNEAS	32
3.3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS Y EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA	33
3.4. RESPECTO AL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	34
4. EN MATERIA DE VIVIENDA	35
5. EN MATERIA DE CULTURA	47

1. ANTECEDENTES

El pronunciamiento del Informe Ambiental Estratégico (IAE), determinó que el Plan Parcial de Ordenación del Sector Pago de Lima, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el mismo, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores. En cumplimiento de la mencionada resolución, el Plan Parcial adopta las siguientes medidas preventivas:

2. EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

En relación con el Medio Natural, el informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 17 de noviembre de 2020 indica lo siguiente:

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que no existe inconveniente por parte de este servicio en que se continúe su tramitación dado que la actuación propuesta afecta únicamente a terrenos antropizados periurbanos y agrarios con una implantación de usos residenciales que dan continuidad a los existentes. El Documento Ambiental Estratégico contempla medidas para reducir el impacto en la flora y la fauna.

3. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 26 de abril de 2021.

3.1. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES

3.1.1. IDENTIFICACIÓN DE CAUCES.

El Sector limita al suroeste con el cauce del arroyo Norieta, del que no hay constancia de que se haya efectuado deslinde administrativo.

Se ha solicitado a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible delimitación técnica cautelar del DPH del arroyo Norieta. Se adjunta en el Anexo VI de la Memoria el informe emitido desde el Servicio de Gestión del DPH de las Demarcaciones Hidrográficas de las Cuencas Atlánticas Andaluzas de la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos en el que se determina la delimitación técnica del dominio público hidráulico con posible afección por el ámbito de crecimiento.

Aunque parte del DPH queda incluido dentro de la delimitación que el PGOU de Jerez de la Frontera hace del ámbito del Sector Pago de Lima, éste se considerará fuera del mismo a efectos urbanísticos en el sentido de que el DPH por definición, carece de uso, por lo que no podrá computarse su superficie a efectos de dotación de espacios libres, aunque de algún modo deben coexistir con la trama urbana, por lo que se integrará dentro del sistema de espacios libres, que actuará como zona verde de protección del arroyo, según las determinaciones de la ordenación pormenorizada incluidas en la ficha de planeamiento del Sector contenida en el PGOU de Jerez de la Frontera, garantizando la continuidad ecológica, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

Se elimina del ámbito del Sector la superficie afectada por el DPH, reajustando los parámetros urbanísticos a la superficie del Sector, una vez deducida la superficie del DPH.

Se aporta plano de planta del cauce y las zonas de servidumbre y policía con la superposición de la ordenación propuesta.

La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. En la propuesta de ordenación el cauce del arroyo queda protegido por una zona verde de, que será completada con el desarrollo del suelo situado a la otra margen del cauce, tal y como prevé el PGOU, eliminando las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico, minimizando la incidencia sobre la red de drenaje.

En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, quedando como se ha comentado protegido por el sistema de espacios libres, cuyo tratamiento debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía; a la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

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

integran dentro del sistema de espacios libres cuyo tratamiento es compatible con dichos fines y limitaciones.

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

3.1.2. AFECCIÓN A LAS ZONAS INUNDABLES.

Según el Plan Contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), en el sector se ha identificado el polígono del PCAI num. 3521, que está considerado de riesgo moderado de inundación.

Las Zonas Inundables, que se definen por la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, de acuerdo a lo establecido en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía, son compatibles con espacios libres, una vez excluidos el Dominio Público Hidráulico y las Zonas de Servidumbre, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público.

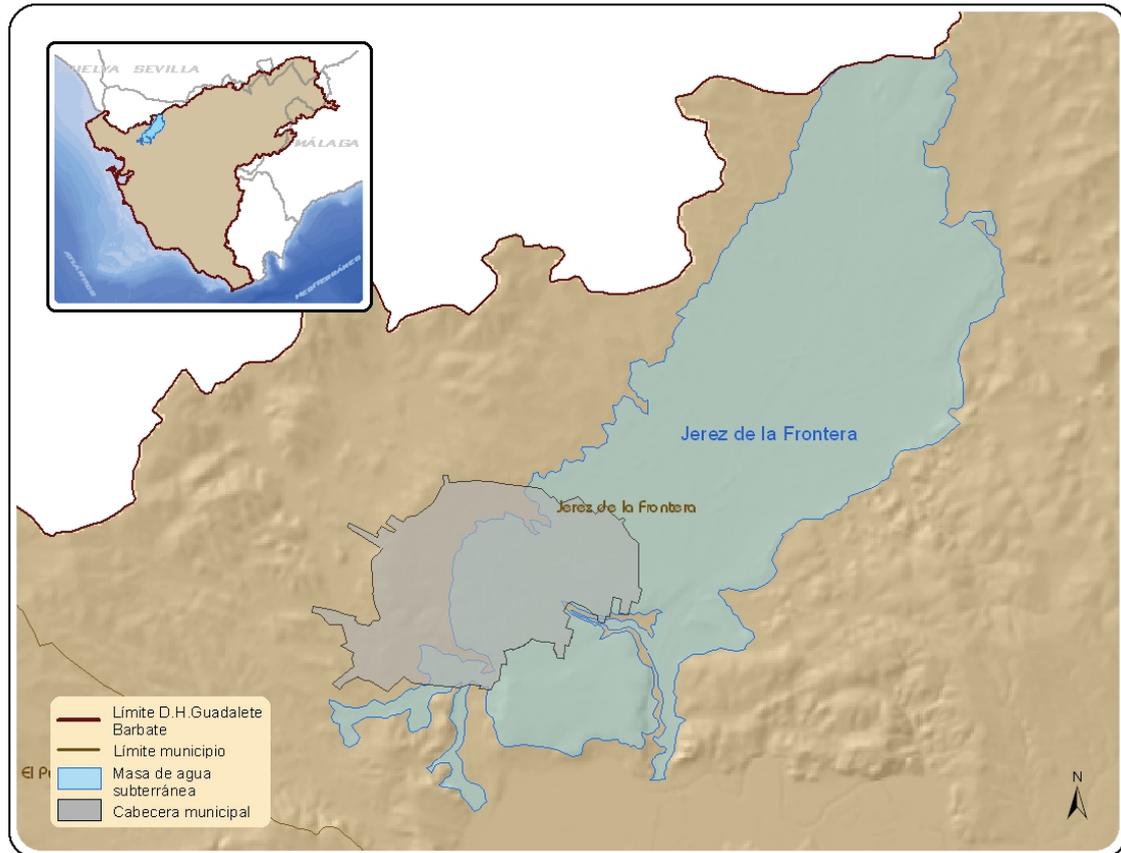
En la ordenación propuesta se ha identificado el cauce y los problemas de inundabilidad, por lo que se ha localizado una zona verde al oeste del sector, como queda reflejado en la documentación planimétrica.

3.2. AFECCIÓN A LAS MASAS DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

Jerez cuenta con aguas subterráneas (Masa de Agua Subterránea 062.009), formadas por un acuífero con una capacidad de recarga anual de 9,3 hm³ procedentes de la escorrentía subterránea, de los cuales se captan unos 3 hm³ anuales para abastecimiento humano y de pequeños regadíos.

Estado cualitativo y cuantitativo (Datos obtenidos del ciclo de planificación hidrológica 2015/2021 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Guadalete-Barbate - Apéndice 1):

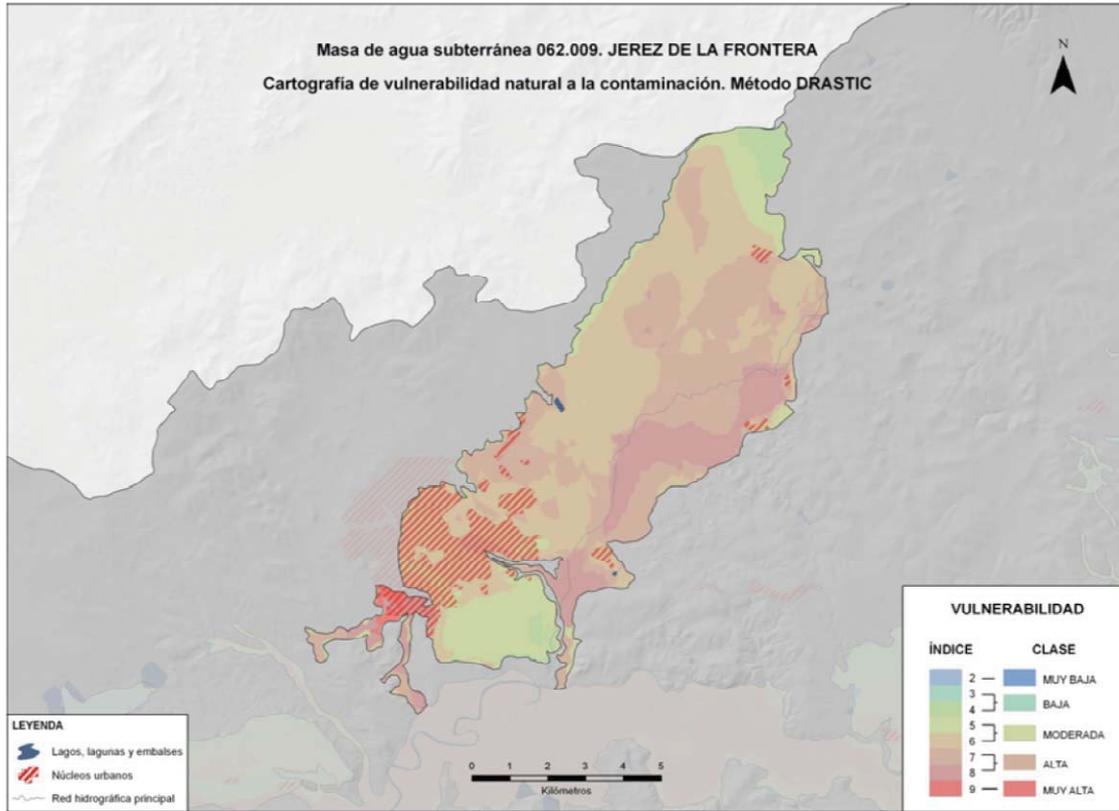
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN								
Localización	Población Asentada	Marco Geográfico	Topografía					
	(n° hab.)	Hidrografía	Coordenadas del centroide (USO 30)		Geometría		Altitud (m.s.n.m.)	
			U.T.M. X	U.T.M. Y	Perímetro (km)	Superficie (km²)	Máxima	Mínima
Se sitúa en la provincia de Cádiz, al este-noreste de la población de Jerez de la Frontera.	199.597	Río principal: Guadalete	225.507,10	4.067.879,90	89,21	75,56	74,45	2,78



MARCO GEOLÓGICO						
UNIDADES GEOLÓGICAS DE RANGO MAYOR						
Cuencas Cenozoicas						
Origen	Autóctono					
Naturaleza	Aluvial					
ESTRATIGRAFÍA						
SÍNTESIS DE UNIDADES LITOESTRATIGRÁFICAS						
UD	LITOLOGÍA	ERA	SISTEMA	SERIE	EXTENSIÓN DE AFLORAMIENTOS (%)	POTENCIA MEDIA ESTIMADA (m)
25	Gravas, arenas y limos	Cenozoico	Cuaternario	Pleistoceno-Holoc.	26,33	5
24	Gravas, arenas, arcillas y limos	Cenozoico	Cuaternario	Pleistoceno-Holoc.	13,44	10
20	Arenas, calizas, arc., y cong.	Cenozoico	Neógeno-Cuaternario	Mioceno-Pleistoceno	20,35	5
22	Conglomerados, arenas, limos.	Cenozoico	Neógeno	Plioceno	37,62	50
18	Margas, areniscas y arenas	Cenozoico	Neógeno	Mioceno-Plioceno	0,15	75
15	Margas	Cenozoico	Neógeno	Mioceno	0,89	60
12	Areniscas, cilíceas y margas	Cenozoico	Neógeno	Mioceno	0,53	50
11	Un. Olistostróm.-tectonosóm.	Cenozoico	Neógeno	Mioceno	0,01	200
23	Conglomerados, areniscas y lut.	Cenozoico	Paleógeno-Neógeno	Oligoc.-Mioceno Inf.	0,68	50

ENCUADRE HIDROGEOLÓGICO					
LÍMITES DE CONTORNO					
LÍMITE	TIPO	SENTIDO DEL FLUJO		NATURALEZA	
Norte	Flujo constante	Entrada		Divisoria de cuenca	
Este	Impermeable	Entrada		Discordancia	
Sur	Impermeable	Entrada		Discordancia	
Oeste	Impermeable	Salida		Discordancia	
ACUÍFEROS CONSTITUYENTES					
DESCRIPCIÓN					
DENOMINACIÓN	NATURALEZA	LITOLÓGIA		EDAD	
Jerez de la Frontera	Detritico	Arenas, areniscas y limos		Plioceno-Plio-cuatern.- Cuaternario	
GEOMETRÍA					
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE AFLORANTE (km ²)	POTENCIA ESTIMADA (m)		DISPOSICIÓN	
Jerez de la Frontera	74,56	200		Tabular	
FUNCIONAMIENTO					
DENOMINACIÓN	COMPORTAMIENTO	POROSIDAD	PERMEABILIDAD	TRANSMISIVIDAD	ALMACENAMIENTO
Jerez de la Frontera	Libre	Intergranular	Media-Muy Alta	10-100 m ² /día	4-5%

ZONA NO SATURADA					
ESPESOR					
FECHA	VALORES (m.s.n.m.)			DISTRIBUCIÓN ESPACIAL	
	Máximo	Medio	Mínimo	Intervalo (m)	% de la masa
1990-2000	41,85	8,15	0,00	< 5	36,96
				5-20	53,58
				20-100	9,45
				> 100	0
SUELOS					
TIPOLOGÍA	UNIDADES EDÁFICAS	ESPESOR MEDIO	NATURALEZA	EXTENSIÓN (%)	
Fluvisoles	Jc	15-50 cm	Aluvial	20,13	
Regosoles	RcBk (IJcE)	Indiferenciado	Mineral	1,34	
Vertisoles	VpERc	Indiferenciado	Arcillosa	1,71	
Cambisoles	BvRcVc (Bk)	100 cm	Francoarenosa	12,18	
Luvisoles	LkLcLg	Variable	Francoarcillosa	47,69	
Planosoles	WeLgLeLp	125 cm	Eluvial	16,96	
VULNERABILIDAD A LA CONTAMINACIÓN					
MÉTODO DRÁSTIC					
CLASE	RANGO	SUPERFICIE (km ²)		SUPERFICIE (%)	
Muy Alta	9-10	0,46		0,61	
Alta	7-8	31,98		42,16	
Moderada	5-6	40,69		53,65	
Baja	3-4	2,71		3,57	
Muy Baja	1-2	0,00		0,01	



SISTEMAS DE SUPERFICIE, ECOSISTEMAS Y ZONAS PROTEGIDAS				
CUENCA HIDROGRÁFICA	TIPO	CÓDIGO	NOMBRE	
Cuenca del Guadalete	Rio	11654	Arroyo de Santiago	
ZONAS PROTEGIDAS				
NOMBRE	FIGURA DE PROTECCIÓN	SUPERFICIE DEL ESPACIO PROTEGIDO (km ²)		
		TOTAL	INCLUIDA EN LA MASA	% DE LA MASA
Cuenca Atlántica	Zona vulnerable a nitratos	896,85	68,85	90,88
HUMEDALES				
NOMBRE	FUENTE	EXTENSIÓN DEL HUMEDAL (ha)		
		TOTAL	INCLUIDA EN LA MASA	% DE LA MASA
-	-	-	-	-

EVALUACIÓN DE ESTADO

ESTADO CUANTITATIVO

RECARGA (hm ³ /año)	VOLUMEN EXTRAÍDO (hm ³ /año)	RECURSOS DISPONIBLES (hm ³ /año)	ÍNDICE DE EXPLOTACIÓN ESTIMADO (%)	ESTADO CUANTITATIVO
9,3	1,84	7,4	25%	BUENO

ESTADO QUÍMICO

Para evaluar el estado químico de la masa de agua subterránea se han utilizado las normas de calidad siguientes:

Parámetros	Normas de calidad
Conductividad (in situ) (20°C)	2500 µs/cm
Cloruros	250 mg/l
Nitratos	50 mg/l
Arsénico	10 µg/l
Fluoruros	1,5 mg/l

Además, se ha comprobado que las sustancias activas de los plaguicidas, incluidos los metabolitos y los productos de degradación y reacción que sean pertinentes no superen el 0,1 µg/l (referido a cada sustancia) y el 0,5 µg/l (referido a la suma de todos los plaguicidas detectados y cuantificados en el procedimiento de seguimiento).

Los resultados obtenidos en cada punto de control (medias anuales) han sido los siguientes:

Punto de control	Conductividad (in situ) (20°C)	Cloruros	Nitratos	Arsénico	Fluoruros	ESTADO QUÍMICO
AA00010047	978	68,75	2,2	1,115	0,187	MALO
AA00010048	1534	223,5	1	7,15	0,2255	
AA00010049	1150	106,4	51,5	1,435	0,138	
AA00010050	1073	102	120	1,005	0,184	
AA00010074	785	58,3	2,8	0,56	0,184	
AA00010096	2900	470,5	30,5	1,245	0,375	

ESTADO GLOBAL

Estado cuantitativo	Estado químico	Estado Final
Bueno	Malo	Malo

USOS DEL SUELO			
CLASE	TIPO	SUPERFICIE (ha)	SUPERFICIE (% DE LA MASA)
ZONAS ARTIFICIALES	Urbanas	992,67	13,11
	Industriales y Comerciales	202,07	2,67
	Transportes	339,15	4,48
	Explotación y vertidos	55,36	0,73
	Golf	-	-
ZONAS AGRÍCOLAS	Regadío	3.235,89	42,72
	Secano	918,54	12,12
	Mixto	1.563,55	20,64
BOSQUES	Frondosas	-	-
	Coníferas	-	-
	Mixtos	4,24	0,05
ZONAS ARBUSTIVAS Y HERBÁCEAS	Pastizal	157,11	2,07
	Matorral Esclerófilo	99,85	1,32
	Matorral Boscoso de Transición	-	-
ZONAS SIN VEGETACIÓN	Detriticos	-	-
	Roquedos	-	-
	Incendios	-	-
MASAS DE AGUA SUPERFICIAL Y ZONAS HÚMEDAS	Superficies de Agua	6,92	0,09
	Zonas Húmedas	-	-

Las medidas a adoptar para evitar la sobreexplotación y su protección, están indicadas en el Capítulo Segundo, Sección Primera "Protección de Recursos Hidrológicos" y más concretamente en el art. 9.2.4 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Respecto a las medidas a contemplar respecto a la evacuación de las aguas pluviales, se cumplirá lo indicado en el art. 9.2.2.6, de la mencionada Sección Primera del Capítulo Segundo de las NNUU del Plan General.

En las Ordenanzas del Plan Parcial se ha incluido en el artículo 21.bis se han incluido las siguientes medidas:

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

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras

tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el se establecen los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.*
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.*
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable."*

3.3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS Y EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA

Para la redacción del borrador del documento del plan parcial que se sometió a evaluación ambiental estratégica se remitió a AQUALIA, empresa concesionaria del ciclo del agua en Jerez de la Frontera, escrito solicitando las condiciones de abastecimiento y saneamiento para el sector, respondiendo la compañía como sigue:



Servicio Municipal de Aguas de Jerez
Oficina Administrativa C/ Manuel María González, 2
11403 – Jerez de la Frontera
Teléf.: +34 900 81 01 02 / Fax: +34 956 34 99 97
www.aquajerez.es / aquajerez@fcc.es

ET-2019/148
EXPEDIENTE TÉCNICO 9177

INFORME sobre el ciclo integral del agua para la ejecución del **Plan Parcial** correspondiente al **SUS-Sector Pago de Lima** del PGOU de Jerez de la Frontera.

SOLICITANTE: NEINOR HOMES, S.L.U.

FECHA: 30 de septiembre de 2019

Se redacta el presente informe para dar respuesta a la solicitud realizada por Alarife Arquitectura y Urbanismo, S.L., como redactor del Plan Parcial del Sector Pago de Lima, concretamente, en este informe se va a dar respuesta a la solicitud realizada sobre la existencia de redes de abastecimiento y saneamiento y sus puntos de conexión, tanto interiores como exteriores.

Por tal motivo, en el presente informe se reflejan las condiciones y premisas a seguir tanto en la redacción del Plan Parcial como en el posterior proyecto de urbanización para poder suministrar abastecimiento con garantías y garantizar la evacuación tanto de las aguas residuales como de las pluviales producidas por el Sector.

Todo lo desarrollado en el presente informe quedará a expensas de lo que en su momento indique o refleje el Informe Ambiental Estratégico que recabarán los redactores del Plan Parcial dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental preceptivo, cuyas consideraciones y determinaciones serán de obligado cumplimiento para este Concesionario dentro del ámbito de dicha concesión.

1. Abastecimiento

En cuanto a la viabilidad del suministro, de la demanda de agua potable para este sector, no existen problemas que se puedan provocar por incapacidad de la red de distribución existente y los puntos de conexión que se informan y se detallan en el plano adjunto. Es decir, existe infraestructura hidráulica para abastecer la demanda del sector siempre y cuando sea el Consorcio de Aguas de Zona Gaditana o la Oficina de Planificación Hidrológica de la Junta de Andalucía quien garantice recurso suficiente para ello, por lo que los redactores del Plan Parcial, deberán dirigirse a dichos organismo para recabar dicha viabilidad.

Por otro lado, e independientemente de la red existente y de los puntos de conexión a la misma, las redes a instalar por el sector, las cuales se informarán durante la fase de redacción del proyecto de urbanización, serán suficientes para dar suministro al mismo y para dejar previstas las conexiones para otros suelos adyacentes pendientes de desarrollo. A su vez, estas quedarán conectadas con las redes de los viales colindantes.

Las superficies de zonas verdes que planteará el sector deberán adecuarse para que las mismas demanden el menor consumo posible de agua potable incluso, deberán platearse la necesidad de ejecutar pozos en el subsuelo para el suministro de dichas zonas verdes.



Informe Técnico – Expediente 9177

Informe sobre el Ciclo Integral del Agua para la ejecución del Plan Parcial, Sector Pago de Lima – Jerez de la Frontera
Página 1 de 3



Servicio Municipal de Aguas de Jerez
Oficina Administrativa C/ Manuel María González, 2
11403 - Jerez de la Frontera
Teléf.: +34 900 81 01 02 / Fax: +34 956 34 99 97
www.aquajerez.es / aquajerez@fcc.es

2. Alcantarillado

El Sector Pago de Lima deberá desarrollar redes separativas de alcantarillado.

2.1. Red de fecales

La red de fecales a instalar por el sector deberá conectar en el colector general que discurre paralelo al Arroyo de La Norieta, garantizado de este modo la evacuación y transporte de las aguas residuales del Sector hasta la EDAR Guadalete para su posterior depuración.

En función de la altimetría de los terrenos sobre los que se ubica el sector y de la rasante definitiva de algunos de los viales que se proyectarán durante la fase de redacción del proyecto de urbanización (de los cuales no se tiene información en este momento), es probable que algunas zonas del sector no puedan tener red separativa ya que su conexión será de manera obligada a la red unitaria existente en algunos viales colindantes de Guadalcaçin. No obstante, dichos viales poseen colectores existentes de pequeño diámetro, los cuales deberán ser renovados con sección suficiente para los nuevos caudales que se vayan a incorporar hasta el punto en el cual la sección permita su evacuación dentro del suelo urbanizado de Guadalcaçin. Por tal motivo y ante la necesidad de separar los vertidos, es necesario que en la medida de lo posible, se proyecten los viales de manera que se posibilite la evacuación por gravedad de las aguas residuales hacia el colector informado en el plano adjunto y que discurre paralelo al Arroyo La Norieta.

2.2. Red de Pluviales

Lo indicado en el último párrafo del punto anterior referente a las rasantes de los viales a proyectar es igualmente de aplicación en este apartado de redes pluviales, es decir, la red de pluviales a proyectar en los viales interiores del sector, deberá permitir conectarse por gravedad al Arroyo Norieta en el menor número de puntos posibles, recogiendo y transportando hasta el punto bajo del sector para su vertido al Arroyo La Norieta.

Respecto al Arroyo de La Norieta y al tratamiento que sobre el mismo deba llevar a cabo el desarrollo del sector, indicarle que no corresponde a este Concesionario informar sobre el mismo, siendo competencia de la Consejería de Medio Ambiente cualquier actuación sobre el mismo en coordinación con la Delegación Municipal de Urbanismo.

3. Depuración

En cuanto a la depuración de las aguas residuales que dicho sector va a generar, se puede garantizar la depuración de las mismas en la EDAR Guadalete, ya que entre otros motivos, únicamente mandará a la EDAR sus aguas fecales dada la configuración de redes separativas planteadas.

En cuanto a la capacidad de la actual EDAR, es necesario indicar que actualmente se encuentra en obras promovidas por la Junta de Andalucía. Una vez se concluyan las mismas, la capacidad de tratamiento de la EDAR, según la memoria del proyecto elaborado por la propia Junta, será de un caudal medio de 70.000 m³/día y máximo de 90.000 m³/día.

Actualmente, en periodos de estiaje, la planta trata entre 40.000 - 45.000 m³/día. En episodios de precipitaciones, alcanza su máxima capacidad de tratamiento y alivia el exceso al Río Guadalete. No obstante, con el desarrollo de los suelos previstos en el Plan General, la capacidad de la EDAR Guadalete se verá poco a poco forzada hasta el máximo, disminuyendo de este modo la dilución de sus alivios en épocas de lluvia.



Informe Técnico – Expediente 9177

Informe sobre el Ciclo Integral del Agua para la ejecución del Plan Parcial, Sector Pago de Lima – Jerez de la Frontera
Página 2 de 3



Servicio Municipal de Aguas de Jerez
Oficina Administrativa C/ Manuel María González, 2
11403 – Jerez de la Frontera
Teléf.: +34 900 81 01 02 / Fax: +34 956 34 99 97
www.aquajerez.es / aquajerez@fcc.es

Para resolver este efecto, de incremento de caudales de aguas residuales a tratar por la EDAR Guadalete como consecuencia del crecimiento de la ciudad, en el Plan Director de Infraestructuras elaborado con motivo de la redacción del Plan General y revisado y entregado recientemente al Ayuntamiento de Jerez por este concesionario, se recogen:

- La instalación de un tanque anticontaminación de retención de aguas pluviales antes de la entrada en la EDAR Guadalete.
- La construcción de una nueva EDAR en la ciudad, cuya ubicación propuesta sería al final del arroyo de La Canaleja.

Dado el importe de ambas actuaciones, las cuales deberán ejecutarse mientras se desarrolla el PGOU para permitir un correcto servicio de depuración, será el propio Ayuntamiento el que deberá ir gestionando su implantación con la Junta de Andalucía que es quien tiene competencias en este asunto, estando declaradas como obras de interés de la Comunidad Autónoma según el *Acuerdo del Consejo de Gobierno Andaluz de la Junta de Andalucía de 26 de octubre de 2010, por el que se declaran de interés de la Comunidad Autónoma, las obras hidráulicas destinadas al cumplimiento del objetivo de la calidad de las aguas de Andalucía*. En este Acuerdo de Consejo de Gobierno, se encuentran recogidas de manera textual la *"Ampliación de las Edars de varios núcleos de Jerez de la Frontera y Edars y Colectores en varios núcleos de Jerez de la Frontera"*. No obstante, en el Protocolo General firmado el 19 de julio de 2017 entre el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, no aparecen estas actuaciones.

Por otro lado, dichas ampliaciones y mejoras en los sistemas de depuración del término de Jerez planteados en el Plan Director, son conocidos por la Junta de Andalucía, ya que dicho Plan fue elaborado a petición de esta Administración para la aprobación del PGOU de Jerez, únicamente falta que ambas Administraciones inicien los contactos y los trámites para la ejecución de dichas obras de mejora en los sistemas de depuración.

Atentamente,



Alfonso Lorenzo Vaquero
Jefe Dpto. Proyectos y Planificación

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

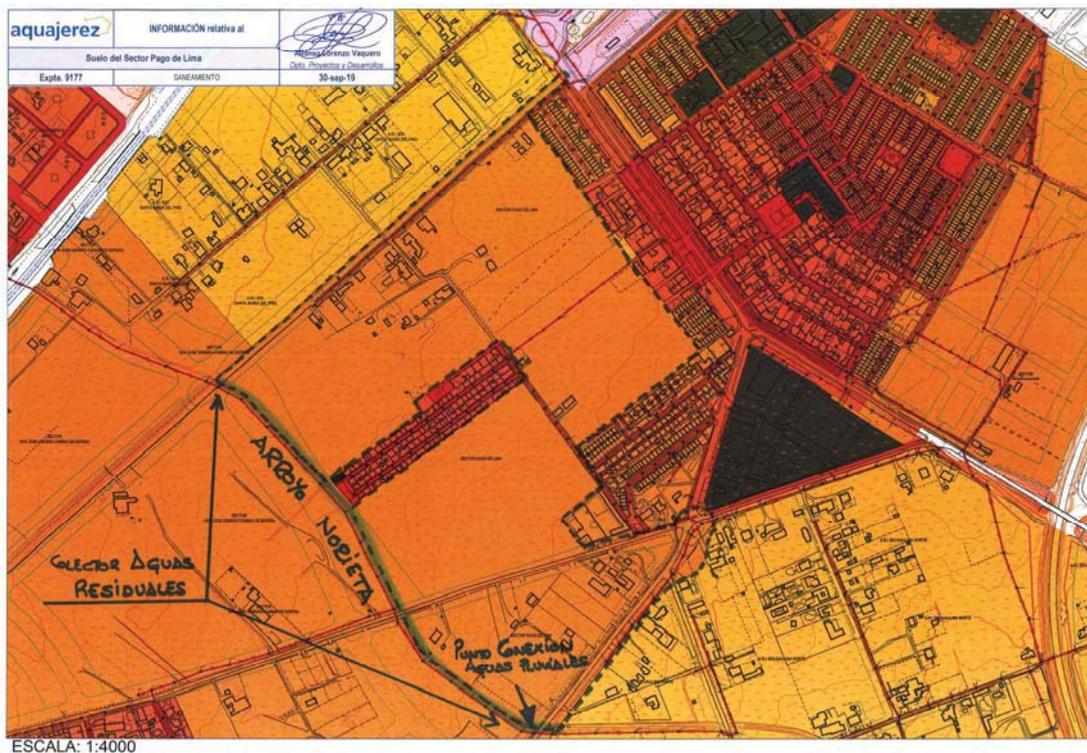
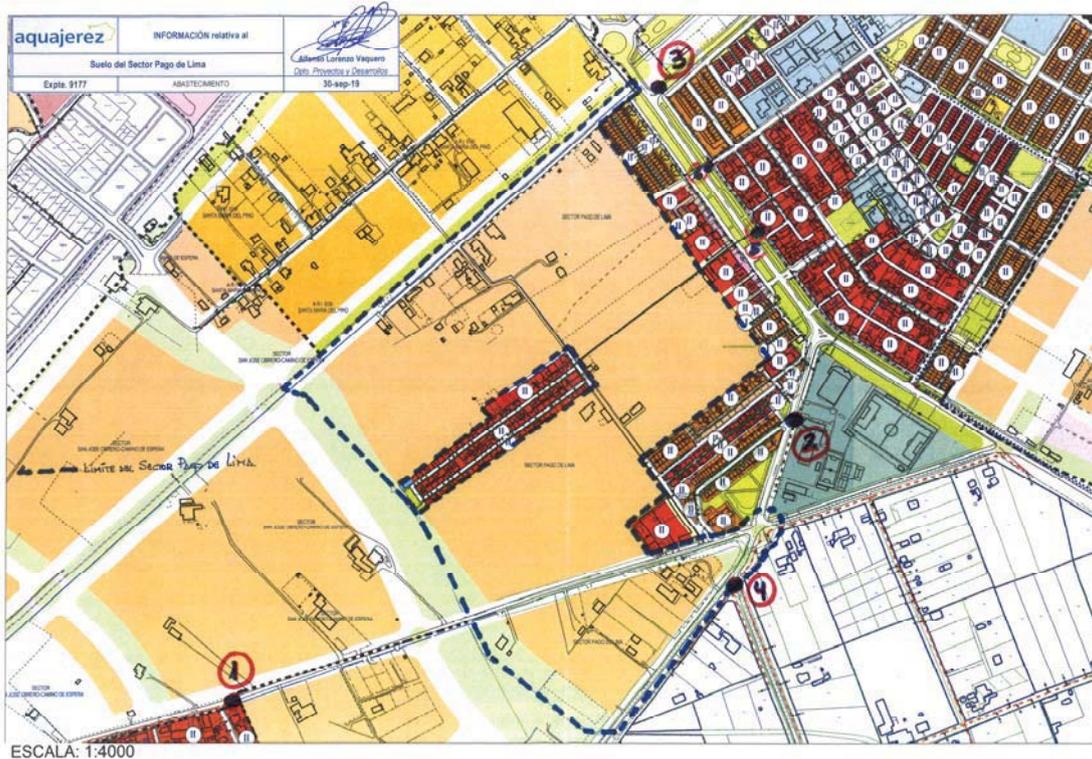


Informe Técnico – Expediente 9177

Informe sobre el Ciclo Integral del Agua para la ejecución del Plan Parcial, Sector Pago de Lima – Jerez de la Frontera
Página 3 de 3

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

HARRI IPARRA S.A.



La demanda de agua necesaria para el desarrollo del Plan Parcial está garantizada, no solamente por el informe emitido por la compañía suministradora, si no también, por la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente el 17 de abril de 2009, que ha justificado la necesidad de los recursos hídricos de los nuevos crecimientos, en los que está incluido el sector Pago de Lima,

informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En cuanto al CICLO INTEGRAL DEL AGUA, el trazado de las redes de abastecimiento y saneamiento y sus conexiones exteriores quedan recogidas en los planos 7, 8 y 9 del documento del Plan Parcial, debiendo ser adecuadas, en el Proyecto de Urbanización, a lo indicado en las normas técnicas y de calidad indicadas por la compañía suministradora, como se desprende del informe realizado por la misma, expuesto anteriormente.

En cuanto a la depuración de las aguas residuales que el Sector va a generar, se puede garantizar la depuración de las mismas en la EDAR Guadalete, ya que entre otros motivos, únicamente mandará a la EDAR sus aguas fecales dada la configuración de redes separativas planteadas.

En cuanto a la capacidad de la actual EDAR, es necesario indicar que actualmente se encuentra en obras promovidas por la Junta de Andalucía. Una vez se concluyan las mismas, la capacidad de tratamiento de la EDAR, según la memoria del proyecto elaborado por la propia Junta, será de un caudal medio de 70.000 m³/día y máximo de 90.000 m³/día.

Actualmente, en periodos de estiaje, la planta trata entre 40.000 - 45.000 m³/día. En episodios de precipitaciones, alcanza su máxima capacidad de tratamiento y alivia el exceso al Rio Guadalete. No obstante, con el desarrollo de los suelos previstos en el Plan General, la capacidad de la EDAR Guadalete se verá poco a poco forzada hasta el máximo, disminuyendo de este modo la dilución de sus alivios en épocas de lluvia.

Para resolver este efecto, de incremento de caudales de aguas residuales a tratar por la EDAR Guadalete como consecuencia del crecimiento de la ciudad, en el Plan Director de Infraestructuras elaborado con motivo de la redacción del Plan General y revisado y entregado recientemente al Ayuntamiento de Jerez por AQUAJEREZ S.L. concesionario DEL SERVICIO, se recogen:

- La instalación de un tanque anticontaminación de retención de aguas pluviales antes de la entrada en la EDAR Guadalete.
- La construcción de una nueva EDAR en la ciudad, cuya ubicación propuesta sería al final del arroyo de La Canaleja.

Dado el importe de ambas actuaciones, las cuales deberán ejecutarse mientras se desarrolla el PGOU para permitir un correcto servicio de depuración, será el propio Ayuntamiento el que deberá ir gestionando su implantación con la Junta de Andalucía que es quien tiene competencias en este asunto, estando declaradas como obras de interés de la Comunidad Autónoma según el Acuerdo del Consejo de Gobierno Andaluz de la Junta de Andalucía de 26 de octubre de 2010, por el que se declaran de interés de la

Comunidad Autónoma, las obras hidráulicas destinadas al cumplimiento del objetivo de la calidad de las aguas de Andalucía. En este Acuerdo de Consejo de Gobierno, se encuentran recogidas de manera textual la "Ampliación de las EDARs de varios núcleos de Jerez de la Frontera y EDARs y Colectores en varios núcleos de Jerez de la Frontera". No obstante, en el Protocolo General firmado el 19 de julio de 2017 entre el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, no aparecen estas actuaciones.

Por otro lado, dichas ampliaciones y mejoras en los sistemas de depuración del término de Jerez planteados en el Plan Director, son conocidos por la Junta de Andalucía, ya que dicho Plan fue elaborado a petición de esta Administración para la aprobación del PGOU de Jerez, únicamente falta que ambas Administraciones inicien los contactos y los trámites para la ejecución de dichas obras de mejora en los sistemas de depuración.

3.4. RESPECTO AL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

En el DOCUMENTO V del Plan Parcial se establece el Estudio Económico Financiero y en el ANEXO IV el Informe de Sostenibilidad de la Hacienda Pública Municipal.

4. EN MATERIA DE VIVIENDA

En el apartado 2 del Plan de Etapas se indican los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas. Dice así:

"Los titulares de las parcelas que cuenten con la calificación de vivienda protegida vendrán obligados a solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de 48 meses a contar desde la recepción municipal de las obras de urbanización de la Etapa en la que se encuentren localizadas. El plazo máximo para el inicio de las obras de edificación de las mismas será de 3 meses desde la concesión de la licencia urbanística, y el de finalización nunca superior a 30 meses desde el inicio de las mismas".

En el plano 5 del Documento del Plan Parcial de *ORDENACIÓN USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO*, se localizan las viviendas con el uso pormenorizado de viviendas protegidas.

En el apartado 3.3.3 *RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.-F3* de la Memoria, se determina:

"En cuanto al régimen de protección de las viviendas, se deberá destinar a los grupos con menor índice de renta al menos el 50% del 10% del aprovechamiento urbanístico que se localizará en terrenos calificados como vivienda protegida (artículo 54.2.b LOUA). Será el Proyecto de Reparcelación el que garantice esta condición, que previsiblemente quedará localizado en el porcentaje de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento."

En cuanto a la reserva de suelo para vivienda protegida en las actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbanizable, existe una Instrucción Aclaratoria de la Revisión Adaptación del PGOU elaborada por el Ayuntamiento (PTOINA-2023/1) respecto a la aplicación de dicha reserva, en relación a los nuevos estándares sobrevenidos a raíz de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que indica que *"la reserva de suelo para vivienda protegida para los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado y urbanizable, será la prevista en el vigente PGOU de Jerez de la Frontera, siendo esta superior a la establecida en Ley 12/2023"*.

Se adjunta como Anexo el Certificado del Ayto con la mencionada Instrucción Aclaratoria (PTOINA-2023/1).

5. EN MATERIA DE CULTURA

Con relación al patrimonio arqueológico el IAE establece que, en función de la probabilidad de restos arqueológicos en el ámbito del Plan, deberán establecerse cautelas arqueológicas mediante un diagnóstico previo consistente en una actividad arqueológica de prospección superficial de los terrenos. En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada.

No obstante, ante la inexistencia de yacimientos arqueológicos conocidos y la inexistencia de cautelas y no inclusión del ámbito del Sector en la *DELIMITACIÓN DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y NIVELES DE PROTECCIÓN* del documento de *CARTA ARQUEOLÓGICA MUNICIPAL* de Jerez de la Frontera, la única cautela a determinar es la referente a "hallazgos causales", según lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA no 248 de 19 de diciembre de 2007).

En Jerez de la Frontera, a enero de 2024

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

**ANEXO VI: INFORME DELIMITACIÓN TÉCNICA CAUTELAR DEL DOMINIO PÚBLICO
HIDRÁULICO**



Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y
Desarrollo Sostenible
Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura,
Ganadería y Pesca

Fecha: la del pie de firma.

Ref.: CA 11020/P/20.034

Asunto: Delimitación técnica del Dominio Público
Hidráulico en relación con el Plan Parcial del Suelo
Urbanizable Sectorizado "Sector Pago de Lima" en el
término municipal de Jerez de la Frontera (Cádiz).

ALARIFE ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

Att: Antonio Ruiz Roldán

C/ Reyes Católicos nº5, planta baja.
14001 CÓRDOBA

Se ha recibido en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz con fecha 20 de Octubre de 2021 petición de la delimitación técnica de DPH en relación al desarrollo del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado "Sector Pago de Lima" en el T.M Jerez de la Frontera para su incorporación a la documentación para la Aprobación Inicial que solicitará el informe sectorial de aguas según la normativa vigente.

Se adjunta el informe emitido desde el Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de las Demarcaciones Hidrográficas de las Cuencas Atlánticas Andaluzas de la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos en el que se determina la delimitación técnica del dominio público hidráulico con posible afección por el ámbito de crecimiento.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe de Servicio de DPH y Calidad de Aguas

Rafael Jesús Fernández García.

Plaza de la Constitución nº 3, 11008 – Cádiz

Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04





Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y
Desarrollo Sostenible
Dirección General de Planificación y Recursos
Hídricos

INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL DPH DE LA CUENCA ATLÁNTICA SOBRE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO E INUNDABILIDAD EN RELACIÓN AL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “SECTOR PAGO DE LIMA” EN EL T.M JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Nº Refº.: 543-PH-2021. SDPHCA-MRA
Su Refº: CA 11020/P/20.034

ANTECEDENTES

Con fecha 14/11/2021 tiene entrada en esta Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos escrito del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca en el que solicita informe “sobre afección al dominio público hidráulico e inundabilidad en relación al desarrollo del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado “Sector Pago de Lima” en el T.M Jerez de la Frontera (Cádiz).

CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley, las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos, los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos y las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Estos bienes titularidad pública, por su carácter demanial son imprescriptibles, inalienables e inembargables, tal como establece el artículo 132 de la Constitución Española y el art. 6 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En las cuencas intracomunitarias andaluzas el dominio público hidráulico es gestionado por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Este tipo de bienes se encuentran destinados al uso público o a un fin público y eso supone que pueden ser utilizados por la Administración, pero también por particulares. Para evitar su deterioro, favorecer su conservación y promover una utilización racional, es necesario regular los usos y aprovechamientos de estos bienes.

El TRLA y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado mediante el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, son las normas que regulan el dominio público hidráulico. En lo que se refiere a los usos y aprovechamientos, los clasifican según su exclusividad y establecen los instrumentos administrativos que es necesario obtener previamente a su realización. Estos son la declaración responsable, la autorización y la concesión.



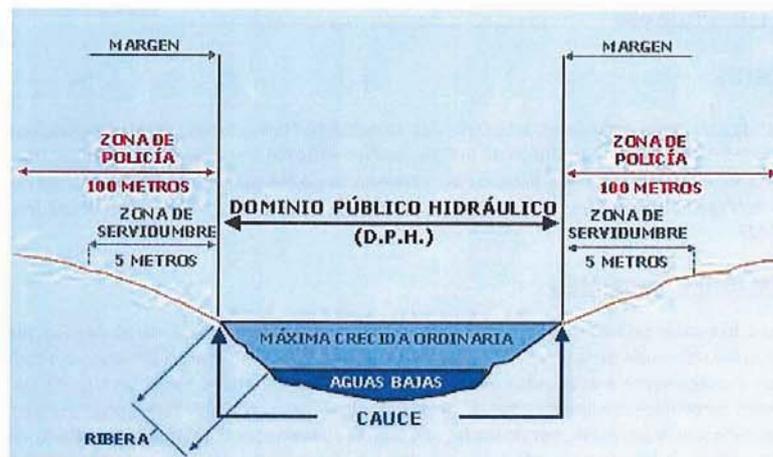
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU MANUEL RABASCO ALTAMIRANO	04/03/2022	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG28BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Según el artículo 5 del RDPH, 1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. 2. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5 del TR de la LA).

De acuerdo con la citada legislación de aguas, la zonificación del espacio fluvial está formada por las siguientes zonas:



➤ Dominio Público Hidráulico (DPH)

- ✓ Conforme al artículo 4.1. del RDPH, álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del TRLA). La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

Prosigue en el apartado 2. En los tramos de cauce donde exista información hidrológica suficiente, se considerará caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales instantáneos anuales en su régimen natural, calculada a partir de las series de datos existentes y seleccionando un período que incluirá el máximo número de años posible y será superior a diez años consecutivos. Dicho período será representativo del comportamiento hidráulico de la corriente y en su definición se tendrá en cuenta las características geomorfológicas, ecológicas y referencias históricas disponibles. En los tramos de cauce en los que no haya información hidrológica suficiente para aplicar el párrafo anterior, el caudal de la máxima crecida ordinaria se establecerá a partir de métodos hidrológicos e hidráulicos alternativos, y, en especial, a partir de la simulación hidrológica e hidráulica de la determinación del álveo o cauce natural y teniendo en cuenta el comportamiento hidráulico de la corriente, las características geomorfológicas, ecológicas y referencias históricas disponibles.

F.S. copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU MANUEL RABASCO ALTAMIRANO	04/03/2022	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG28BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- ✓ Ribera es cada una de las fajas laterales situadas dentro del cauce natural, por encima del nivel de aguas bajas.
- Zona de servidumbre
 - ✓ Definida en el artículo 6 del RDPH, es una zona de uso público, de 5 metros de anchura a ambos lados del DPH, en la que solamente se podrá prever ordenación orientada a los fines de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, ejercicio de actividades de conservación, salvamento, varado y amarre ocasional de embarcaciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En las zonas de servidumbre se garantizará con carácter general la continuidad ecológica, para lo cual deberán permanecer regularmente libre de obstáculos.
- Zona de policía
 - ✓ Definida en el mismo artículo 6 del RDPH, queda establecida como una banda de 100 metros de anchura contados a partir del límite del dominio público hidráulico, en la que actividades y usos del suelo, tales como alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación y deterioro del dominio público hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en el propio RDPH.
 - ✓ Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa del organismo de cuenca, según el artículo 78 del RDPH.
- Zonas inundables
 - ✓ De acuerdo al artículo 7, apartado 1, del RDPH, las zonas inundables son los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.
 - ✓ Las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable se establecen en el artículo 14 bis del RDPH. Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:
 1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU MANUEL RABASCO ALTAMIRANO	04/03/2022	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones.
3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.
5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

La actuación objeto de informe se encuentra en la cuenca del Río Guadalete, perteneciente a la **Demarcación Hidrográfica Guadalete y Barbate**, cuya competencia recae en esta Comunidad Autónoma en base a su competencia exclusiva sobre recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas transcurran por Andalucía, y aguas subterráneas cuando su aprovechamiento no afecte a otro territorio, de conformidad con el art. 50.1 del Estatuto de Autonomía de Andalucía (LO 2/2007, de 19 de marzo), el artículo 8 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el Decreto 357/2009, de 20 de octubre, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas de las cuencas internas andaluzas cuyas funciones y servicios han sido traspasadas.

Esta Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos es competente para el establecimiento de los criterios, las líneas de actuación, la administración, el control y el otorgamiento de autorizaciones y concesiones sobre el dominio público hidráulico y sobre las zonas de servidumbre y policía así como la realización de los deslindes del dominio público hidráulico en base a lo establecido en el artículo 16 del

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU	04/03/2022	PÁGINA 4/8
	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

El objeto del presente informe es, por lo tanto, identificar si hay cauces de dominio público que pudieran afectar al Sector Pago de Lima" en el T.M Jerez de la Frontera. Colindante por el suroeste con dicho Sector, discurre de oeste a este un arroyo innominado que forma parte del Dominio Público Hidráulico con referencias catastrales 53020A156090070000IP y 53020A155090040000IF, denominadas como "CAMINO. JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ, Vía de comunicación de dominio público", no como Hidrografía natural.



Sector y parcelas catastrales del cauce representados sobre la Red hidrográfica del MTA10 ICA 2006-07

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU	04/03/2022	PÁGINA 5/8
	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



La información obtenida sobre los cauces mediante el uso de esta cartografía, tiene como finalidad la identificación y localización de los cauces **que pudieran pertenecer** al Dominio Público Hidráulico, pero no identificar su trazado natural, para lo cual, se requiere un estudio más detallado de cada cauce.

Analizada la documentación presentada y la zona objeto de informe, según la información disponible en esta Dirección General, no hay constancia de que se hayan efectuado deslindes de los cauces afectados. En vista a esta situación, desde este Servicio de Gestión del DPH se ha efectuado la Delimitación Técnica de los límites del DPH del tramo de cauce afectado.

La delimitación técnica de los límites del DPH, que representa la superficie de terreno correspondiente al álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua cubierta por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, se ha realizado atendiendo a las características geomorfológicas y ecológicas del cauce, las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas existentes, así como las referencias históricas disponibles, conforme a lo establecido en el artículo 4 del RDPH y siguiendo las recomendaciones establecidas en la Guía Metodológica para el desarrollo del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables realizada por el Ministerio del Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Esta Delimitación Técnica de la línea de deslinde del DPH, es una estimación de lo que podría ser la línea de deslinde definitiva, proporcionando información de gran utilidad sobre la posible superficie del DPH y la localización de las avenidas ordinarias.

En el plano Anexo se puede observar la delimitación técnica del dominio público hidráulico realizada en el ámbito de la actuación.

La presente delimitación técnica es una estimación de la línea de dominio público hidráulico que no vincula ni prejuzga el resultado del deslinde que pueda desarrollarse posteriormente en los términos previstos en los artículos 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Por tanto, no habrá lugar a indemnización alguna para los titulares de actuaciones realizadas en zonas declaradas de dominio público a resultas del deslinde que se apruebe definitivamente. En este sentido, en el caso que el interesado así lo desee, puede solicitar el inicio del expediente de deslinde del DPH, de conformidad con lo establecido en el art. 241 del citado R.D. 849/1986. El deslinde del dominio público afectará a la superficie registral de la propiedad, que se corregirá con la resolución de los expedientes de deslinde de los cauces.

Esta Dirección General pone a su disposición en formato "GML" y "SHP" georreferenciado DATUM ETRS89 HUSO 30N, las capas de la delimitación técnica del dominio público hidráulico de los cauces que discurren en el ámbito de estudio, pudiendo descargarse en el siguiente enlace:

<https://lajunta.es/3o2nr>

En cuanto a la **inundabilidad**, de acuerdo al artículo 14, apartado 1, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, las zonas inundables son los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU MANUEL RABASCO ALTAMIRANO	04/03/2022	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



En el “**Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la Cuenca del Río Guadalete**” se realiza la delimitación de las zonas inundables para un periodo de retorno de 100 y 500 años del cauce que discurre por en el ámbito de la actuación y que se muestra en el plano anexo.

En el enlace anterior se ha incluido para su descarga, en formato “SHP” georreferenciado DATUM ETRS89 HUSO 30N, la delimitación de las zonas inundables (T100 y T500) del citado estudio en el ámbito de esta actuación.

Titulado de Grado Medio.
Fdo.: Manuel Rabasco Altamirano

Revisado y Conforme:
LA JEFA DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.
Fdo.: Carolina Bielza Feliú

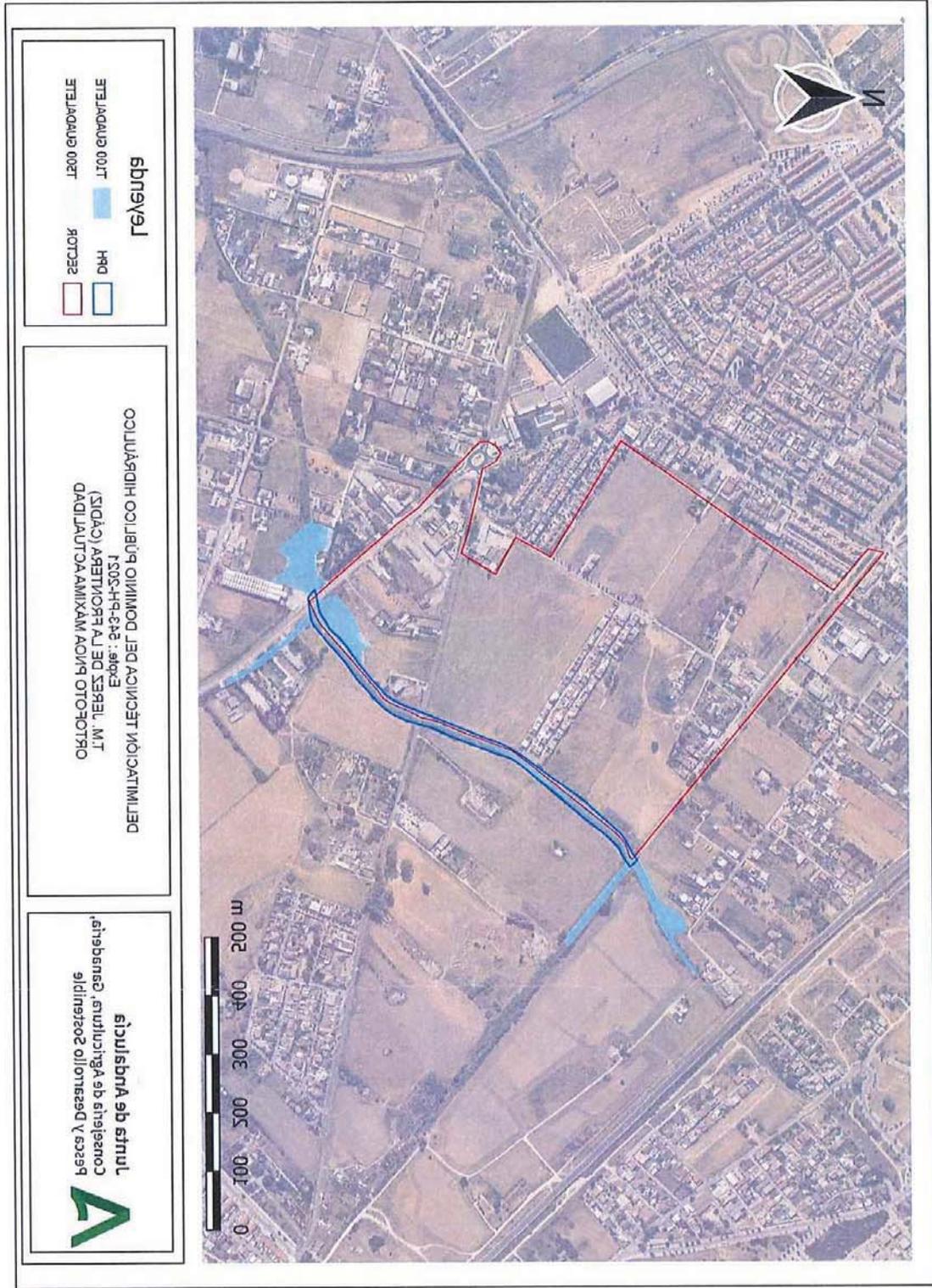
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU	04/03/2022	PÁGINA 7/8
	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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

HARRI IPARRA S.A.

El contenido de este documento es confidencial



VERIFICACIÓN	PKJm8NH8BDG28BNI3X28Y2S2S9RE	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO	CAROLINA BIELZA FELIU	04M32025	PÁGINA 8/8
FIRMADO POR					

Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA
Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Oficina de Registro: CAGPDS DT AGP REG GEN CA

Diligencia

De conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía y en el artículo 16.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se extiende la presente diligencia a efectos de certificar que en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía, consta un asiento registral de salida con los siguientes datos:

Fecha de remisión: 19/04/2022 08:46:10

Organo de origen: 6621/11100/01800-SV DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Destinatarios/as: ALARIFE ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

Extracto del contenido del documento: REMISIÓN INFORME DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL DPH "SECTOR PAGO DE LIMA". EXPTE. CA 11020/P/20.034

Lugar de Remisión:

Forma de Remisión: CORREO POSTAL CERTIFICADO

Numero de registro de remisión: 2022131200000781

JUSTIFICANTE DE SALIDA

Lugar, fecha y firma

El/la funcionario/a: _____

Cargo que ocupa: _____



ANEXO VII: INFORMES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

El informe de la compañía AQUAJEREZ ya se ha aportado en el punto 3.3 del Anexo V.

HATTI IPARRA, S.A.
A/a. DÑA. EUGENIA BAJO PRADOS
AVDA. DEL BRILLANTE, 136
14012 .- CÓRDOBA

Ref. Solicitud: 40578 CASMPR165

Cádiz, a 18 de mayo de 2020

Muy Sres. nuestros:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia de **14.271 KW**, en **PLAN PARCIAL PAGO DE LIMA DEL PGOU de JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ**, coordenadas aproximadas [H:30, X: 759851, Y: 4066851] con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, a continuación adjuntamos en un primer documento el **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender el suministro, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución.

De forma separada, en un segundo documento le aportamos la información referente, únicamente, al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación, cuya ejecución está reservada a la distribuidora de conformidad con la normativa vigente y que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro.

La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **+34 954 41 73 11** o a través del correo electrónico joaquin.abad@enel.com. En nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal
Gestión de Planes Singulares Sur

e-distribución
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U.
C.I.F.: B-82846817

Joaquín Abad Bolaños

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

I - Punto de conexión a la red de distribución

Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física, una vez realizados los trabajos incluidos en el punto II.1 y II.2 que se incluyen más adelante, es el siguiente:

- Barras de 15 kV Subestación Las Abiertas (sujeto a refuerzos).

II - Trabajos a realizar en la red de distribución

1) Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del solicitante: Trabajos de adecuación:

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

SE ABIERTAS:

- Nuevo TR 66/15kV 25MVA.
 - Nueva instalación protección contra incendios para el nuevo TR.
 - Desmontaje y transporte trafo a sustituir a nueva ubicación
 - Nuevas celdas blindadas 15 kV SB:
 - 10 SL + 1 REM. S/I + 1 MED + 1 TR.
 - Ampliación Remota.
 - Canalización, tendido y conexionado de la nueva línea del solicitante dentro de la subestación.
 - Adecuación (estructural y de obra civil) en bancada nuevas celdas.
 - Desconexión y desmontaje de nueve (9) celdas MT convencionales.
 - Reubicación de siete (7) LMT.
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
 - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
 - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, son a cargo del solicitante.

2) Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión y el lugar de consumo (a cargo del solicitante).

Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, estos trabajos “podrán ser ejecutados, a requerimiento del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, o por la empresa distribuidora”, e incluyen las instalaciones siguientes:

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

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento.

TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN Y CESIÓN DE INSTALACIONES.

- Previo al inicio de las obras, deberá presentar 1 copia del Proyecto Eléctrico, **antes de su visado** en el Colegio Oficial correspondiente, para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.
- Una vez revisado podrán proceder a su tramitación **a su nombre** ante el Servicio Provincial de Industria, y ante el Ayuntamiento para obtener la licencia municipal.
- Antes del comienzo de los trabajos se realizará una **reunión** con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.
- En caso de que las instalaciones a ceder incluyan uno o varios centros de transformación, se deberá tener en cuenta que sus cuadros de baja tensión deberán estar adaptados para el nuevo requerimiento legal de telegestión de los contadores según Normas Endesa FNZ001 (10ª ed.), FNL002 (3ª ed.), FNZ002 (3ª ed.) o FNL001 (5ª ed.), según corresponda. Estos incluirán fusibles de protección del circuito de concentrador, además de un conector (conjunto macho/hembra) previsto para la conexión del citado concentrador.
- Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:
 - Dos copias del Proyecto.
 - Autorización administrativa del Proyecto.
 - Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
 - Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea) Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
 - Documentación definida en la mencionada reunión.
- Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un **Convenio de cesión de instalaciones** a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.
- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.
- La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Periodo de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobase que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).

PRESUPUESTO

A continuación se detalla únicamente la información referente al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación de la red reservadas a la distribuidora que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro:

1.- Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, los trabajos que afectan a instalaciones de la red de distribución en servicio, comprendidos en este apartado 1, habrán de ser realizados en todo caso por esta empresa distribuidora, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo su coste a cargo del solicitante.

Adjuntamos presupuesto detallado de los trabajos de adecuación o reforma de instalaciones en servicio, a realizar por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

Trabajos adecuación instalaciones existentes y materiales utilizados en el entronque: **1.685.726,60 €**
(IVA NO INCLUIDO) (No incluye los trabajos contemplados en el apartado 2).

La operación de entronque y conexión de las nuevas instalaciones de extensión con la red existente, será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.

Para el inicio de obras y trabajos por parte de e-distribución será requisito imprescindible la formalización de un acuerdo en el que se defina la forma de pago, titularidades, plazos y otros aspectos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones. El importe podrá ser objeto de revisión en el caso de que dicho acuerdo se vaya a producir transcurridos seis meses desde el envío de esta comunicación, o bien si se apreciase la necesidad de algún tipo de actuación similar debidamente justificada y no contemplada inicialmente en este presupuesto.

2.- Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

En el pliego de condiciones técnicas le informamos de la necesidad de construir determinadas instalaciones de extensión que no afectan a la red en servicio.

Estos trabajos podrán ser ejecutados a requerimiento del solicitante por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora, para lo que será necesario que Ud solicite el correspondiente presupuesto a la empresa o empresas que considere oportuno.

Para mayor claridad y conforme dispone el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, a continuación resumimos las opciones de que Ud dispone para la realización de las instalaciones de la red de distribución que son precisas para atender el suministro:

a) Encomendar directamente a la empresa distribuidora la ejecución de las instalaciones de nueva extensión de red.

Para ello es preciso que por su parte solicite el correspondiente presupuesto a esta distribuidora.

b) Encomendar la construcción de las instalaciones de extensión de la red (apartado 2) a una empresa instaladora legalmente autorizada.

En este caso, conforme a la legislación vigente, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal debe llevar a cabo únicamente los trabajos con afección a instalaciones en servicio (apartado 1), y supervisar las infraestructuras realizadas por el instalador autorizado de su elección, percibiendo por ello los derechos de supervisión baremados

según la Orden ITC 3519/2009 de 28 de diciembre. Antes de la puesta en servicio de las instalaciones, y una vez dispongamos de toda la información necesaria para su cálculo, le notificaremos el importe de los mismos.

Por lo tanto, si el solicitante decide encargar los trabajos de nueva extensión de red (apartado 2) a una empresa instaladora autorizada, el importe a abonar a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal es el que le indicamos a continuación:

- Trabajos adecuación de instalaciones existentes:	1.685.726,60 €
- IVA en vigor (21 %)1:	354.002,59 €
- Total importe abonar SOLICITANTE:	2.039.729,19 €

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato en el que se definirá entre otros aspectos la información necesaria a entregar a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal antes y después de la realización de las instalaciones.

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNMC (www.cnmc.es, apdo. Energía/Operadores energéticos/Listado de comercializadores).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

¹ *Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.*

ANEXO I – PRESUPUESTO

CASMPR165 - SE ABIERTAS

MATERIAL POSICIONES MEDIA TENSION:

Suministro, transporte y montaje de celdas blindadas media tensión con relé de protección incorporado. **375.392,04**

POS.	BLINDADA	24kV	SB	SALIDA LINEA	10	29.790,11	297.901,12
POS.	BLINDADA	24kV	SB	TRANSFORMADOR	1	39.059,70	39.059,70
POS.	BLINDADA	24kV	SB	REMONTE SIN INTERRUPTOR	1	25.013,19	25.013,19
POS.	BLINDADA	24kV	SB	MEDIDA BARRAS	1	13.418,03	13.418,03

TRANSFORMADORES DE POTENCIA:

Suministro, transporte y montaje de transformadores de potencia **386.450,00**

TRANSFORMADOR	(SUR):66/15,6 kV 20/25 MVA YNd11 (6710869 GST002/241)	1	386.450,00	386.450,00
---------------	---	---	------------	------------

MATERIAL CONTROL Y PROTECCIONES

SUMINISTRO SISTEMA INTEGRADO REMOTA PARA EL TELECONTROL (incluye migración si fuese necesaria)	1	94.400,00	94.400,00
AMPLIACIÓN/ADECUACIÓN REMOTA TELECONTROL			7.080,00
SUMINISTRO PROTECCIONES Y MATERIAL TELECONTROL POSICIONES AT Y MT			14.160,00
SUMINISTRO PROTECCIONES Y MATERIAL TELECONTROL TRANSFORMADORES			29.500,00

CABLES Y ACCESORIOS

Suministro y transporte de cables aislados y accesorios para puentes de trafo y llegadas de cliente **27.050,49**

CABLE AISLADO MT (METROS), TERMINALES EXTERIORES MT (UD), TERMINALES GIS MT (UD)			27.050,49
--	--	--	-----------

OBRA CIVIL Y EDIFICIOS

OBRA CIVIL ASOCIADA A LAS POSICIONES DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN			7.813,97
OBRA CIVIL TRANSFORMADORES (CUBETOS, FOSOS, MURO CORTAFUEGOS)			62.503,87
ZANJAS PUENTES DE CABLE AT Y MT			4.694,57

MONTAJE

MONTAJE ELECTROMECÁNICO EQUIPOS ALTA Y MEDIA TENSIÓN			39.381,92
MONTAJE, PRUEBAS Y PUESTA EN SERVICIO DE CUADROS DE CONTROL Y PROTECCIONES DE LAS POSICIONES AT Y MT			14.860,93
MONTAJE, PRUEBAS Y PUESTA EN SERVICIO DE CUADROS DE CONTROL Y PROTECCIÓN DE TRANSFORMADORES			83.980,81
MONTAJE, CONFIGURACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO REMOTA TELECONTROL			35.327,71
TENDIDO CABLE MT (METROS), MONTAJE TERMINALES EXTERIORES MT (UD), MONTAJE TERMINALES GIS MT (UD)			8.359,00
ENSAYOS CABLE AT Y MT			2.652,45

OTROS

Desconexión y desmontaje de nueve (9) celdas MT convencionales.			53.100,00
Reubicación de siete (7) LMT.			82.600,00
Adecuación (estructural y de obra civil) en bancada nuevas celdas.			33.984,00
Desmontaje y transporte trafo a sustituir a nueva ubicación.			100.300,00

CONEXIÓN de TERCEROS

Tendido y Conexionado llegadas de cliente **17.232,77**

OBRA CIVIL

ZANJAS PUENTES DE CABLE AT Y MT	150 MT		11.736,43
---------------------------------	--------	--	-----------

MONTAJE

TENDIDO CABLE MT (METROS), MONTAJE TERMINALES EXTERIORES MT (UD),	450, 9,		3.507,00
ENSAYOS CABLES AT Y MT	0 AT,0 AT,9 MT		1.989,34

Trabajos de CONEXIÓN a Red Existente asumidos por ENDESA (Art.24 y 25 RD1048)

TRABAJOS DE CONEXIÓN a posición MT EXTERIOR de la SUBESTACIÓN. Incluye la conexión de los terminales. **0,00**

COSTE MATERIAL Y MONTAJE 1.480.824,52

PROYECTOS, INGENIERÍA, ASISTENCIA TÉCNICA, CSS Y DIRECCIÓN DE OBRA 76.260,37

GESTIÓN DE PERMISOS 6.702,40

LICENCIAS MUNICIPALES y ICIO 118.536,74

TASAS, PUBLICACIONES Y VISADOS 3.402,56

TOTAL 1.685.726,60

IVA NO INCLUIDO.

ANEXO II – CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

- Las instalaciones serán ejecutadas conforme a la reglamentación técnica vigente, la normativa legal de protección medioambiental, las condiciones técnicas especiales que se deban establecer para esta obra por la Administración municipal o autonómica u otros organismos implicados, y a los criterios y las Normas Técnicas de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.
- El coste incluye la realización de los proyectos, dirección de obra, seguridad y salud, suministro de equipos, montaje, pruebas, ensayos, puesta en servicio y trámites de legalización.
- El coste de visados, tasas de licencias de obras y tramitaciones y pago de permisos a particulares se ha considerado a los precios habituales, si hubiera dificultades especiales en la consecución de permisos se informaría al solicitante, y el exceso de coste sería facturado aparte.
- En caso de que la ejecución y/o posterior explotación de las instalaciones a desarrollar para atender su solicitud implique el pago de un canon exigido por una Administración o Entidad Pública, el correspondiente coste se determinará una vez sea conocido dicho canon y será asumido por su parte.
- La valoración será concretada una vez que se realice el proyecto, como se ha dicho anteriormente, y posteriormente a ello no sufrirá modificaciones durante su periodo de validez, salvo que se deba modificar el diseño de de las instalaciones por indicación de la Administración al realizar los trámites de autorización administrativa, ambiental o de proyecto, o porque sea necesario para la consecución de los permisos de particulares o de los diferentes organismos públicos afectados.
- En el caso de que, por causas ajenas a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, como por ejemplo trámites ambientales o negociaciones de permisos de paso, el trazado de las líneas deba ser modificado, la variación de precio será aplicada al presupuesto indicado.
- Cualquier modificación, en el uso del suelo, edificabilidad, ocupación o variación de cualquier naturaleza que afecte a la previsión de carga individual o previsión de potencia máxima a demandar, podrá dar lugar al establecimiento de nuevas condiciones técnicas y económicas para el suministro y una revisión en el diseño, coste y plazo de ejecución de las instalaciones.
- Las variantes de instalaciones existentes de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal que deban realizarse, se valorarán y serán ejecutadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con cargo al solicitante, mediante condiciones técnico económicas independientes.
- Otras consideraciones:
 - La conexión en subestación de la nueva línea es SUBTERRÁNEA.
 - El conductor y los terminales los aporta el solicitante.

PLANTA SUBESTACIÓN LAS ABIERTAS.



ANEXO VIII: NOTAS REGISTRALES FINCAS APORTADAS

**ANEXO IX: CERTIFICADO AYO SOBRE INSTRUCCIÓN ACLARATORIA PTOINA-
20203/1**



Ayuntamiento de Jerez

D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día 21 de diciembre de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

"ASUNTO 4.- PTOINA-2023/1 - INSTRUCCIÓN ACLARATORIA DE LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA RESPECTO A APLICACIÓN DE LA RESERVA DE SUELO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE PREVISTOS EN EL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA CON LOS NUEVOS ESTÁNDARES SOBREVENIDOS POR LA LEGISLACIÓN ESTATAL DE DERECHO A LA VIVIENDA.

Vista la siguiente propuesta de la Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda:

"Se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la aprobación de la **Instrucción Aclaratoria nº 04 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda.**

El pasado día 31 de octubre de 2023 se solicita al Departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico la elaboración y tramitación de una Instrucción Aclaratoria de la Revisión Adaptación del PGOU, respecto a la aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera, con los nuevos estándares sobrevenidos a raíz de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

1.- Propuesta de la Instrucción.

El día 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con objeto de regular, en el ámbito de competencias del Estado el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, respetando las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.

La Disposición Final 4ª de dicha Ley modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aumentándose los estándares de reserva de suelo para la vivienda protegida, del 30% al 40% en Suelo Rural y del 10% a 20% en Suelo Urbanizado, tal como sigue:

Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al

	Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02 Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA
		22/12/2023
		22/12/2023

RDS_AYT-21/2024
 REG.INT.SECRETARIA
 REGISTRO DE SALIDA
 11/01/2024
 Ayuntamiento de Jerez

menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

El artículo 83 del 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, conforme al artículo 61.5 de La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con relación a los porcentajes de edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida, establece lo siguiente:

Artículo 83.- Reserva de vivienda protegida

1. *Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.*

2. *El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.*

Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. *Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.*

Dicho 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, en su disposición transitoria segunda establece que los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a una serie de reglas relacionadas en la propia DT 2ª, entre las que se establece que la reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

 Ayuntamiento de Jerez		Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/				
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023	

RDS_AYT-21/2024
 REG.INT.SECRETARIA
 REGISTRO DE SALIDA
 11/01/2024
 Ayuntamiento de Jerez

La entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, supone el aumento de los estándares mínimos de reserva de vivienda protegida regulados en el art. 61.5 de la ley urbanística andaluza, así como del art. 83 de su reglamento, aumentando cada uno de los estándares establecidos un 10%.

2.- Objeto de la Instrucción.

A resultas de esta modificación de los estándares mínimos de reserva de vivienda protegida, desde el Departamento de Planeamiento se ha llevado a cabo un análisis del Documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera relativo a la reserva de suelo de vivienda protegida en el suelo urbanizable y de la nueva edificabilidad residencial para la vivienda protegida en suelo urbano no consolidado.

Y en tal sentido en fecha 15 de noviembre de 2023 ha sido emitido informe técnico.

Se especifica en el informe técnico que, en base a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el vigente PGOU, en suelo urbanizable, todos los sectores contemplan una reserva de vivienda protegida mínima del 30% de la edificabilidad residencial, siendo superior en varios casos, mientras que en las actuaciones de reforma interior, en Suelo Urbano No Consolidado, se exige total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforme interior concretos por tener una densidad inferior a quince viviendas por hectárea, y que por su tipología no se consideran aptos para la construcción de este tipo de viviendas, previendo el PGOU su compensación mediante la integración de la reserva mínima del 30% (exigible en el momento de la aprobación del PGOU) en el resto del municipio, de forma equilibrada.

Concreta el informe técnico que tal y como se puede extraer de las “tablas resumen de crecimiento” del apartado 4.7 de la Memoria General del vigente PGOU:

- En suelo urbanizable sectorizado, con una máxima edificabilidad residencial de 2.2013.333 m², se prevé una edificabilidad mínima de Vivienda Protegida de 647.144 m².
- En suelo urbano no consolidado se engloban tanto las actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización (reconocidas en el PGOU como ARIs y sectores), equiparables en la legislación andaluza a las actuaciones de Reforma Interior (ARI); como las actuaciones de dotación (reconocidas en el PGOU como AIAs), equiparables en la legislación andaluza a las actuaciones de mejora urbana (AMU). La máxima edificabilidad residencial para las ATU de reforma o renovación de la urbanización (ARIs y Sectores), descontando la de las viviendas preexistentes, es de 883.629 m², previéndose una edificabilidad mínima de Vivienda Protegida de 343.475 m².

Recoge el informe técnico los datos de cálculo del Documento de Revisión Adaptación del PGOU para comprobar la máxima edificabilidad de vivienda protegida en el término municipal prevista, descontando la Vivienda ya preexistente.

	Máx. Edificabilidad Residencial . (descontando viv. preexistentes)	Edificabilidad reserva Viv. Protegida (VP)	%Reserva VP
Edificabilidad Max. Residencial (ARI) Suelo Urbano No Consolidado	883.629	343.475	38,87 %
Edificabilidad máx. Nuevos Crecimientos (Sectores) Suelo Urbanizable	2.2013.333	647.144	32,14 %

 Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

Total computables	2896.962	990.619	34,20 %
--------------------------	-----------------	----------------	----------------

A partir de la obtención de los datos del planeamiento vigente, en relación con la edificabilidad máxima residencial en Áreas de Reforma Interior (Suelo Urbano No Consolidado), así como en los sectores (Suelo Urbanizable en nuestro planeamiento – nueva edificabilidad residencial), se realiza por los servicios técnicos del departamento de planeamiento el análisis y aplicación de los nuevos valores marcados por la modificación de la ley de Suelo (20% -40%). Y calcula la reserva de suelo con el siguiente el resultado:

	Máx. Edificabilidad Residencial . (descontando viv. preexistentes)	%Reserva VP	Edificabilidad reserva Viv. Protegida (VP)
Edificabilidad Max. Residencial (ARI) Suelo Urbano No Consolidado	883.629	20,00 %	176.726
Edificabilidad máx. Nuevos Crecimientos (Sectores) Suelo Urbanizable	2.2013.333	40,00 %	805.533
Total computables	2896.962	33,90 %	982.059

El resultado de la operación es que en aplicación de los nuevos estándares marcados por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, (20% -40%), el cómputo total de la edificabilidad para la vivienda protegida sería: 982.059 m². Por lo que se comprueba que el PGOU vigente prevé 990.619 m² de edificabilidad para la vivienda protegida, superando los 982.059 m² de edificabilidad de vivienda protegida exigibles en aplicación de los nuevos estándares.

	Estándares Art. 20.I.b) TRLSRU		Previsión del PGOU	
	%Reserva VP	Edificabilidad reserva Viv. Protegida (VP)	%Reserva VP	Edificabilidad reserva Viv. Protegida (VP)
Edificabilidad Max. Residencial (ARI) Suelo Urbano No Consolidado	20,00 %	176.726	38,87%	343.475
Edificabilidad máx. Nuevos Crecimientos (Sectores) Suelo Urbanizable	40,00 %	805.533	32,14 %	647.144

	Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02		
	Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

RDS_AYT-21/2024
 REG.INT.SECRETARIA
 REGISTRO DE SALIDA
 11/01/2024
 Ayuntamiento de Jerez

Total computables	33,90 %	982.059	34,20 %	990.619
--------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Como consecuencia de la solicitud formulada a la Dirección del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico, una vez analizado el documento de Revisión Adaptación del PGOU vigente, y partiendo de las consideraciones expuestas en los informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Departamento de Planeamiento en fechas 15 y 23 de noviembre de 2023 respectivamente, se redacta la *"Instrucción Aclaratoria N.º 4 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda"*.

3.- Tramitación.

El artículo 1.2.2 del PGOU, "Determinaciones y su interpretación", establece que la interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Jerez, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta, principalmente, su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por sus determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen una serie de criterios generales de interpretación, y así, el artículo 1.2.2. del PGOU, en su apartado g) concreta:

"g) El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común."

La Instrucción aclaratoria deberá ser objeto de publicación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que a tal efecto determina que los actos administrativos serán objeto de publicación cuando así lo establezcan las normas reguladoras de cada procedimiento o cuando lo aconsejen razones de interés público apreciadas por el órgano competente.

En todo caso, los actos administrativos serán objeto de publicación, surtiendo ésta los efectos de la notificación, en los siguientes casos:

(...) a) Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas o cuando la Administración estime que la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la individualmente realizada (...).

Asimismo deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013 de 9 de diciembre de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Este asunto ha sido objeto de traslado a la Junta de Gobierno Local con carácter previo a su remisión al Pleno, siendo aprobado mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 4 de diciembre de 2023. Posteriormente se emite informe jurídico en fecha 5 de diciembre de 2023.

	Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02 Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA
		22/12/2023
		22/12/2023

RDS_AYT-21/2024
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
11/01/2024

Ayuntamiento de Jerez

Por ello, se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que, en uso de las competencias establecidas en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, **acuerde:**

Primero.- Aprobar la Instrucción Aclaratoria N.º 4 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda, y que se transcribe a continuación:

Instrucción Aclaratoria N.º 4 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda.

En aplicación de la Disposición transitoria 2ª d) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, **la reserva de suelo para vivienda protegida** para los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado y urbanizable, **será la prevista en el planeamiento general**, al haberse distribuido conforme a lo establecido en el Art 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Dicha reserva, en el caso del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, es superior a la exigida en Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que en su Disposición Final 4ª modifica el Art. 20.1. b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Por tanto, **la reserva de suelo para vivienda protegida** para los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado y urbanizable, **será la prevista en el vigente PGOU de Jerez de la Frontera**, siendo esta superior a la establecida en Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Segundo.- Incorporar la Instrucción Aclaratoria nº 4 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda, al Documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, y publicarla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público".

Vistos informe técnico, informes jurídicos emitidos por el Departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico, acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de diciembre de 2023, así como dictamen favorable emitido por la Comisión de Presidencia, Centro Histórico, Fondos Europeos, Coordinación de Gobierno y Ordenación del Territorio en sesión de 18 de diciembre de 2023.

Por todo lo expuesto, el Pleno, con 25 votos a favor de los Grupos Municipales Popular (14), Socialista (9) y La Confluencia (2), y 2 votos en contra del Grupo Municipal Vox (2), acuerda aprobar la anterior Propuesta".

Y para que así conste y surta sus efectos, de orden y con el visto bueno de la Sra. Presidenta, expido la presente haciendo la salvedad del art. 206 del ROF, que firmo en la ciudad de Jerez de la Frontera.

Vº Bº
LA PRESIDENTA

 Ayuntamiento de Jerez		Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

RDS_AYT-21/2024
 REG.INT.SECRETARIA
 REGISTRO DE SALIDA
 11/01/2024
 Ayuntamiento de Jerez

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
JUNIO 2024



PROMOTOR:

HARRI IPARRA S.A.

EQUIPO REDACTOR:

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

III.- ORDENANZAS REGULADORAS

III. ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE DE LA ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS		
CAPÍTULO PRIMERO (del Tit. 1º).-	GENERALIDADES	3
CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit. 1º).-	TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	6
TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO		
CAPÍTULO PRIMERO (del Tit. 2º).-	CALIFICACIÓN DEL SUELO	7
CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit. 2º).-	ESTUDIOS DE DETALLE	9
CAPÍTULO TERCERO (del Tit. 2º).-	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	11
TÍTULO TERCERO. NORMAS DE EDIFICACIÓN		
CAPÍTULO PRIMERO (del Tit. 3º).-	CONDICIONES TÉCNICAS	13
CAPÍTULO SEGUNDO (del Tit. 3º).-	CONDICIONES COMUNES	15
	SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DE USO	15
	SECCIÓN 2: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN	16
	SECCIÓN 3: CONDICIONES DE RED VIARIA Y APARCAMIENTO	18
CAPÍTULO TERCERO (del Tit. 3º).-	NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA	19
	SECCIÓN 1: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (D1)	20
	SECCIÓN 2: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1)	24
	SECCIÓN 3: NORMAS PARTICULARES ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (F3)	27
	SECCIÓN 4: NORMAS PARTICULARES ZONA TERCARIO (G4)	30
	SECCIÓN 5: NORMAS PARTICULARES ZONA EQUIPAMIENTO (EQ)	31
	SECCIÓN 6: NORMAS PARTICULARES ZONA ESPACIOS LIBRES (SEL)	32
	SECCIÓN 7: NORMAS PARTICULARES SISTEMA TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS (STI)	33
CAPÍTULO CUARTO (del Tit. 3º).-	EJECUCIÓN	34

TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

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

Art. 1 - Ámbito de Aplicación.

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

Art. 2 - Vigencia.

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

Art. 3 - Efectos.

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

Art. 4 - Documentos y valor de los mismos.

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

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

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

Art. 5 - Revisión.

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

Art. 6 - Modificación.

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

Art. 7 - Normas de aplicación.

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

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

Art. 8 - Alcance de la Terminología.

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

Art. 9 - Interpretación.

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

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

Art. 10 - Terminología de Conceptos.

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

TÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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

Art. 11 - Calificación General del Suelo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 12 - Usos Pormenorizados.

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

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

Art. 13 - Base Legal.

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

Art. 14 - Contenido.

1. Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Parcial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Parcial ni de Plan General.
2. Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Parcial.
3. En las manzanas con uso residencial plurifamiliar (F3) y residencial unifamiliar en hilera (D) se podrán desarrollar Estudios de Detalle en los que se ordenen los espacios interiores de la manzana donde se admitirá, en el caso de las manzanas de tipología residencial plurifamiliar, la tipología F2 descrita en el PGOU, siempre que se reparta la edificabilidad total y el aprovechamiento asignados a la manzana y se mantengan los coeficientes de homogeneización establecidos para cada tipología.

Art. 15 - Limitaciones en los fines y objetivos.

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

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

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

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

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

Art. 17 - Documentación.

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

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

Art. 18 - Definición.

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

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

Art. 19 - Limitaciones.

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

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

Art. 20 - Documentación.

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

Art. 21 - Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1. El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que:
 - a) Posibilite el acceso a minusválidos, sobre todo en las puertas principales de acceso de público y de personal.
 - b) En los accesos a las distintas áreas de equipamiento, ya sea éste social, deportivo o de uso y dominio público, quede garantizado el acceso a minusválidos.
 - c) Los bordillos de los accesos en los pasos de peatones queden rebajados hacia el nivel de la calzada.
 - d) Los cambios de rasantes en las vías peatonales se resuelvan, además de escaleras, con rampas de pendientes no superiores a la exigida en la normativa aplicable vigente y siempre con pavimento antideslizante.
 - e) El mobiliario urbano que se localice en el sector deberá poder ser utilizado por los minusválidos.
 - f) Deberá verificarse la ausencia de obstáculos en la urbanización mediante la presentación de un plano de proyecto en el que se superpongan todos los elementos que puedan constituir un obstáculo: Mobiliario, iluminación, señalización, árboles, alcorques, etc.
 - g) Se deberán tramar los itinerarios accesibles, con los cruces de calzada rebajados, acotando las medidas principales de ancho, sobre todo en los estrechamientos.
 - h) Se deberán señalar los aparcamientos de minusválidos, cuya dotación estará en zona pública, acotándose y enumerando los mismos.
2. En todo caso será de cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la

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

Art. 22 - Protección de aguas subterráneas.

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

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

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

TÍTULO TERCERO NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

Art. 23 - Obras de edificación.

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

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

Según el artículo 78 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el art. 1.4 del Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre (Ref. BOE-A-2012-11779):

- 1. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9.*
- 2. A la petición referida se unirá plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.*
- 3. La tramitación será la señalada en el artículo 53 de este reglamento.*
- 4. Los organismos de cuenca notificarán al ayuntamiento competente las peticiones de autorización de construcción de zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos del posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.*

Art. 24 - Proyectos de parcelación y edificabilidades

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

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

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

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

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

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

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

Art. 26 - Acometidas a las diferentes redes.

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

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

Art. 27 - Aspectos no considerados por estas Ordenanzas:

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

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

Art. 28 - Alcance y contenido de este Capítulo.

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

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

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 29 - Usos globales y pormenorizados.

1. Serán de aplicación, en cuanto a las disposiciones generales sobre los usos, las determinaciones contenidas en la *Sección Primera, Segunda y Tercera del Capítulo Primero del Título VI de las Normas Urbanísticas del PGOU.*
2. El uso global dominante en el Sector es de acuerdo con el Art. 6.1.2 del P.G.O.U., el *Uso Residencial de Viviendas*, con usos pormenorizados Residencial Plurifamiliar Residencial Unifamiliar, según lo dispuesto en el Art. 6.4.1. del PGOU.
3. Son usos permitidos (Art. 6.1.3), los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 34 - Sistemas Locales.

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

SECCIÓN 2: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

Art. 35. Condiciones de parcela.

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

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

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

Art. 37. Condiciones de Morfología y Tipología.

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

Art. 38. Condiciones de estética.

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

Art. 39. Condiciones de calidad e higiene.

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

Art. 40. Condiciones de dotaciones y servicios.

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

Art. 41. Condiciones de seguridad.

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

Art. 42. Condiciones ambientales.

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

Art. 43. Afecciones.

1. La totalidad del ámbito del Sector de suelo urbanizable sectorizado Pago de Lima se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.
2. Al encontrarse la totalidad del ámbito del Sector incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción
3. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
4. Para todo el ámbito del Sector será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medioambiente, para la instalación fija o móvil de cualquier dispositivo, que pueda dar origen a perturbaciones o interferencias en el normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.
 5. El Sector de suelo urbanizable sectorizado Pago de Lima se encuentra, además, afectado por las afecciones hidrológicas contempladas en las determinaciones de su Informe Ambiental Estratégico (Expte. EAE-S/10/2020) (BOJA nº 157, de 17/08/2021). Estas afecciones quedan reflejadas en el Plano número 16 de la documentación gráfica del Plan Parcial, que representa la planta del cauce del Arroyo Norieta y las zonas de servidumbre y policía con la superposición de la ordenación propuesta.
 6. En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente.
 7. Respecto a la ordenación de las Zonas de Servidumbre del DPH, se ha de tener en cuenta que, con independencia de su clasificación

urbanística ésta deberá ser compatible con los fines y limitaciones de uso previstas para estas zonas en el artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

8. En cuanto a la Zona de Policía, independientemente de su clasificación urbanística, presentan las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa de aguas vigente, que para este caso se traduce en que cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua.
9. En cualquier caso serán de aplicación las determinaciones del Art. 23 de estas ordenanzas, así como las recogidas en los Art. 9.2.2. y 9.2.3 del PGOU que regulan las obras que se pueden llevar a cabo en zona de policía, en zona de servidumbre y en zonas inundables.

SECCIÓN 3 - CONDICIONES DE LA RED VIARIA Y APARCAMIENTO:

Art. 44. Número de Plazas de Aparcamiento.

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

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

Art. 45. Criterios Generales.

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

Art. 46. Tipos de Zonas.

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

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

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

Art. 47. Manzanas que comprende.

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

Art. 48. Condiciones. Subtipo D1

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

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

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

Art. 49. Manzanas que comprende.

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

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

Art. 50. Condiciones. Subtipo E1.1

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

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

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

Art. 51. Manzanas que comprende.

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

Art. 52. Condiciones. Subtipo F3

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

SECCIÓN 4: NORMAS PARTICULARES ZONA COMERCIAL TERCIARIO (G4)

Art. 53. Manzanas que comprende.

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

Art. 54. Condiciones. Subtipo G4.

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

El presente Plan Parcial distingue:

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

SECCIÓN 5: NORMAS PARTICULARES ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ)

Art. 55. Manzanas que comprende.

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

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

Art. 56. Condiciones particulares.

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

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

SECCIÓN 6: NORMAS PARTICULARES ZONA ESPACIOS LIBRES (SEL)

Art. 57. Manzanas que comprende.

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

Art. 58. Condiciones particulares.

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

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

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

Art. 59. Sistema técnico de infraestructuras.

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

Art. 60. Condiciones particulares.

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

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

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

Art. 61 - Ejecución del Plan Parcial.

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

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

En Jerez de la Frontera, a junio de 2024

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

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL PROPUESTA DE ORDENACIÓN ENERO 2024



PROMOTOR:

HARRI IPARRA S.A.

EQUIPO REDACTOR:

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

IV.- PLAN DE ETAPAS

IV. PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE PLAN DE ETAPAS

IV. PLAN DE ETAPAS.	PAG.
1. ORDEN DE PRIORIDAD DE EJECUCIÓN	3
2. PLAZOS	3
3. ETAPAS	4

1. ORDEN DE PRIORIDAD DE EJECUCIÓN

Dadas las características de la ordenación y la viabilidad del Plan Parcial, el desarrollo del sector se realizará en una única Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el sistema de compensación. Al establecerse una sola unidad y polígono de ejecución, no existe orden de prioridad de ejecución para el desarrollo del sector.

2. PLAZOS

El Plan de Etapas que se establezca para el desarrollo y la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial se relaciona específicamente con el horizonte temporal de la Inversión (tiempo desde que se inicia la operación urbanística hasta que se concluye).

Los plazos máximos para la TRAMITACIÓN gestión del sector SUS Pago de Lima serán:

- Para presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Jerez el documento de Bases y Estatutos adaptado al presente Plan Parcial: dos años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Para la Constitución de la Junta de Compensación: seis meses desde la aprobación de Bases y Estatutos.
- Para presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Jerez el Proyecto de Reparcelación adaptado al presente Plan Parcial: un año desde la Constitución de la Junta de Compensación.
- Para presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Jerez el Proyecto de Urbanización, adaptado al presente Plan Parcial, y estableciendo en su caso las fases que se consideren necesarias: un año desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Teniendo en cuenta el momento de incertidumbre socioeconómica. Los plazos máximos para la ejecución de la Urbanización serán:

- En caso de delimitar el PU una sola fase de ejecución: 2 a 3 años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.
- En caso de delimitar el PU dos o más fases de ejecución: 4 años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Por tanto se establecen los siguientes plazos MÁXIMOS para la ejecución de la Unidad de Ejecución, así como para la edificación de solares.

- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de entre 6,5 y 8,5 a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de 3 AÑOS a partir de la recepción de la urbanización, que será el plazo establecido para el inicio de las viviendas protegidas (artículo 18.3.c de la LOUA y 10.4 del Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril), siendo el plazo para su terminación dependiente de las necesidades establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo vigente en cada momento.

3. ETAPAS

Se establece un único proyecto de Urbanización, como única etapa para al desarrollo del sector.

El proyecto de urbanización contemplará el faseado de las unidades de obras de acuerdo a las características de la urbanización, de forma tal que puedan ejecutarse adecuadamente.

Para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se prevé como máximo 84 (96) meses desde de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Se prevén los siguientes periodos de tiempo para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución:

- a) Desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución:
 - Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se prevé como máximo TRES AÑOS Y MEDIO desde de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - Para la conclusión de las obras de urbanización se prevé como máximo TRES AÑOS, a partir de la firma del acta de replanteo e inicio de obras, previa aprobación municipal del Proyecto de Urbanización y adjudicación de las obras. En caso de fasear la urbanización el plazo se iría a 4 años.

- b) Proyecto de Reparcelación:

Se redactará por la Junta de Compensación. Para el procedimiento y reglas en el proyecto de Reparcelación se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, Título V de la LISTA y mismo Título de su Reglamento General.

c) Proyecto de Urbanización:

- El proyecto de urbanización será único para todo el Plan Parcial, salvo que en el futuro se definan dos o más polígonos, definiéndose una única etapa para su ejecución, independientemente de las fases de unidades de obra que se establezcan para su adecuada ejecución. Lo promoverá la Junta de Compensación.
- En cualquier caso las obras de urbanización deberán garantizar los siguientes aspectos:
 - o Desviación o desmantelamiento en su caso de las redes de infraestructuras que atraviesan el sector de acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y prescripciones de las Compañías Suministradoras.
 - o La ejecución de las conexiones exteriores de infraestructura y garantía de los servicios de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
 - o La ejecución del sistema local de espacios libres.
 - o Dotación de todos los servicios indicados en el Plan Parcial.
 - o La accesibilidad al sector.

La duración de las obras de urbanización para todo el sector no superará en cualquier caso el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Ejecutadas las obras de urbanización definidas en esta fase, el área quedará urbanizada y apta para la edificación.

En Jerez de la Frontera, a enero de 2024

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

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
ENERO 2024



PROMOTOR:

HARRI IPARRA S.A.

EQUIPO REDACTOR:

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

V.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

V. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ÍNDICE: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

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

V. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

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

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

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

2. GASTOS

2.1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

2.1.1.- COSTES GENERALES INTERIORES AFECTOS A LA ACTUACIÓN

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

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

2023, estimado en 117,08 €/m² para los viales, y 70,25 €/m² para los espacios libres.

Se estima una partida alzada para demoliciones de edificaciones existentes incompatibles con la nueva ordenación que se proponga.

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

En principio no se han considerado gastos por indemnizaciones por desconocer el estado legal de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento. En este sentido, por el presente, se eleva consulta a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, durante el proceso de tramitación para aprobación, para que se pronuncie sobre el estado urbanístico de aquellas edificaciones que tengan que desaparecer para, en su caso, incluir el costo de las indemnizaciones previsibles en el documento que se someta a aprobación definitiva.

Así obtenemos:

- **URBANIZACIÓN**
 - Urbanización interior del Sector
 - Viales: $117,08 \text{ €/m}^2 \times 108.210,66 \text{ m}^2 \times 1,19 = 15.076.471,85 \text{ €}$
 - Sistema espacios libres: $70,25 \text{ €/m}^2 \times 39.312,88 \text{ m}^2 \times 1,19 = 3.286.458,48 \text{ €}$
 - Demoliciones 400.000,00 €
 - 18.762.930,33 €**
 - **HONORARIOS TÉCNICOS** (PEM estimado 13.001.965,47 €)
 - Plan Parcial $1.160,31 \text{ €/Ha} \times 31,92 \text{ Ha} \times 1 \times 1,62 = 60.000,00 \text{ €}$
 - Proyecto Urbanización $0,045 \times \text{PEM} \text{ €} = 844.331,86 \text{ €}$
 - Proyecto Reparcelación $300,50 \text{ €/Ha} \times 31,92 \text{ Ha} \times 5 \times 1,62. = 77.694,14 \text{ €}$
 - Bases y Estatutos J.C. $450,75 \text{ €/Ha} \times 31,92 \text{ Ha} \times 5 \times 1,62 = 116.541,29 \text{ €}$
 - Evaluación ambiental $0,1666 \times 60.000 \text{ €} = 10.000,00 \text{ €}$
 - Estudio Geotécnico 6.000,00 €
 - Levantamiento topográfico 6.500,00 €
 - Estudio acústico 3.000,00 €
 - Estudio hidrológico 6.500,00 €
 - 1.130.568,29 €**
 - **TASAS Y TRIBUTOS**
 - Plan Parcial $0,10 \text{ €/m}^2 \times 319.197 \text{ m}^2 = 31.919,72 \text{ €}$
 - Proyecto Urbanización $0,10 \text{ €/m}^2 \times 319.197 \text{ m}^2 = 31.919,72 \text{ €}$
 - ICIO Urbanización 4% PEM = 750.517,21 €
 - Proyecto Reparcelación $0,10 \text{ €/m}^2 \times 319.197 \text{ m}^2 = 31.919,72 \text{ €}$
 - Recepción Urbanización 1% PEM = 187.629,30 €
 - Bases y Estatutos J.C. $0,10 \text{ €/m}^2 \times 319.197 \text{ m}^2 = \underline{31.919,72 \text{ €}}$
 - 1.065.825,39 €**
 - **OTROS**
 - Suplidos e imprevistos 10% PEM 1.876.263,03 €
 - 1.876.263,03 €**
- TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN = 22.835.218,88 €**

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

Esto supondría: 5% x PEM € = **938.146,52 €**

En resumen:

- | | |
|--------------------------|---|
| • Gastos de urbanización | 22.835.218,88 € |
| • Costes de gestión. | 938.146,52 € |
| | (*) TOTAL GASTOS = 23.773.365,40 € |

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

2.1.2.- COSTES SINGULARES EXTERIORES AFECYOS AL SECTOR

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

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

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

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

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

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

- | | |
|--|-----------------------------------|
| • Trabajos adecuación instalaciones existentes | 1.685.727 € |
| • Trabajos necesarios para la nueva extensión de red | 299.692 € |
| | TOTAL GASTOS = 1.985.419 € |

- Residencial Plurifamiliar protegida 38.394,93 m²_t
- Residencial unifamiliar hilera 42.574,20 m²_t
- Residencial unifamiliar aislada 9.136,17 m²_t
- Comercial 12.927,60 m²_t

Para la estimación de los costes de construcción se han tenido en cuenta los módulos establecidos por el Colegio de Arquitectos de Cádiz para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra, incrementados en un 19 % en concepto de gastos generales y beneficio industrial.

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

Así resulta la siguiente estimación de gastos de construcción:

GASTOS CONSTRUCCIÓN USOS LUCRATIVOS		
USO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE (F3)	26.242,20	966,57
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO (F3)	38.394,93	966,57
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1.1)	9.136,17	1.178,02
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA (D1)	42.574,20	1.026,98
COMERCIAL LIBRE (G4)	12.927,60	845,23

ESTIMACIÓN GASTOS		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE (F3)		25.364.955,31 €
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO (F3)		37.111.431,22 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1.1)		10.762.550,46 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA (D1)		43.722.935,89 €
COMERCIAL LIBRE (G4)		10.926.843,35 €
	TOTAL	127.888.716,22 €

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

- Total gastos de urbanización 30.932.190,72 €
- Total gastos de construcción usos lucrativos 127.888.716,22 €

TOTAL GASTOS = 158.820.906,94 €

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

3. INGRESOS

Para la estimación de ingresos se tiene en cuenta el valor de la venta de los usos lucrativos del sector, deducido el 10% de cesión a la Administración,

según los precios estimativos obtenidos a partir de la tasación realizada para la valoración de activos del promotor (se adjunta tasación), resultando:

ESTUDIO ECONOMICO SECTOR COMPLETO. INGRESOS		
USO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE (F3)	26.242,20	1.276,20
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO (F3)	38.394,93	1.089,63
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1.1)	9.136,17	1.791,23
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA (D1)	42.574,20	1.442,32
COMERCIAL LIBRE (G4)	12.927,60	946,95

INGRESOS		
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE (F3)		33.490.296,38 €
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VPO (F3)		41.836.264,94 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E1.1)		16.364.988,24 €
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR HILERA (D1)		61.405.624,47 €
COMERCIAL LIBRE (G4)		12.241.789,56 €
	TOTAL	165.338.963,59 €

La estimación total de ingresos por la venta de los usos lucrativos es de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS.

4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

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

- Total gastos de urbanización y edificación 158.820.907 €
- total ingresos por venta del uso lucrativo 165.338.964 €

El resultado de la resta Ingresos-Gastos arroja una cantidad positiva de 6.518.056,64 €, que corresponderá al valor residual actual del suelo.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

El Sector engloba una superficie de 319.197 m² de suelo bruto, con un aprovechamiento patrimonializable (aprovechamiento subjetivo más excesos) que se obtiene en aplicación de las determinaciones de este Plan Parcial es de 124.492 UA.

El valor residual del suelo se ha estimado en 6.518.056,64 €, lo que arroja un valor unitario de:

$$6.518.056,64 \text{ €} / 319.197 \text{ m}^2_s = \mathbf{20,42 \text{ €/m}^2_s}$$

Este dato es sensiblemente superior al dato obtenido de la tasación del activo que se adjunta, que arroja un valor unitario de 12,43 €/m²s (182.261 € / 14.664 m²s = 12,43 €/m²s).

Dado el gasto total de la actuación urbanística (30.932.190,72 €), resulta un coste estimado de repercusión por Unidad de Aprovechamiento Patrimonializable de:

$$30.932.190,72 \text{ €} / 124.492 \text{ UA} = \mathbf{248.467,29 \text{ €/UA}}$$

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

$$30.932.190,72 \text{ €} / (0,90 \times 143.639 \text{ m}^2_t) = \mathbf{239,27 \text{ €/m}^2_t}$$

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

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA TÉCNICA, ECONÓMICA Y FINANCIERA

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

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

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

1. La viabilidad del Plan, se sustenta esencialmente sobre la capacidad económica de los miembros de la futura Junta de Compensación, en sus recursos propios. Se aportan certificados de la entidad financiera que acredita la solvencia económica de HH2, promotora inicial del desarrollo.
2. En los recursos que la actividad de promoción les hará generar.
3. En los recursos financieros que su solvencia económica les permite.

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

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

En Jerez de la Frontera, a enero de 2024



Firmado digitalmente por
FERNANDEZ MARTINEZ JESUS -
05638978E
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-05638978E,
givenName=JESUS, sn=FERNANDEZ
MARTINEZ, cn=FERNANDEZ
MARTINEZ JESUS - 05638978E
Fecha: 2024.01.29 18:11:00 +01'00'



Firmado digitalmente por RUIZ
ROLDAN ANTONIO - 30819513L
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-30819513L,
givenName=ANTONIO, sn=RUIZ
ROLDAN, cn=RUIZ ROLDAN
ANTONIO - 30819513L
Fecha: 2024.01.29 18:16:06 +01'00'

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