

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)

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

I. MEMORIA	PAG.
1. OBJETIVO Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	2
2. DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN PARCIAL	3
2.1. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES. INTENSIDADES DE USOS	3
2.2. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR. EDIFICABILIDAD	4
2.3. DESARROLLO INICIATIVA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN	4
3. PLANO DE ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	6
4. DETERMINACIONES DOTACIONES. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	7
5. DETERMINACIONES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	8

1. OBJETIVO Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.3 de la LOUA, el siguiente resumen ejecutivo expresa los objetivos y finalidades de Estudio de Detalle que se desarrolla para servir a los objetivos expresados.

"3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."

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-Guadalcaín 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.

2. DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN PARCIAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	PGOU	PP
Superficie bruta (m ²):	321.014	319.197
Coeficiente 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. 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

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 min. 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 - Guadalcaacín 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).

2.1. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES. INTENSIDADES DE USOS

EL PGOU establece como uso característico del sector el RESIDENCIAL, y como usos compatibles TERCIARIO 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 TERCIARIO 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.

2.2. 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 a la superficie adaptada del sector.

2.3. 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 33.64% de la superficie del Sector, y se desarrolla mediante las determinaciones del mismo, **estableciéndose el sistema de actuación por COMPENSACIÓN.**

3. PLANO DE ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS Y CALIFICACIÓN DEL SUELO



4. DETERMINACIONES DOTACIONES. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

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%

5. DETERMINACIONES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

CUADRO DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS (*)

USO	TIPOLOGÍA CALIFIC.	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIVI. MÁX. (*)	EDIFIC. m ² _v /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
	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		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.

En Jerez de la Frontera, a junio de 2024



Firmado digitalmente por
FERNANDEZ MARTINEZ JESUS
- 05638978E
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-056389
78E, givenName=JESUS,
sn=FERNANDEZ MARTINEZ,
cn=FERNANDEZ MARTINEZ
JESUS - 05638978E
Fecha: 2024.06.12 12:37:31
+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 12:36:50
+02'00'

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