

PLAN ESPECIAL PARQUE COMERCIAL “LUZ-SHOPPING”

JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ



Promotor:
IICE PARQUE COMERCIAL JEREZ XXI, SL.

Director del equipo redactor:
ENRIQUE PORTO REY
Doctor Arquitecto Urbanista

FEBRERO 2013

**PLAN ESPECIAL
“PARQUE COMERCIAL LUZ-SHOPPING”
JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

PROMOTOR: IICE PARQUE COMERCIAL JEREZ XXI, S.L.

Director del Equipo Redactor

ENRIQUE PORTO REY
Doctor Arquitecto Urbanista

SUMARIO

1.- MEMORIA INFORMATIVA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- Marco normativo de suelo y urbanismo de aplicación

- 1.1.1.- Ley de Suelo estatal y su Reglamento de Valoraciones
- 1.1.2.- Leyes de Ordenación del Territorio y Urbanística de Andalucía
- 1.1.3.- Plan General de Ordenación Urbanística municipal
- 1.1.4.- Estudio de Detalle de fecha 26, 03, 2009 de las parcelas T1-T1A; T1B-T1D-T1E; T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D de la Modificación Puntual nº31 del PGOU de 1995 de Jerez

1.2.- Estado actual de la zona del Plan Especial

- 1.2.1.- Estado actual físico-material
- 1.2.2.- Estado actual Jurídico Formal

1.3.- La figura del Plan Especial

- 1.3.1.- En la LOUA
- 1.3.2.- En el PGOU09 vigente

1.4.- Antecedentes

- 1.4.1.- Plan General de Ordenación Urbana Municipal de fecha 22, 03, 1995
- 1.4.2.- Convenio urbanístico de fecha 05, 07, 2007
- 1.4.3.- Modificación Puntual nº31 de fecha 23, 11, 2007
- 1.4.4.- Proyecto de Reparcelación de fecha 23, 04, 2008
- 1.4.5.- Proyecto de Urbanización de fecha 21, 04, 2008
- 1.4.6.- Estudio de Detalle de fecha 26, 03, 2009
- 1.4.7.- Plan General de Ordenación Urbana de fecha 17, 04, 2009
- 1.4.8.- Proyectos de Edificación

1.5.- Descripción del Plan Especial

- 1.5.1.- Promotor
- 1.5.2.- Ámbito territorial de actuación
- 1.5.3.- Objeto
- 1.5.4.- Contenido

1.6.- Justificación del Plan Especial

- 1.6.1.- Conveniencia y oportunidad
- 1.6.2.- Determinaciones
- 1.6.3.- Justificación de los cambios propuestos
- 1.6.4.- Zonificación y usos propuestos
- 1.6.5.- Alineaciones interiores y rasantes propuestas.
- 1.6.6.- Resumen de la ordenación de volúmenes propuesta.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.- PLAN DE ETAPAS

5.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMES SECTORIALES

6.- PLANOS

6.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 01 I-01 SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL VIGENTE. E/1:40.000.
- 02 I-02 ESTRUCTURA URBANA SEGUN MODIFICACION PUNTUAL Nº 31 DEL PGOU DE JEREZ. E/1:5.000.
- 03 I-03 ORDENACION PORMENORIZADA SEGUN MODIFICACION PUNTUAL Nº 31 DEL PGOU DE JEREZ. E/1:3.000.
- 04 I-04 ZONIFICACION Y USOS SEGUN MODIFICACION PUNTUAL Nº 31 DEL PGOU DE JEREZ. E/1:3.000.
- 05 I-04' ZONIFICACION Y USOS SEGUN ESTUDIO DE DETALLE 2009. E/1:3.000.
- 06 I-05 ALINEACIONES EXTERIORES SEGUN MODIFICACION PUNTUAL Nº 31 DEL PGOU DE JEREZ. E/1:3.000.
- 07 I-05' ALINEACIONES EXTERIORES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE 2009. E/1:3.000.
- 08 I-06 ALINEACIONES INTERIORES SEGUN MODIFICACION PUNTUAL Nº 31 DEL PGOU DE JEREZ. E/1:3.000.
- 09 I-06' ALINEACIONES INTERIORES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE 2009. E/1:3.000
- 10 I-07 TOPOGRÁFICO Y CATASTRAL CON INDICACIÓN DE EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACIÓN EXISTENTES. E/1:3.000.

6.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- 11 OP-01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN E/1:3.000.
- 12 OP-02 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LOS USOS DEL SUELO. E/1:3.000.
- 13 OP-03 ALINEACIONES INTERIORES. E/1:3.000.
- 14 OP-04 RASANTES DEL VIARIO Y SECCIONES TRANSVERSALES. E/1:200.
- 15 OP-05 PERFILES LONGITUDINALES. E/S:P.
- 16 OP-06 IMAGEN FINAL CON CARÁCTER INDICATIVO. E/1:3.000.

6.3 – PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

- 17 IS-01 ESQUEMA DE LA RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES E/1:3.000.
- 18 IS-02 ESQUEMA DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RED DE RIEGO. E/1:3.000.

- | | |
|----------|--|
| 19 IS-03 | ESQUEMA DE LA RED ELÉCTRICA DE ALTA, MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO. E/1:3.000. |
| 20 IS-04 | ESQUEMAS DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES Y GAS NATURAL. E/1:3.000. |

7.- RESUMEN EJECUTIVO

7.1.- Alcance del Plan Especial

7.2.- Justificación del Plan Especial

7.3.- Plano de situación

7.4.- Delimitación del ámbito territorial del Plan Especial

7.5.- Ordenación establecida en el Plan Especial

7.6.- Datos más significativos

ANEXO 1.- ABREVIATURAS UTILIZADAS EN EL PLAN ESPECIAL

1.- MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- Marco normativo de suelo y urbanismo de aplicación

Sin ánimo de exhaustividad se relacionan a continuación las normas más importantes del Estado, de la Comunidad Autónoma de Andalucía y del Ayuntamiento de Jerez de La Frontera que pueden tener incidencia en el Plan Especial.

1.1.1.- Ley de Suelo estatal y su Reglamento de valoraciones

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, modificado:
 - su D.A.7ª por la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009.
 - su D.T.3ª.2 y su D.A.7ª por el RD-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
 - sus artículos 17, 20, 53 por el RD-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
 - su D.T.3ª.2, por el RD-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera par la corrección del déficit público (BOE 31-12-2011).

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09-11-2011).

1.1.2.-Leyes de Ordenación del Territorio y Urbanística de Andalucía.

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
Modificada por:
 - Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía y de agilización de procedimientos administrativos.
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía
 - Legislatura: VI
 - Aprobada por el Pleno del Parlamento los días 11 y 12 de diciembre del 2002
 - Promulgada el día 17 de diciembre de 2002
 - Publicada en el BOPA núm. 429, de 19 de diciembre de 2002
 - Publicada en el BOJA núm. 154, de 31 de diciembre de 2002
 - Publicada en el BOE núm. 12, de 14 de enero de 2003
 - Corrección de error publicado en el BOPA núm. 449, de 28 de enero de 2003
 - Deroga la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y de ordenación urbana de Andalucía

- Afectada por la Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo
Modificada por las siguientes leyes:
 - Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas
 - Ley 13/2005, Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo
 - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
 - Decreto-ley 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (tramitado como Proyecto de Ley y aprobado como Ley 11/2010)
 - Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad
 - Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
 - Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

1.1.3.- Plan General de Ordenación Urbana Municipal (PGOU).

- Plan General de Ordenación Urbana Municipal aprobado definitivamente en fecha 22, 03, 1995.
 - Modificado por la Modificación nº31 del PGOU, de fecha 23, 11, 2007 (BOJA nº169 de 10, 01, 2008)
 - Derogado por el vigente PGOU de 2009.
- Actualmente rige la Revisión y Adaptación del PGOU de Jerez aprobada definitivamente el 17, 04, 2009 que derogó el PGOU del año 1995 (BOJA nº127 de 02, 07, 2009).
- Orden de 31 de julio de 2012, por la que se da publicidad a la de 23 de marzo de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por la que se dispone la publicación de las determinaciones del documento de cumplimiento de la Orden de 10 de diciembre de 2010; así como la corrección del error en la publicación de la Normativa Urbanística de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera, Cádiz

1.1.4.-Estudio de Detalle de las parcelas T1-T1A; T1B-T1D-T1E; T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D de la Modificación Puntual nº31 del PGOU de 1995 de Jerez. El Estudio de Detalle está redactado al amparo del PGOU 1995 y se aprobó definitivamente en fecha 23, 03, 2009.

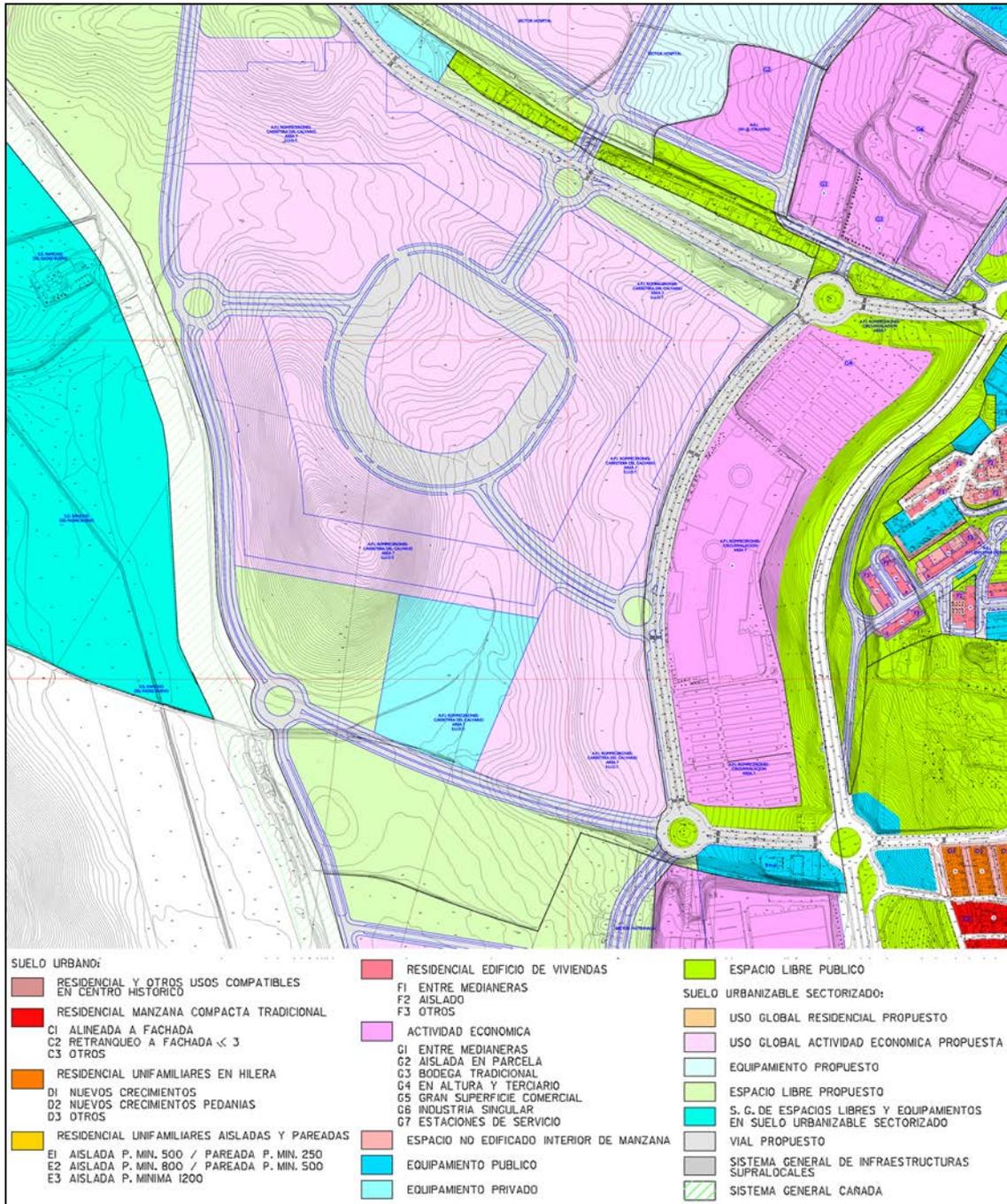
1.2.- Estado actual de la zona del Plan Especial

1.2.1.- Estado actual físico-material



Ortofoto del estado actual del Parque Comercial "Luz Shopping" – Jerez de la Frontera - Cádiz

1.2.2.- Estado actual Jurídico Formal



Clasificación y calificación del suelo del ámbito del Plan Especial según PGOU vigente

En el vigente PGOU 2009, la zona del Plan Especial está clasificada y categorizada como suelo urbanizable Ordenado Transitorio dentro de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) de Suelo Urbanizable, al Plan General y calificado globalmente como Actividad Económica Propuesta.

1.3.- La figura del Plan Especial

1.3.1.- En la LOUA

Los Planes Especiales se regulan en el artículo 14 de la LOUA, cuyo apartado 3 dice que desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, "puediendo modificar" los pertenecientes a su ordenación pormenorizada.

El número 4 del mismo artículo dispone que tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

1.3.2.- En el PGOU 2009

El artículo 2.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU regula la figura del PE.

Dice la letra d) del número 2 que los PE podrán tener como finalidad establecer alternativas de la ordenación pormenorizada de áreas de suelo urbano no consolidado.

El número 3 del mismo artículo 2.2.8 dispone que los PE según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera en su caso el Plan o Norma de las cuales sean derivados.

El número 5 párrafo 4 establece que también podrán formularse Planes Especiales de reforma interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada Potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

El número 7 dice que el contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que modifiquen o completen.

1.4.- ANTECEDENTES

1.4.1.- Plan General de Ordenación Urbana Municipal de fecha 22, 03, 1995

Para la ordenación integral del territorio de Jerez de La Frontera, el municipio se dotó de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en fecha 22, 03, 1995. En el PGOU los terrenos abarcados por el ámbito territorial del PE estaban clasificados como suelo urbanizable. Este PGOU actualmente está derogado por el vigente PGOU de 2009.

1.4.2.- Convenio Urbanístico de fecha 05, 07, 2007

Convenio Urbanístico de planeamiento para la elaboración, tramitación y aprobación de una modificación puntual del PGOU de Jerez de la Frontera suscrito entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la Gerencia Municipal de Urbanismo y las Sociedades IKEA IBÉRICA S.A.U e IICE PARQUE COMERCIAL JEREZ XXI, entonces, del grupo Senegal-Parques 21 S.L., fecha 05, 07, 2007. Finalidad habilitar suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente con usos terciario y comercial en el que pudiera implantarse un establecimiento comercial IKEA y un Parque Comercial de medianas superficies.

1.4.3.- Modificación puntual nº31 de fecha 23, 11, 2007

La Modificación Puntual nº31 del PGOU de 1995 relativa al Área 7 Carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones fue aprobada por la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 23, 11, 2007, clasifica los terrenos como suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente y lo hace de forma detallada para que no sea necesario ningún planeamiento de desarrollo posterior. La Modificación prevé el desarrollo pormenorizado de los terrenos de titularidad pública se haga mediante un Plan Especial de Espacios Libres y Equipamiento.

1.4.4.- Proyecto de Reparcelación de fecha 23, 04, 2008

El Proyecto de Reparcelación de las Parcelas de Actuación y Aportación de la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera se aprobó por resolución de la Alcaldía el 6 de marzo de 2008 y se ratificó por Resolución de la Alcaldía de fecha 23 de abril de 2008 una vez sometido a información pública, sin que se hubiera presentado alegación alguna.

1.4.5.- Proyecto de Urbanización de fecha 21, 04, 2008

El Proyecto de Urbanización del Área 7 CR. del Calvario-Hijuela Rompecerones fue aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de fecha 21, 04, 2008.

1.4.6.- Estudio de Detalle de fecha 26, 03, 2009

Estudio de Detalle de las parcelas nº 3, 5, 7 y 8 de la Modificación Puntual nº31 aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en fecha 26 de marzo de 2009.

El Estudio de Detalle adopta diversos aspectos de la Ordenación Pormenorizada contenida en la Modificación nº31, en cuanto a las parcelas nº3 (sub-parcelas T1 y T1A); parcela 5 (sub-parcelas T1B, T1D, T1E) parcela 7 (sub-parcela T2) y parcela 8 (sub-parcela T3), todas ellas con aprovechamiento lucrativo terciario.

El Estudio de Detalle modifica la forma de algunas parcelas y transfiere aprovechamientos lucrativos entre ellas, sin alterar el aprovechamiento total del ámbito.

En una parcela, el Estudio de Detalle disminuye la altura edificatoria de Planta baja + 9 plantas (38 m) a Planta baja + 5 plantas (15 m).

1.4.7.- Plan General de Ordenación Urbana de fecha 17, 04, 2009

Actualmente para la Ordenación Urbana de todo el término Municipal de Jerez de la Frontera rige la Revisión y Adaptación del PGOU de Jerez, aprobado definitivamente el 17, 04, 2009, que derogó al PGOU del año 1995.

La aprobación y entrada en vigor del nuevo Plan supuso la derogación del planeamiento anterior, bien por incorporación al mismo de la ordenación y determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento anterior o bien porque se adoptaron nuevos criterios que revisan los del PGOU de 1995.

Dice la disposición final 1ª del PGOU vigente que las determinaciones del PGOU de 1995 así como las contenidas en los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización aprobados con anterioridad, cuyas determinaciones urbanísticas sean incompletas, contrarias o se opongan, directa o indirectamente a las contenidas con carácter general o específico en el presente Plan General, se considerarán a todos los efectos completadas, sustituidas o derogadas, según cada caso por el mismo; permanecerán vigentes las demás que fuesen complementarias de este, por no haberlas contemplado o por expresa remisión a las mismas.

El PGOU de 2009 en su Anexo I-C, Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en el Suelo Urbanizable, recoge la modificación puntual nº 31, anterior al Estudio de Detalle de 2009, como área de planeamiento incorporado al PGOU el A.P.I. "Rompecerones-Carretera del Calvario - Área 7" cuya ficha del PGOU se incorpora escaneada a continuación.

A.P.I. “Rompecerones - Carretera del Calvario” – Área 7

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m ² suelo
Terciario	409.385
Esp. Libre Uso y Dominio Público	61.935
Dotacional Nuevo Uso Terciario	22.032
SIPS Modificación XIII	11.484
Aparcamiento Público	23.139
Viario Público	31.874
Superficie Total Zona Actuación	559.849

A.P.I. “Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Cañada del Carrillo”

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m ² suelo
Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos	617.542

A.P.I. “Sector 14 El Carrascal”

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 25 del PGM '95 “Sector 14 – El Carrascal”
Aprobación Consejería OPT: 26-Marzo-2008

Las Determinaciones de este ámbito serán las recogidas en el Documento final aprobado por la Consejería, y en su caso por el Planeamiento de Desarrollo correspondiente.

1.4.8.- Proyectos de Edificación

Diversos Proyectos de Ejecución material de los edificios en la zona y diversos reformados fueron objeto de licencias en fechas 11, 03, 2011

1.5.-Descripción del Plan Especial

1.5.1.- Promotor

El PE es de iniciativa privada, promovido por IICE PARQUE COMERCIAL JEREZ XXI, S.L., con domicilio social en Avenida de Matapiñonera 9, 28703, San Sebastián de los Reyes (Madrid).

1.5.2.- Ámbito territorial de Actuación

Es el mismo que el del Estudio de Detalle de fecha 26, 03, 2009 y está reflejado gráficamente en el Plano 11-OP-01 Delimitación del Ámbito de Actuación de este Plan Especial.

Los terrenos están ubicados en el Área 7, en la zona definida en la Modificación Puntual nº 31 como "ZONA DE ACTUACIÓN", que se sitúa en la corona oeste del Núcleo Principal de la ciudad de Jerez, entre la actual Circunvalación de la C.N. IV, (separada de ésta por el Centro Comercial Área-Sur que constituye su límite este), y el vial paralelo a la traza de la Variante Oeste de la CN-IV, que constituye su límite oeste; ocupa por tanto una posición privilegiada respecto al sistema viario de la ciudad, apoyándose en los dos anillos periféricos más exteriores de su estructura viaria: la Circunvalación de la actual CN-IV, de claro carácter urbano y ahora convertida en parte de su trazado en una Avenida, al haberse desdoblado, y la VARIANTE OESTE de la CN-IV de carácter interurbano. La superficie delimitada total definida en el Plan Especial asciende a 335.196,89 m²s.

1.5.3.- Objeto

El Plan Especial se limita a ratificar la ordenación pormenorizada existente de facto en el ámbito territorial que es la establecida en el Estudio de Detalle aprobado en 2009, y ya ejecutada físicamente por estar llevado a efecto el Proyecto de Urbanización y jurídicamente por estar aprobado y ejecutado el Proyecto de Reparcelación.

1.5.4.- Contenido

El contenido sustantivo y formal del Plan Especial es el establecido en los artículos 4 y 14 de la LOUA y los artículos 2, 3, 5 y 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de La Frontera

MEMORIA

Describe y justifica el ámbito territorial, la ordenación pormenorizada y sus determinaciones, el marco normativo que afecte al P.E. así como el objeto, contenido y adecuación al interés público; la justificación de su adecuación a la legislación aplicable en la materia, así como los informes de los organismos públicos afectados y el resultado de la participación ciudadana.

NORMAS URBANÍSTICAS

Forman, junto con el resto de la documentación, el cuerpo de la ordenación del ámbito del Plan Especial con el carácter de Ordenanzas de Usos Terciarios, estableciendo tanto las condiciones que deben cumplir la utilización del suelo en las distintas zonas pormenorizadas en cuanto al uso terciario, como para la ejecución de las obras necesarias para llevar a efecto las infraestructuras públicas de acceso viario.

PLANOS DE INFORMACIÓN

En ellos se grafía la situación actual de los terrenos, las determinaciones de planeamiento que le afectan y las características del territorio.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Constituyen la expresión normativa gráfica del contenido y determinaciones del Plan Especial.

ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la programación temporal del desarrollo del Plan Especial y la evaluación económica de la ejecución de la implantación urbanística, así como las fuentes de la financiación y las entidades que sufragarán su coste. Incluye el Informe o estudio de sostenibilidad económica.

RESUMEN EJECUTIVO

Se desarrolla con el contenido y alcance exigido en los artículos 11.3 del RD-L 2/2008 y 19.3 de la LOUA.

1.6.- Justificación del Plan Especial

1.6.1.- Conveniencia y oportunidad

El Plan Especial se redacta y tramita para introducir seguridad jurídica en la ordenación urbanística ya existente de facto de la zona, puesto que actualmente existen diversos contenciosos administrativos, que por vía indirecta, pretenden la nulidad del Acuerdo de la aprobación municipal del Estudio de Detalle con el argumento de que el Estudio de Detalle no es una figura competente para establecer algunas de las determinaciones de

ordenación que ya se han llevado a efecto tanto física como jurídicamente.

Se redacta pues este Plan Especial "Ad Cautelam", teniendo en cuenta que la ordenación establecida en el Estudio de Detalle aprobado en 2009 satisface el interés general, y que en el supuesto que se determinara que dicho Estudio de Detalle no fuera la figura urbanística competente para establecer algunas de las determinaciones de ordenación que ya se han llevado a efecto, el Plan Especial que ahora se redacta si lo es.

Se puede decir, por tanto, que el Plan Especial podría no ser necesario, no obstante, por evitar cualquier tipo de riesgo en las grandes inversiones que se están realizando, se tramita este Plan Especial "ad cautelam."

1.6.2.- Determinaciones

Como se ha venido exponiendo, el Plan Especial incorpora los contenidos establecidos por el RD-L 2/2008 y la LOUA.

El contenido sustantivo de los Planes Especiales la Ley lo remite a aquel adecuado a los fines concretos y, en el presente caso, integrado con lo dispuesto en el Plan General, es:

- a) La calificación pormenorizada del uso del suelo en el ámbito territorial del Plan.
- b) La concreción y distribución de la edificabilidad lucrativa asignada y vinculada al uso terciario.
- c) La definición de las infraestructuras necesarias de saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía y gas del ámbito del Plan Especial
- d) La regulación pormenorizada del uso del suelo, condiciones de las obras infraestructurales y de la edificación que establece el presente Plan Especial en sus Normas Urbanísticas.

1.6.3.- Justificación de los cambios propuestos.

Debido a la organización de las Parcelas T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, de la Modificación Puntual nº 31, se propone desde este Plan Especial una reorganización de la distribución de la volumetría dentro de la ordenación de las parcelas y subparcelas privadas.

Se reordenan las subparcelas de las parcelas de la Modificación Puntual nº 31, agrupándolas, y se redistribuyen los volúmenes de las anteriores parcelas y por tanto las edificabilidades que conllevan, sin variar la edificabilidad global, de la siguiente forma:

- Se incrementa la edificabilidad de la parcela T1A en 2.493 m²t más en detrimento de la edificabilidad de las subparcelas T1B-T1D-T1E.

- Las subparcelas T1B-T1D-T1E se unen en una sola parcela T1(B-D-E) con una disminución de edificabilidad de 3.854,00 m²t.
- Las subparcelas T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J, se unen en una sola T2(A-B-C-D-E-F-G-H-I-J) con un aumento de edificabilidad de 4.054,00 m²t, en detrimento de las subparcelas T3A-T3B-T3C-T3D.
- Las subparcelas T3A-T3B-T3C-T3D, se unen en una sola T3(A-B-C-D) con una disminución de edificabilidad de 3.000,00 m²t.

Por otro lado, se definen las alineaciones interiores de las Parcelas, con respecto a la ordenación prevista en la Modificación Puntual nº 31 del PG de Jerez. Se justifica el cambio, por ser una mejor adaptación del área de movimiento a las necesidades del uso terciario que albergarán.

Además se establecen las rasantes del viario público adaptándose a la reciente medición topográfica y se plantean las plataformas de las Edificaciones de todas las parcelas, redefiniendo las alineaciones interiores y las rasantes interiores.

1.6.4.- Zonificación y usos propuestos

Manteniendo el mismo criterio de zonificación que se aplica para cada una de las parcelas en la Modificación Puntual Nº 31, se establece en líneas generales:

- Para la Parcela T1: Zona de usos terciarios en la zona norte de la parcela.
- Para la Parcela T1A: Zona de usos terciarios en franja central de la parcela
- Para la Parcela T1 (B-D-E): Zona de usos terciarios en franja central de la parcela.
- Para la Parcela T2: Zona de usos terciarios en toda la superficie de la parcela.
- Para la Parcela T3: Zona de usos terciarios en franja central de la parcela.

Esta ordenación urbanística resultante, se define en el Plano 12 OP-02 Calificación Pormenorizada de los Usos del Suelo del presente Plan Especial.

1.6.5.- Alineaciones interiores y rasantes propuestas.

Se definen las alineaciones interiores de las Parcelas, con respecto a la ordenación prevista en la Modificación Puntual nº 31 del PG de Jerez, dentro de las huellas o movimiento de las edificaciones incluyendo los vuelos, permitiéndose los retranqueos desde los límites de las huellas.

Se establecen rasantes en viario público y rasantes de las plataformas principales de las edificaciones, a partir de las cuales se establecen las alturas máximas de cada edificación, justificándose la definición más pormenorizada de estas plataformas de las edificaciones o rasantes interiores, por la gran superficie de las parcelas y por la gran diferencia de cotas en las rasantes del viario público.

La nueva alineación interior, así como las rasantes propuestas se definen en los Planos 13 OP-03 Alineaciones Interiores y 14 OP-04 Rasantes del viario y Secciones Transversales del presente Plan Especial.

A la parcela T1C colindante con las parcelas del Estudio de Detalle, se le posibilita dar fachada en todas las plantas a los espacios intersticiales existentes entre sus lindes oeste y sur y las alineaciones interiores de las parcelas T1A y T1 (B-D-E).

1.6.6.- Resumen de la ordenación de volúmenes propuesta.

La distribución de los volúmenes permitidos por la Modificación nº 31 del Planeamiento en vigor, se hará dentro de las áreas de movimiento marcadas en los Planos de Ordenación, y con los parámetros de edificabilidad antes definidos, con la siguiente distribución entre las parcelas:

DISTRIBUCION DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDADES PROPUESTAS						
PARCELAS	USOS DE LAS PARCELAS	SUPERFICIES MODIFICACION PUNTUAL nº31 m² s	SUPERFICIES REALES RECIENTE MEDICIÓN m² s	EDIFICABILID. MODIFICACION PUNTUAL m² t	EDIFICABILID. PROPUESTA m² t	ALTURA
PARCELA T1	TERCIARIO	84.633,87	84.652,18	35.458,00	35.765,00	B+4 (15m)
PARCELA T1A	TERCIARIO	39.325,97	39.345,73	16.700,00	19.193,00	B+4 (15m)
PARCELA T1(B-D-E)	TERCIARIO	89.256,07	89.295,94	47.900,00	44.046,00	B+4 (15m)
PARCELA T2	TERCIARIO	34.638,78	34.568,02	12.002,00	16.056,00	B+4 (15m)
PARCELA T3	TERCIARIO	87.329,08	87.335,02	46.289,00	43.289,00	B+4 (15m)
TOTAL PARCELAS		335.183,77	335.196,89	158.349,00	158.349,00	

2.-NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1 REGULACIÓN GENERAL

Artículo 1.1. OBJETO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA, se redactan las presentes Normas Urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas vinculadas al uso terciario y cuantas actividades se realicen en la ejecución del Plan Especial, incluso las de carácter provisional.

Artículo 1.2 CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

El contenido de estas Normas recoge lo previsto en la Ley de Suelo del Estado, en la legislación urbanística de la Comunidad de Andalucía y en la legislación sectorial. Además se incluyen las Normas de carácter general vigentes en el Municipio.

Artículo 1.3 NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL

El presente Plan posee naturaleza jurídica normativa e integra como propias, las determinaciones del Plan General, para un ámbito territorial las cuales se entenderán completadas con las que se establecen en este Plan Especial.

Artículo 1.4 VIGENCIA

El presente Plan Especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación. Deberá ser revisado si se producen los siguientes supuestos:

- Cuando se apruebe la Revisión del Plan General si así se determina.
- Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

El presente Plan Especial podrá ser modificado en las circunstancias y según lo indicado en la legislación urbanística vigente. Cualquier modificación requerirá, en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de la mejora que para el interés general suponga respecto de la ordenación vigente y de su incidencia sobre el resto de sus determinaciones.

Artículo 1.5 EFECTOS

El Plan Especial, una vez publicado el Acuerdo de su aprobación definitiva, y publicada su Normativa es ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad del Plan Especial comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente previstos.

La obligatoriedad del Plan Especial implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos. La obligatoriedad conlleva, igualmente, la vinculación a las determinaciones del Plan Especial del Proyecto de ejecución de las obras que se realicen en su ámbito territorial.

Artículo 1.6 INTERPRETACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La interpretación del Plan Especial, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

En ausencia de norma concreta aplicable o, en el supuesto de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable al interés general en aras de la mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios utilizados y la coherencia con el PGOU.

En el supuesto de contradicción entre documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos; prevalecerán los documentos específicos sobre los generales; prevalecerán los Planos de Ordenación sobre los de Información y prevalecerán las Normas escritas y gráficas sobre la Memoria.

Artículo 1.7 INFRACCIONES

Las infracciones a las normas contenidas en el Plan Especial darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador y en su caso restaurador del orden urbanístico infringido en los términos y con los efectos prevenidos en la LOUA.

Artículo 1.8 ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las Ordenanzas que determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción del Proyecto de ejecución de las obras del Plan Especial y la construcción de las instalaciones y ordenación del terreno son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Jerez de la Frontera complementadas por este Plan Especial.

Artículo 1.9 INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras mayores y menores e instalaciones, se efectuará por los servicios municipales del Ayuntamiento.

Artículo 1.10 DOCUMENTOS DEL PLAN Y GRAFISMOS

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente, y vinculan en los mismos términos que los de las presentes Normas Urbanísticas.

La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Especial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

El código de grafismos establecidos en este Plan Especial es de obligatoria utilización en todo instrumento de desarrollo del mismo, si fuese necesario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto anterior, los Proyectos que desarrollen este Plan Especial pueden, en caso de insuficiencia del código establecido, emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

Artículo 1.11 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Normas Urbanísticas, la definición de los conceptos vertidos en las mismas, tendrán el significado que se expresa en el Plan General de Jerez de la Frontera.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo del ámbito territorial del Plan Especial está clasificado según el PGOU de Jerez de la Frontera como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio dentro de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) al Plan General.

Artículo 2.2 DEFINICIÓN DE LOS USOS

El uso global fijado en el ámbito por el Plan Especial, es el de Actividad Económica Terciario.

Artículo 2.3 PARCELACIONES

Se permiten parcelaciones, sujetas a las dimensiones mínimas de las parcelas resultantes establecidas en las Normas particulares.

Artículo 2.4 NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Tienen por objeto definir y regular de forma general los usos que afectan al suelo calificado pormenorizadamente por el Plan Especial. Se adoptan como propias las establecidas por las Ordenanzas Particulares de los Usos del Plan General de Jerez de la Frontera.

Artículo 2.5 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación en el ámbito del Plan Especial. Se adoptan como propias las establecidas por el Plan General de Jerez de la Frontera.

Artículo 2.6 NORMAS PARTICULARES

Las áreas que se califican en el presente Plan Especial aparecen grafiadas en el plano de Calificación pormenorizada de los usos del suelo y la normativa particular específica de aplicación en ella, es la que deriva de la Modificación Puntual nº 31 del PGOU de Jerez, que hace suyas el nuevo PGOU vigente:

- Zona de ordenanza:** Área 7
- Denominación:** Parcelas T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D
- Sistema de actuación:** Compensación
- Uso Global:** TERCIARIO
- Uso Global D
- D1- Uso Porm. Hostelería (Grupo I, II, y III)
 - D2- Uso Porm. Comercial (Grupo V y VI)
 - D3- Uso Porm. Oficinas (Grupo VII y VIII)
- Uso Global E
- E2- Uso Educativo y Cultural (Grupo VI)
 - E4- Uso Recreativo (Grupo X y XI)
 - E5- Uso Deportivo (Grupo XII)
- Uso Compatible:** B2- Uso Pormenorizado Industria del automóvil en la ciudad como servicios (Grupo VI, Grupo VIII y Grupo IX)
- Área de reparto:** Área 7
- Aprovechamiento tipo:** 0,277442 UA/m².
- Coefficiente ponderación:** 1,50
- Derecho de los propietarios:** 0,2496978 UA / m² (90% AT)
- Morfología:** Manzana abierta
- Tipología:** Edificación aislada o adosada
- Parcela mínima:** No se fija
- Altura máxima:** Parcelas T1-T1A, T1B-T1E, T2 (A/J) y T3 (A/D)= B+4 (15 m)
Parcela T1D = B+9 (38 m)
- Condiciones edificación:** Frente mínimo: no se fija
Retranqueos: no se fijan

Ocupación máxima: definida en planos por las alineaciones interiores
Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.

Edificabilidad bajo rasante: 1,00 m²e/m²s, no computa como edificabilidad si se destina a aparcamientos, almacenes, instalaciones o trasteros.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE LA DISTRIBUCION DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS.

PARCELAS	USOS	SUPERFICIES SUELO m ²	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m ² techo	ALTURA
PARCELA T1	TERCIARIO	84.652,18	35.765,00	B+4 (15m)
PARCELA T1A	TERCIARIO	39.345,73	19.193,00	B+4 (15m)
PARCELA T1(B-D-E)	TERCIARIO	89.295,94	44.046,00	B+4 (15m)
PARCELA T2	TERCIARIO	34.568,02	16.056,00	B+4 (15m)
PARCELA T3	TERCIARIO	87.335,02	43.289,00	B+4 (15m)
TOTAL PARCELAS		335.196,89	158.349,00	

3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 14 de la LOUA que lleva por título “Planes Especiales” en su número 4 dice que los PE tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto, por lo que al igual que el PGOU, al que desarrolla el PE, debe contener un Estudio Económico-Financiero. No obstante el PGOU vigente hizo suya e incorporó, la ordenación pormenorizada establecida en la Modificación nº31.

Este PE ratifica dicha ordenación pormenorizada, que además de haber sido estudiada económica y financieramente en los instrumentos de planeamiento que este PE reitera, la ordenación pormenorizada que ratifica, ad cautelam, ya está ejecutada física y jurídicamente, por lo que se hace innecesario un nuevo Estudio Económico-Financiero.

El apartado 4 del artículo 14 de la LS08 estatal establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, deben

incluir un Informe o Memoria de sostenibilidad económica. De igual manera que para el Estudio Económico-Financiero, el PE se limita a ratificar la ordenación pormenorizada existente de la zona, establecida, en la Modificación nº31, y además ya ejecutada físicamente por estar llevado a efecto el Proyecto de Urbanización y jurídicamente por estar aprobado y ejecutado el Proyecto de Reparcelación, por lo que el PE remite al Estudio de sostenibilidad económica de dicha Modificación nº31.

4.- PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas se establece para la realización de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes determinaciones del Plan Especial, en concreto con el desarrollo en el tiempo de las dotaciones de servicios comunitarios y de los elementos que componen las distintas redes.

El Plan de Etapas consiste en un calendario en el que se desenvuelve la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta en servicio de la urbanización.

El ámbito de este Plan Especial ya está ejecutado física y jurídicamente por lo que no es necesario delimitar Unidad de Ejecución.

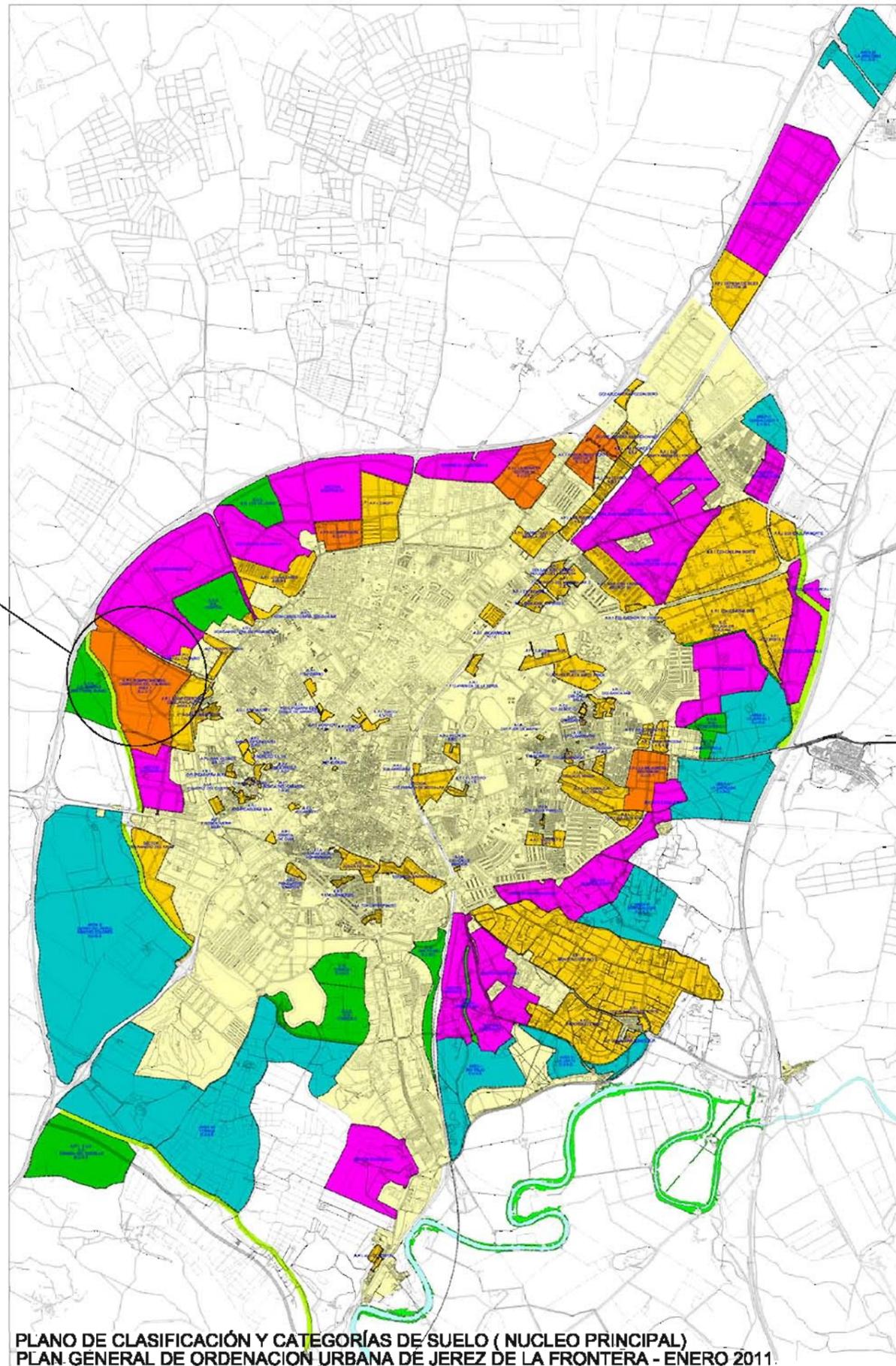
De igual manera que para el Estudio Económico-Financiero, el PE se limita a ratificar la ordenación pormenorizada existente de la zona, establecida, en la Modificación nº31 y además ya ejecutada físicamente por estar llevado a efecto el Proyecto de Urbanización y jurídicamente por estar aprobado y ejecutado el Proyecto de Reparcelación, por lo que el PE no considera necesario introducir un nuevo Plan de Etapas.

5.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMES SECTORIALES

La Memoria de participación ciudadana se cumplimentará durante la tramitación del Plan Especial. Asimismo las contestaciones a los Informes Sectoriales que la tramitación de este documento de Plan Especial requiera, se incorporarán en su debido momento.

6.- PLANOS

ZONA DE ACTUACIÓN
 API ROMPECERONES
 CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7
 SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO



PLANO DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO (NUCLEO PRINCIPAL)
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA - ENERO 2011

SIGNOS CONVENCIONALES

CLASIFICACION Y CATEGORÍAS DEL SUELO DEL NUCLEO PRINCIPAL

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SISTEMAS GENERALES EN SUNC Y SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN (VÍA PECUARIA)

**PLAN ESPECIAL
 PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
 JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ**

PROMOTOR: INTER IKEA CENTRE GROUP
 SITUACION: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA, API ROMPECERONES AREA 7, CARRETERA DEL CALVARIO

PLANO Nº: 1 TÍTULO DEL PLANO:
I-01 SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO - ESTRUCTURA
 INFORMACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL VIGENTE

CONFIRMA EL PROMOTOR: FECHA: FEBRERO 2013
ESCALA: 1/40.000
 EQUIPO REDACTOR: ESCALA GRÁFICA: 0 20 40 60
 ENRIQUE PORTO REY MODIFICACION: FEB-14
 DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA FECHA:





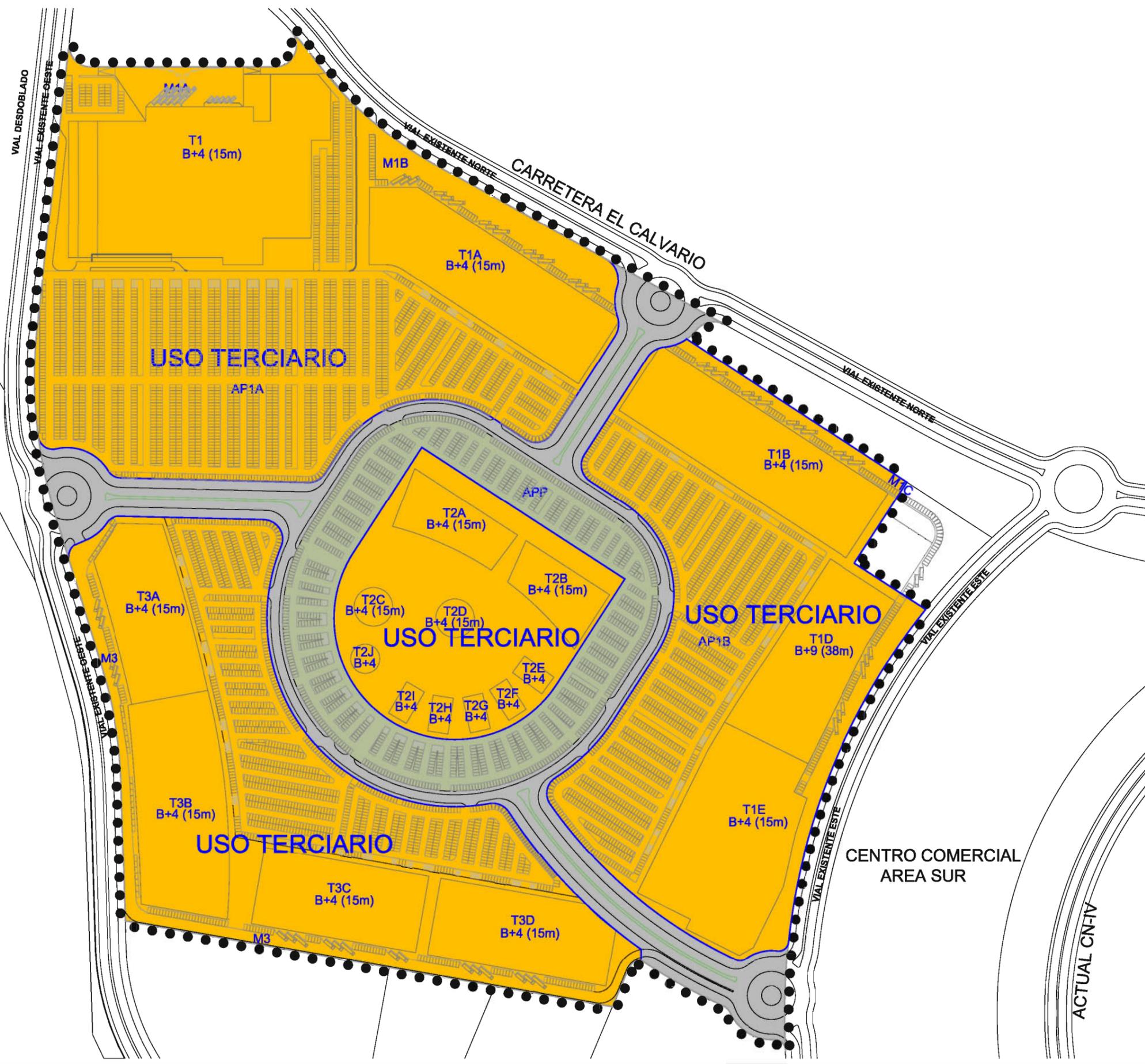
- SIGNOS CONVENCIONALES**
- LIMITE DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m2s
 - USO TERCIARIO
 - ESP. LIBRE USO Y DOMINIO PUBLICO
 - DOTACIONAL NUEVO USO TERCIARIO
 - SIPS. MODIFICACION XIII
 - APARCAMIENTO PUBLICO
 - VIARIO PUBLICO

**PLAN ESPECIAL
PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ**

PROMOTOR: INTER IKEA CENTRE GROUP
 SITUACION: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES AREA 7, CARRETERA DEL CALVARIO

PLANO Nº: 2 TITULO DEL PLANO:
I-02
 INFORMACION ESTRUCTURA URBANA

CONFORME EL PROMOTOR	FECHA: FEBRERO 2013	N
EQUIPO REDACTOR	ESCALA: 1/5.000	
ENRIQUE PORTO REY DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA	ESCALA GRAFICA: 0 20 40	MODIFICACION FECHA



- SIGNOS CONVENCIONALES**
- LIMITE DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m²s
 - USO TERCIARIO
 - APARCAMIENTO PÚBLICO
 - VIARIO PÚBLICO

**PLAN ESPECIAL
PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ**

PROMOTOR: INTER IKEA CENTRE GROUP

SITUACIÓN: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES - AREA 7, CARRETERA DEL CALVARIO

PLANO Nº: 3 TÍTULO DEL PLANO:
I-03 ORDENACION PORMENORIZADA SEGÚN LA MODIFICACIÓN Nº 31
INFORMACIÓN DEL PLAN GENERAL DE JEREZ

CONFORME EL PROMOTOR

EQUIPO REDACTOR

ENRIQUE PORTO REY
DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA

FECHA: FEBRERO 2013
ESCALA: 1/3.000
ESCALA GRÁFICA: 0 10 20 30 40 50

MODIFICACION
FECHA

N
▲

ACTUAL CN-IV



SIGNOS CONVENCIONALES

- LIMITE DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m2s
- USO TERCIARIO
- APARCAMIENTO PÚBLICO
- VIARIO PÚBLICO

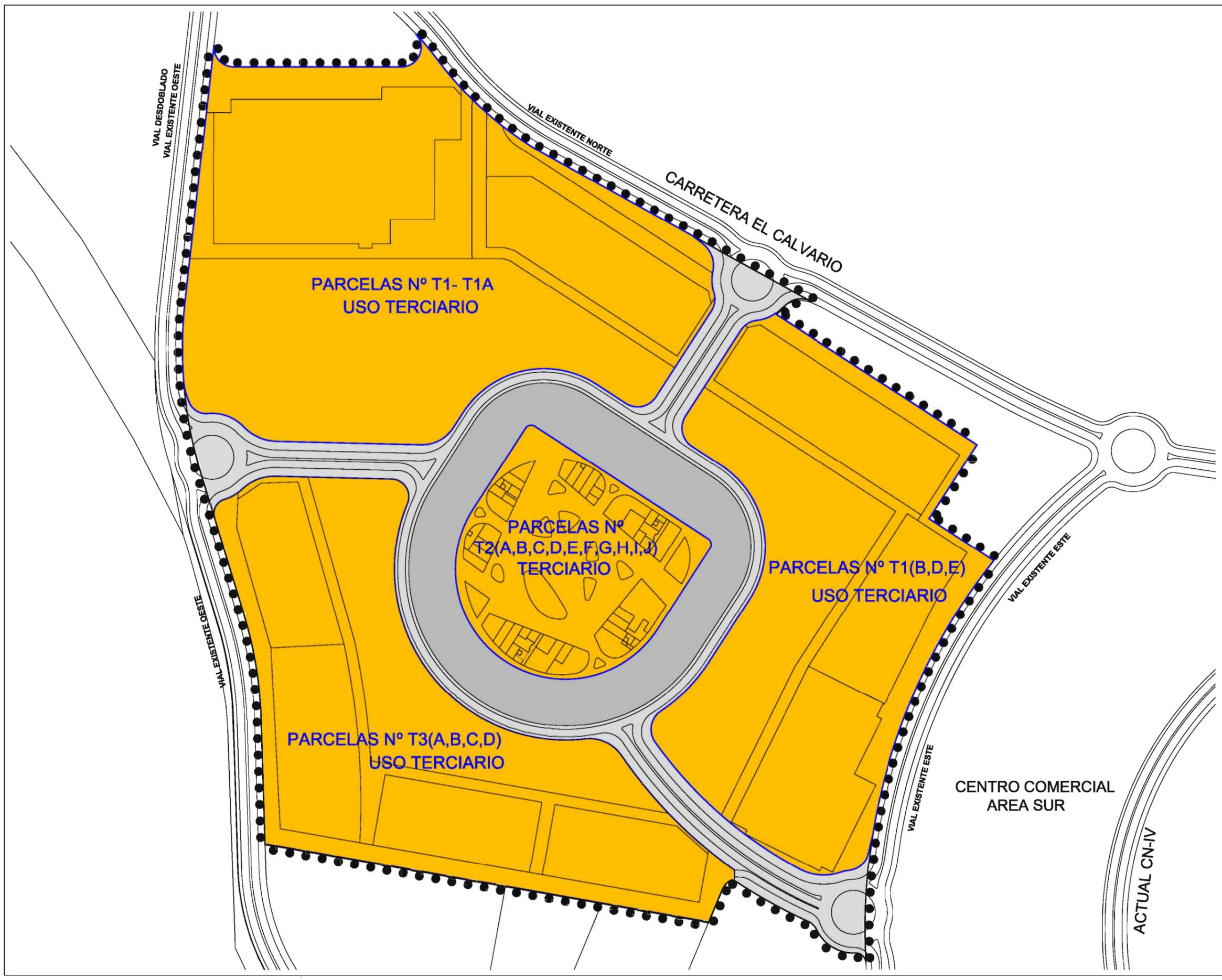
**PLAN ESPECIAL
PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ**

PROMOTOR: INTER IKEA CENTRE GROUP
 SITUACION: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES - AREA 7, CARRETERA DEL CALVARIO

PLANO Nº: 4 TÍTULO DEL PLANO:
I-04 ZONIFICACIÓN Y USOS SEGÚN LA MODIFICACIÓN Nº 31
 INFORMACION DEL PLAN GENERAL DE JEREZ

CONFORME EL PROMOTOR	FECHA: FEBRERO 2013
EQUIPO REDACTOR	ESCALA: 1/3.000
ENRIQUE PORTO REY DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA	ESCALA GRÁFICA: 0 10 20 30 40 50
	MODIFICACION FECHA





- SIGNOS CONVENCIONALES**
- LIMITE DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m2s
 - USO TERCIARIO
 - APARCAMIENTO PUBLICO
 - VIARIO PUBLICO

**PLAN ESPECIAL
PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ**

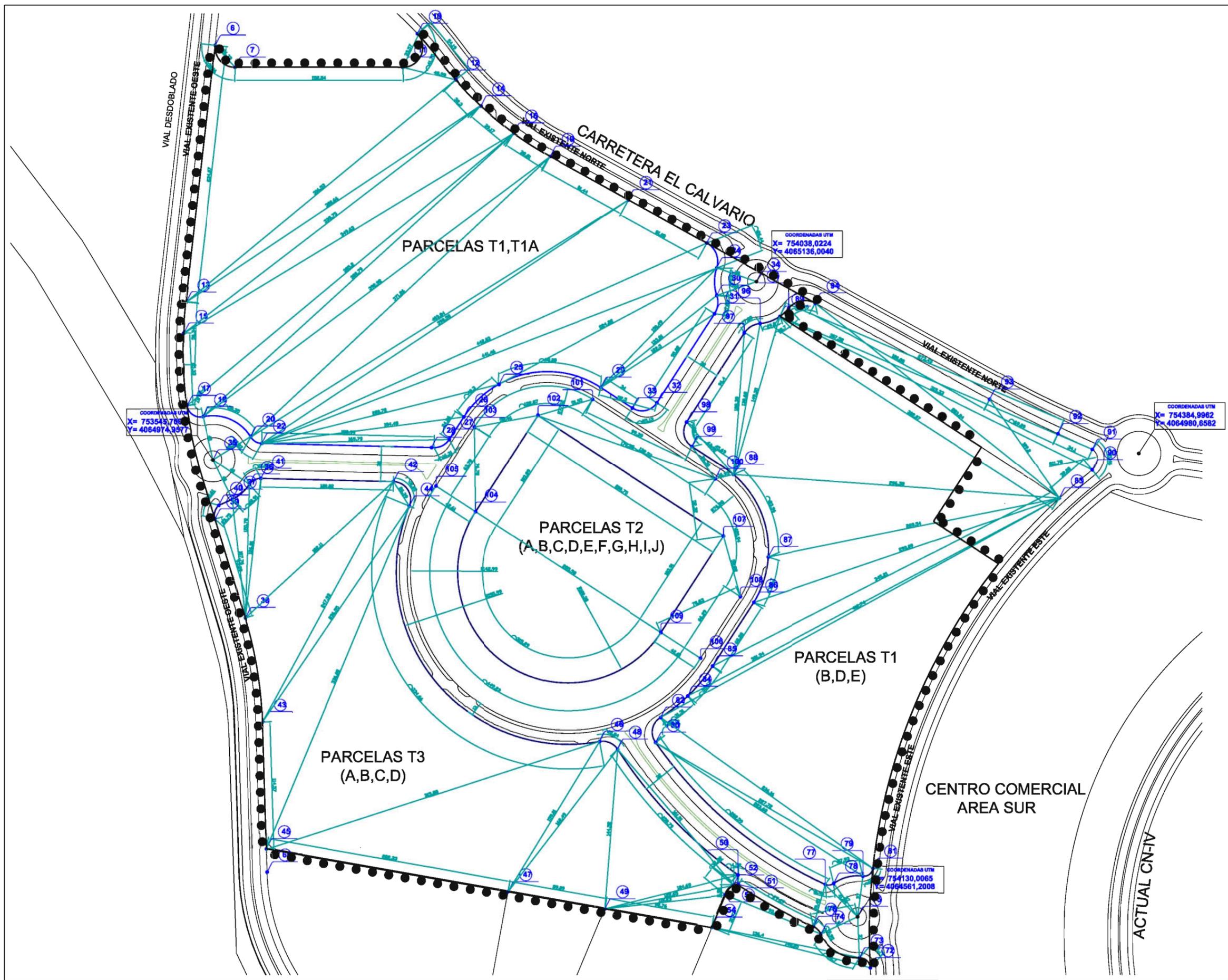
PROMOTOR: INTER IKEA CENTRE GROUP

SITUACION: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES - AREA 7, CARRETERA DEL CALVARIO

PLANO Nº: 5 TÍTULO DEL PLANO: ZONIFICACIÓN Y USOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE 2009

I-04' INFORMACION

CONFORME EL PROMOTOR	FECHA: FEBRERO 2013	N ↑
EQUIPO REDACTOR	ESCALA: 1/3.000	
ENRIQUE PORTO REY DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA	ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50	MODIFICACION FECHA:



SIGNOS CONVENCIONALES

●●●●●● LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m2s

LISTADO DE PUNTOS			LISTADO DE PUNTOS		
NOMBRE	COORD. X	COORD. Y	NOMBRE	COORD. X	COORD. Y
UTM 6	753547.521	4065349.816	UTM 54	753998.025	4064551.736
UTM 7	753565.425	4065330.074	UTM 65	753594.680	4064801.790
UTM 10	753731.181	4065360.285	UTM 72	754141.522	4064515.296
UTM 11	753717.968	4065330.035	UTM 73	754131.823	4064524.236
UTM 12	753765.549	4065318.400	UTM 74	754086.428	4064545.666
UTM 13	753521.080	4065117.340	UTM 75	754130.007	4064561.201
UTM 14	753788.353	4065294.733	UTM 76	754089.579	4064552.503
UTM 15	753518.820	4065089.263	UTM 80	753946.773	4064718.998
UTM 16	753818.120	4065270.158	UTM 81	754143.818	4064604.849
UTM 17	753521.824	4065024.003	UTM 82	753951.322	4064741.656
UTM 18	753536.479	4065013.880	UTM 83	754313.082	4064940.354
UTM 19	753851.190	4065249.150	UTM 84	753975.886	4064760.974
UTM 20	753580.155	4064986.257	UTM 85	753998.540	4064788.440
UTM 21	753922.183	4065210.006	UTM 86	754035.800	4064845.945
UTM 22	753589.890	4064989.901	UTM 87	754048.887	4064886.937
UTM 23	753993.185	4065170.881	UTM 88	754017.457	4064961.530
UTM 24	754002.090	4065148.376	UTM 89	754059.891	4065104.787
UTM 25	753804.676	4065043.145	UTM 90	754342.743	4064965.801
UTM 26	753772.850	4065013.803	UTM 91	754342.873	4064984.415
UTM 27	753759.647	4064983.444	UTM 92	754311.595	4064998.440
UTM 28	753743.583	4064986.155	UTM 93	754249.835	4065023.369
UTM 29	753897.319	4065040.351	UTM 94	754091.432	4065116.697
UTM 30	754002.126	4065123.536	UTM 95	754067.514	4065112.040
UTM 31	754000.119	4065106.984	UTM 96	754041.280	4065088.144
UTM 32	753947.980	4065026.567	UTM 98	753974.828	4065009.155
UTM 33	753925.849	4065021.849	UTM 99	753979.546	4064987.026
UTM 34	754038.022	4065136.004	UTM 100	754000.978	4064957.831
UTM 35	753545.700	4064974.958	UTM 101	753889.798	4065029.735
UTM 36	753578.879	4064952.616	UTM 102	753839.961	4065015.465
UTM 37	753563.290	4064939.033	UTM 103	753782.429	4065004.685
UTM 38	753574.830	4064831.900	UTM 104	753783.431	4064927.911
UTM 39	753547.809	4064821.199	UTM 105	753747.700	4064951.132
UTM 40	753951.053	4064933.626	UTM 106	753987.842	4064795.529
UTM 41	753589.121	4064967.910	UTM 107	754008.395	4064905.844
UTM 42	753709.105	4064955.028	UTM 108	754023.896	4064851.125
UTM 43	753590.559	4064737.274	UTM 109	753951.659	4064818.667
UTM 44	753723.499	4064932.897			
UTM 45	753594.042	4064622.752			
UTM 46	753896.976	4064719.915			
UTM 47	753813.013	4064584.259			
UTM 48	753912.302	4064712.890			
UTM 49	753900.758	4064568.835			
UTM 50	754021.707	4064599.126			
UTM 52	754017.695	4064589.977			

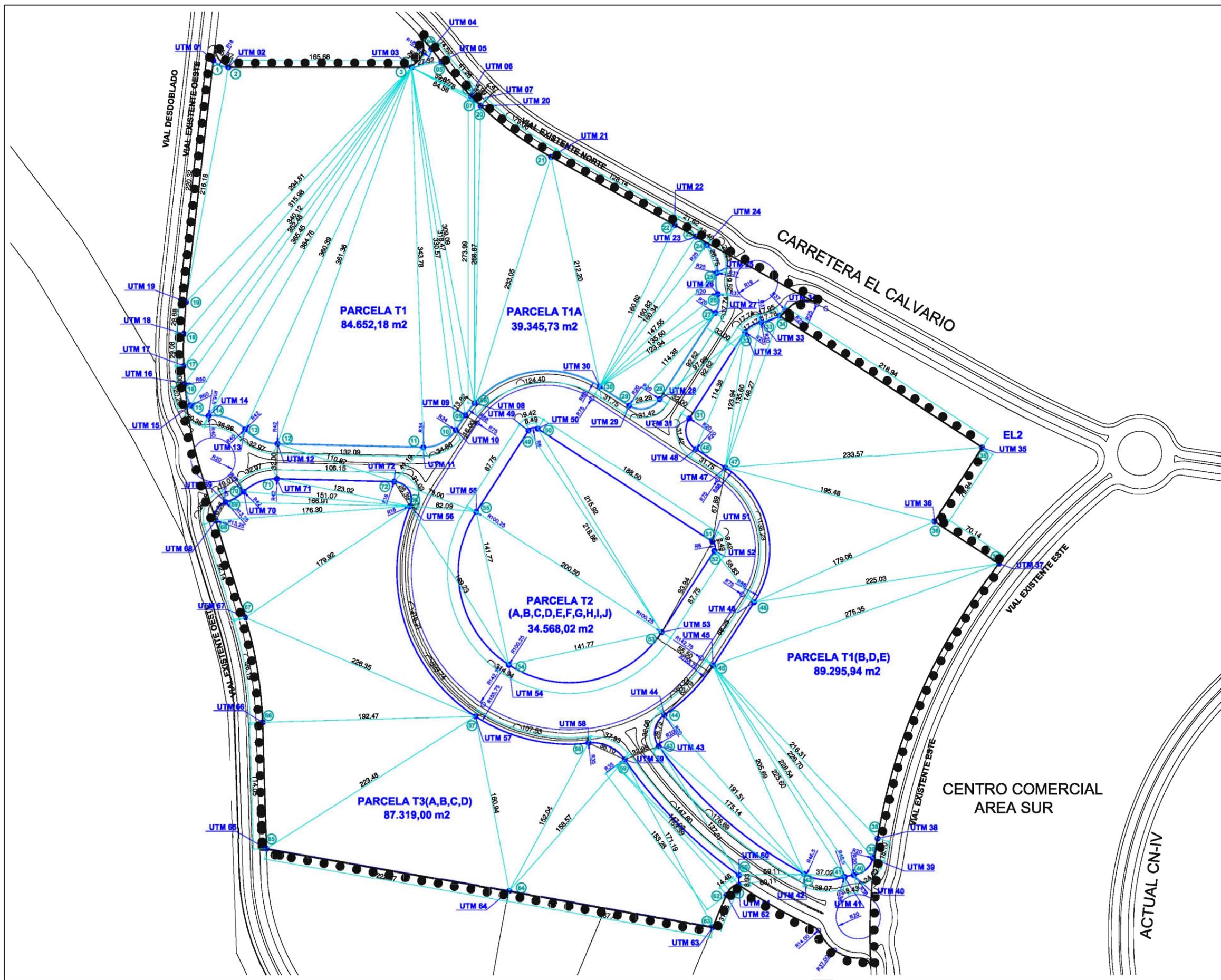
PLAN ESPECIAL
PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ

PROPIETARIO: INTER IKEA CENTRE GROUP

SITUACION: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES - AREA 7, CARRERA DEL CALVARIO

PLANO N°: 6 TITULO DEL PLANO:
I-05
 INFORMACION: **ALINEACIONES EXTERIORES SEGUN MODIFICACION N° 31 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA**

CONFIRME EL PROPIETARIO: _____ FECHA: FEBRERO 2013
 EQUIPO REDACTOR: _____ ESCALA: 1/3.000
 ENRIQUE PORTO REY DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50
 MODIFICACION: _____ FECHA: _____



- SIGNOS CONVENCIONALES**
- LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m2s
 - Ⓛ PUNTO DE REPLANTEO
 - UTM 10 PUNTO DE COORDENADAS

PARCELA T1			PARCELA T1A		
NOMBRE	COORD. X	COORD. Y	NOMBRE	COORD. X	COORD. Y
UTM 01	753545.965	4065356.253	UTM 07	753782.548	4065300.300
UTM 02	753559.538	4065330.978	UTM 08	753782.548	4065328.508
UTM 03	753725.217	4065330.033	UTM 20	753787.936	4065295.123
UTM 04	753743.169	4065346.535	UTM 21	753851.713	4065248.856
UTM 05	753762.085	4065335.062	UTM 22	753983.933	4065186.998
UTM 06	753779.020	4065303.825	UTM 23	753982.964	4065176.562
UTM 07	753782.548	4065300.300	UTM 24	753992.731	4065188.060
UTM 08	753782.548	4065028.508	UTM 25	754001.578	4065143.521
UTM 09	753774.143	4065015.341	UTM 26	754002.907	4065124.652
UTM 10	753785.439	4066001.918	UTM 27	754000.553	4065107.633
UTM 11	753736.095	4064996.427	UTM 28	753950.158	4065029.920
UTM 12	753804.041	4064989.898	UTM 29	753922.496	4065024.021
UTM 13	75374.655	4066002.801	UTM 30	753895.857	4065041.296
UTM 14	753541.717	4065014.795	PARCELA T2(A,B,C,D,E,F,G,H,I,J)		
UTM 15	753525.124	4065024.224	NOMBRE	COORD. X	COORD. Y
UTM 16	753519.785	4065043.511	UTM 49	753831.319	4065001.505
UTM 17	753518.884	4065059.861	UTM 50	753839.817	4065003.275
UTM 18	753518.899	4065088.738	UTM 51	753997.774	4064900.715
UTM 19	753521.080	4065117.340	UTM 52	753998.544	4064892.416
PARCELA T1(B,D,E)			UTM 53	753951.901	4064818.781
NOMBRE	COORD. X	COORD. Y	UTM 54	753813.143	4064789.223
UTM 31	753977.008	4065012.509	UTM 55	753783.575	4064927.881
UTM 32	754027.402	4065090.222	PARCELA T3 (A,B,C,D)		
UTM 33	754042.021	4065099.223	NOMBRE	COORD. X	COORD. Y
UTM 34	754058.713	4065105.333	UTM 56	753723.794	4064932.941
UTM 35	754242.375	4064988.148	UTM 57	753782.946	4064742.657
UTM 36	754198.911	4064919.062	UTM 58	753885.571	4064718.516
UTM 37	754257.779	4064880.828	UTM 59	753918.436	4064703.570
UTM 38	754147.480	4064631.890	UTM 60	754021.765	4064599.071
UTM 39	754143.306	4064614.274	UTM 61	754021.895	4064590.144
UTM 40	754125.977	4064599.000	UTM 62	754010.371	4064581.022
UTM 41	754117.763	4064587.183	UTM 63	753998.241	4064552.220
UTM 42	754080.885	4064600.170	UTM 64	753813.530	4064584.872
UTM 43	754049.149	4064715.808	UTM 65	753994.027	4064623.278
UTM 44	753954.286	4064743.880	UTM 66	753990.556	4064737.278
UTM 45	753998.387	4064788.995	UTM 67	753574.933	4064831.896
UTM 46	754035.501	4064845.858	UTM 68	753573.296	4064846.032
UTM 47	754009.548	4064967.872	UTM 69	753556.927	4064836.601
UTM 48	753982.908	4064984.847	UTM 70	753573.296	4064846.032
UTM 49	753831.319	4065001.505	UTM 71	753603.272	4064957.608
UTM 50	753839.817	4065003.275	UTM 72	753709.397	4064955.059

**PLAN ESPECIAL
PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ**

PROYECTOR: INTER IKEA CENTRE GROUP

SITUACION: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES - AREA 7, CARRERA DEL CALVARIO

PLANO N°: 7 TITULO DEL PLANO:
I-05' ALINEACIONES EXTERIORES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE 2009

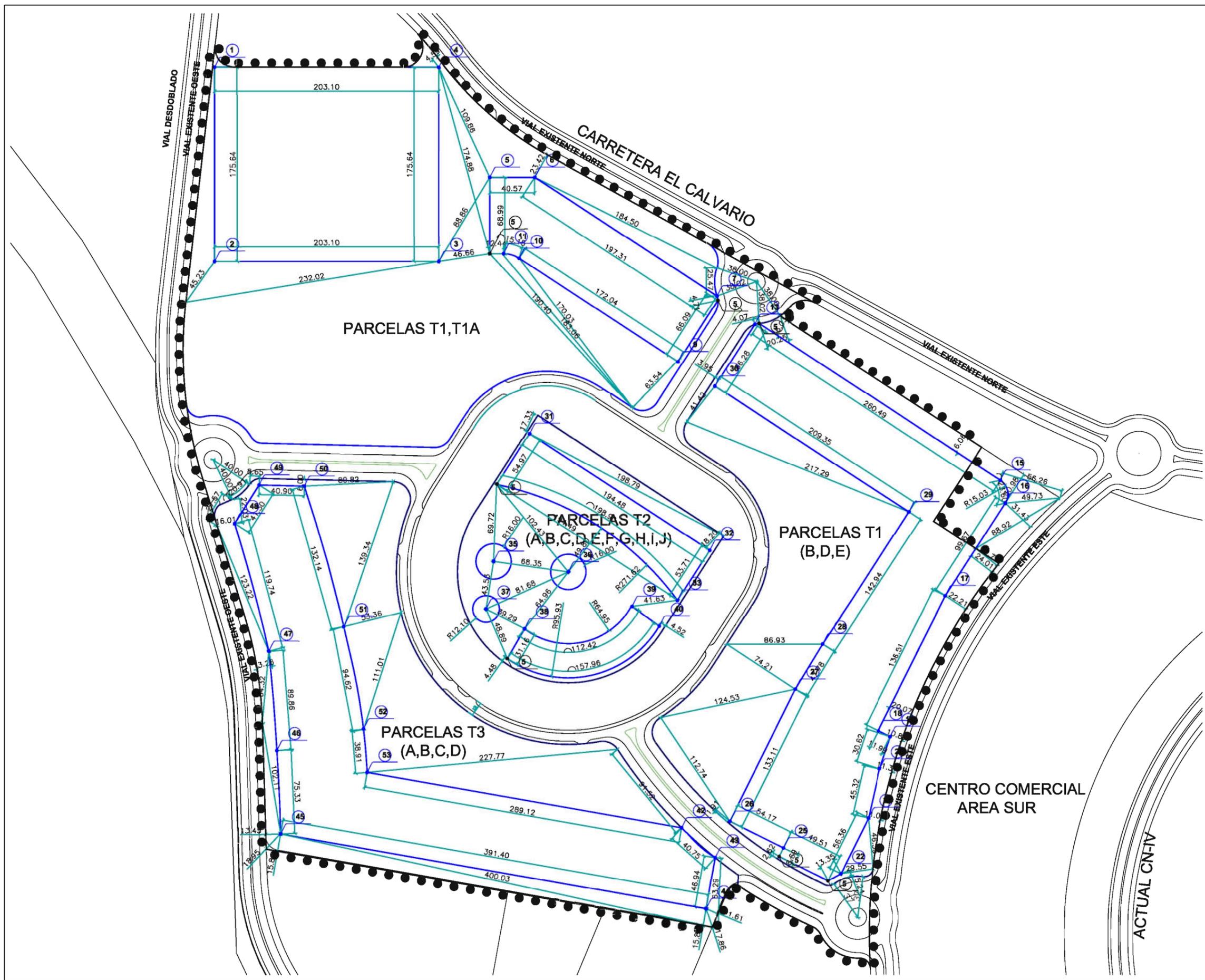
CONFORME EL PROYECTOR

EQUIPO REDACTOR: ENRIQUE PORTO REY
DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA

FECHA: FEBRERO 2013
ESCALA: 1/3.000
ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50

MODIFICACION: FECHA:





SIGNOS CONVENCIONALES
 ●●●●● LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m2s

LISTADO DE PUNTOS			LISTADO DE PUNTOS		
PARCELAS T1,T1A			PARCELAS T2 (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J)		
NOMBRE	COORD. X	COORD. Y	NOMBRE	COORD. X	COORD. Y
UTM 1	753547.022	4065330.033	UTM 31	753832.568	4064998.590
UTM 2	753547.022	4065154.392	UTM 32	753995.743	4064892.767
UTM 3	753750.122	4065154.392	UTM 33	753966.520	4064847.707
UTM 4	753750.122	4065330.033	UTM 34	753802.661	4064952.473
UTM 5	753796.263	4065230.332	UTM 35	753799.974	4064882.800
UTM 6	753836.630	4065230.332	UTM 36	753867.660	4064873.313
UTM 7	754002.333	4065122.904	UTM 37	753793.168	4064839.804
UTM 8	754003.108	4065118.927	UTM 38	753828.088	4064821.799
UTM 9	753967.184	4065063.471	UTM 39	753925.264	4064842.134
UTM 10	753822.857	4065157.141	UTM 40	753950.059	4064824.198
UTM 11	753808.702	4065161.331	UTM 41	753812.445	4064794.858
UTM 12	753796.263	4065161.347			

PARCELAS T1(B,D,E)			PARCELAS T3(A,B,C,D)		
NOMBRE	COORD. X	COORD. Y	NOMBRE	COORD. X	COORD. Y
UTM 13	754036.703	4065097.168	UTM 42	753970.239	4064642.043
UTM 14	754040.590	4065098.072	UTM 43	754000.697	4064614.872
UTM 15	754258.133	4064958.323	UTM 44	753982.651	4064588.824
UTM 16	754263.582	4064935.548	UTM 45	753807.081	4064636.509
UTM 17	754209.346	4064851.834	UTM 46	753603.676	4064711.764
UTM 18	754148.710	4064729.525	UTM 47	753596.356	4064801.449
UTM 19	754158.454	4064724.196	UTM 48	753565.328	4064917.100
UTM 20	754149.893	4064695.107	UTM 49	753587.503	4064951.947
UTM 21	754139.642	4064651.010	UTM 50	753628.392	4064950.965
UTM 22	754114.586	4064600.530	UTM 51	753684.255	4064823.775
UTM 23	754103.029	4064594.071	UTM 52	753682.110	4064731.291
UTM 24	754058.703	4064616.056	UTM 53	753685.481	4064692.101
UTM 25	754062.542	4064623.875			
UTM 26	754014.023	4064647.959			
UTM 27	754073.205	4064767.188			
UTM 28	754098.098	4064807.970			
UTM 29	754176.252	4064927.654			
UTM 30	754000.616	4065041.571			

PLAN ESPECIAL
PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ

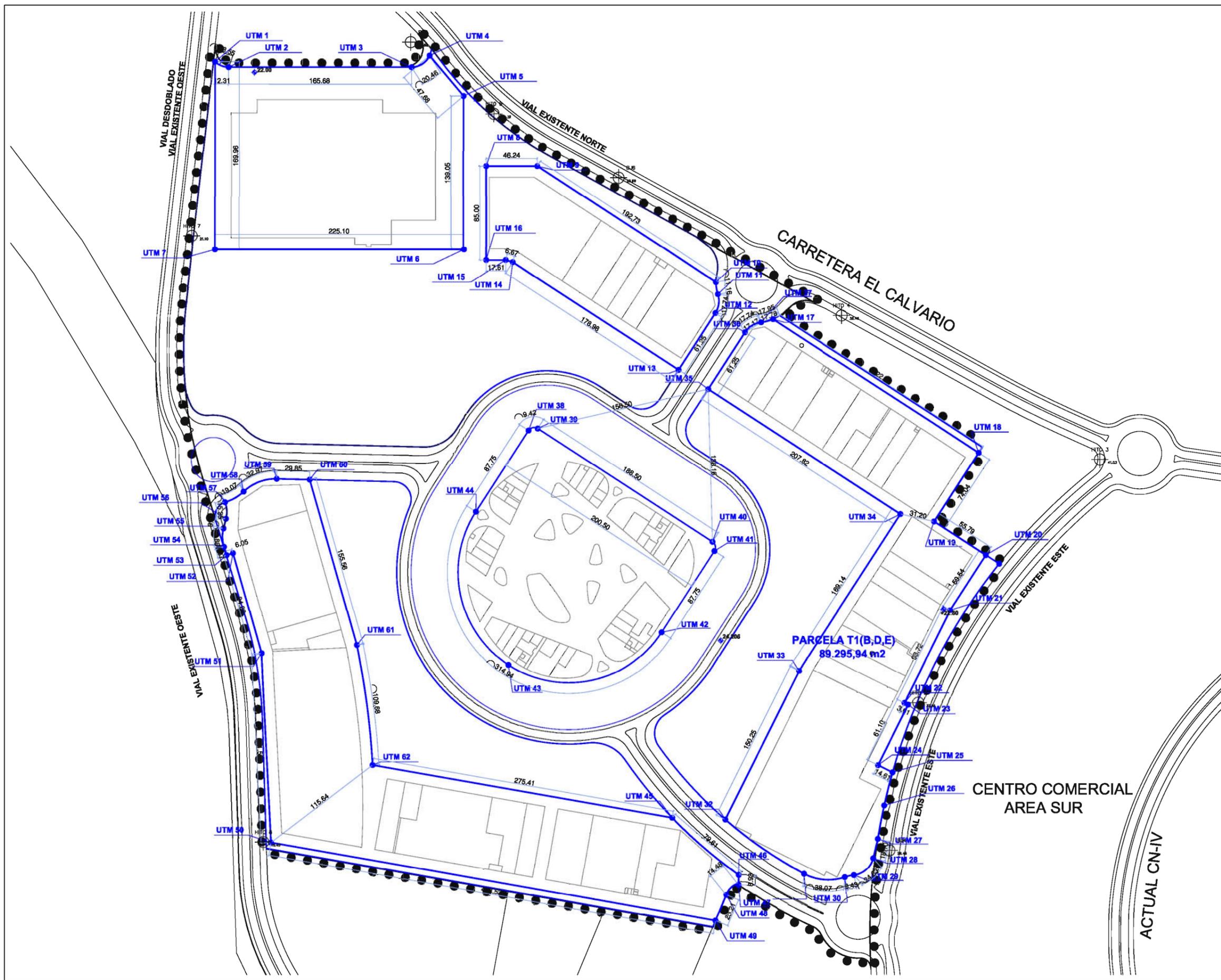
PROYECTOR: INTER IKEA CENTRE GROUP

SITUACION: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES - AREA 7, CARRERA DEL CALVARIO

PLANO N°: 8 TITULO DEL PLANO:
I-06 ALINEACIONES INTERIORES SEGUN MODIFICACION N° 31
 INFORMACION DEL PLAN GENERAL DE JEREZ

CONFIRME EL PROYECTOR: EQUIPO REDACTOR: ENRIQUE PORTO REY DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA

FECHA: FEBRERO 2013
 ESCALA: 1/3.000
 ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50
 MODIFICACION: FECHA:



SIGNOS CONVENCIONALES

●●●●● LIMITE DEL AMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m2s

PARCELA T1			PARCELAS T2 (A,B,C,D,E,F,G,H,I,J)		
Nombre	Coord. X	Coord. Y	Nombre	Coord. X	Coord. Y
UTM 1	753547.228	4065334.946	UTM 39	753831.319	4065001.605
UTM 2	753559.536	4065330.076	UTM 39	753839.617	4065003.275
UTM 3	753725.217	4065330.033	UTM 40	753997.774	4064900.715
UTM 4	753741.561	4065340.464	UTM 41	753999.544	4064892.416
UTM 5	753772.328	4065304.039	UTM 42	753951.801	4064818.791
UTM 6	753772.328	4065164.991	UTM 43	753813.143	4064789.223
UTM 7	753547.228	4065164.991	UTM 44	753783.575	4064927.861

PARCELA T1A			PARCELAS T3(A,B,C,D)		
Nombre	Coord. X	Coord. Y	Nombre	Coord. X	Coord. Y
UTM 8	753793.048	4065240.512	UTM 45	753961.416	4064650.987
UTM 9	753839.285	4065240.512	UTM 46	754021.765	4064599.071
UTM 10	754001.024	4065135.629	UTM 47	754021.595	4064590.144
UTM 11	754002.807	4065124.652	UTM 48	754010.371	4064581.022
UTM 12	754000.553	4065107.633	UTM 49	754000.581	4064557.798
UTM 13	753967.225	4065056.238	UTM 50	753598.234	4064628.527
UTM 14	753817.056	4065153.619	UTM 51	753589.481	4064799.829
UTM 15	753810.657	4065155.512	UTM 52	753563.685	4064890.449
UTM 16	753793.048	4065155.512	UTM 53	753557.914	4064888.635

PARCELAS T1(B,D,E)		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
UTM 17	754052.770	4065102.073
UTM 18	754239.168	4064981.189
UTM 19	754198.911	4064919.062
UTM 20	754245.736	4064888.724
UTM 21	754213.341	4064839.789
UTM 22	754171.637	4064754.840
UTM 23	754174.876	4064753.232
UTM 24	754147.687	4064698.514
UTM 25	754160.773	4064692.014
UTM 26	754153.263	4064662.143
UTM 27	754147.480	4064631.890
UTM 28	754143.306	4064614.274
UTM 29	754125.977	4064599.000
UTM 30	754117.763	4064597.183
UTM 31	754090.865	4064600.170
UTM 32	754009.433	4064649.358
UTM 33	754076.351	4064783.882
UTM 34	754168.442	4064925.755
UTM 35	753994.074	4065038.828
UTM 36	754025.813	4065089.011
UTM 37	754042.021	4065099.223

**PLAN ESPECIAL
PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING
JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ**

PROYECTOR: INTER IKEA CENTRE GROUP

SITUACION: PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES - AREA 7, CARRETERA DEL CALVARIO

PLANO N°: 9 TITULO DEL PLANO: ALINEACIONES INTERIORES SEGUN ESTUDIO DE DETALLE 2009

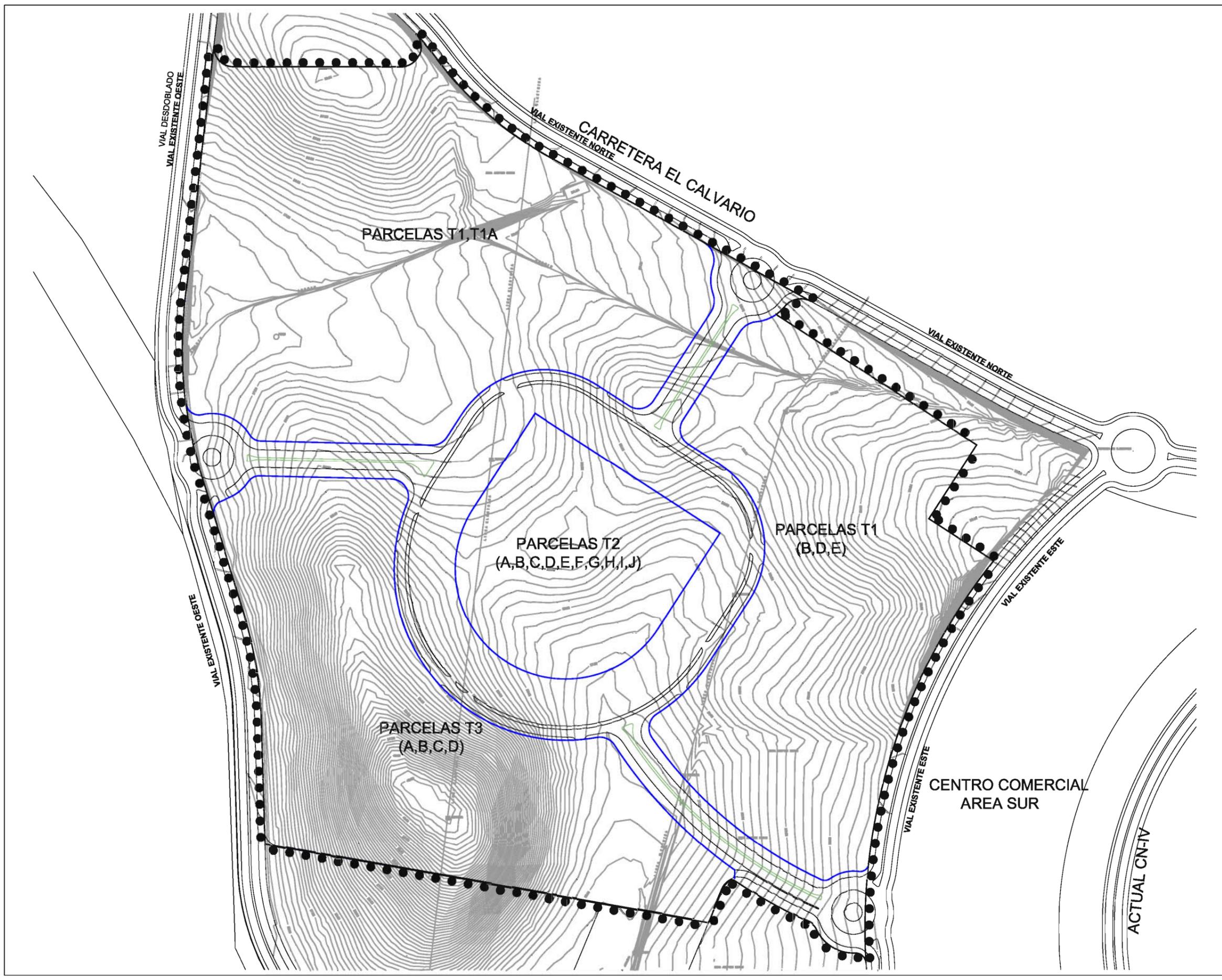
I-06
INFORMACION

CONFORME EL PROYECTOR: ENRIQUE PORTO REY
DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA

FECHA: FEBRERO 2013
ESCALA: 1/3.000
ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50

MODIFICACION: FECHA:





SIGNOS CONVENCIONALES
 ●●●●●● LIMITE DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PERI S = 335.196,89 m2s

PLAN ESPECIAL PARQUE COMERCIAL LUZ SHOPPING JEREZ DE LA FRONTERA - CADIZ	
PROMOTOR:	INTER IKEA CENTRE GROUP
SITUACION:	PARCELAS T1-T1A, T1B-T1D-T1E, T2A-T2B-T2C-T2D-T2E-T2F-T2G-T2H-T2I-T2J y T3A-T3B-T3C-T3D, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ API ROMPECERONES - AREA 7, CARRETERA DEL CALVARIO
PLANO Nº:	10
TÍTULO DEL PLANO:	TOPOGRAFICO PARCELARIO
I-07	
INFORMACION	
CONFORME EL PROMOTOR	FECHA: FEBRERO 2013
EQUIPO REDACTOR	ESCALA: 1/3.000
ENRIQUE PORTO REY DOCTOR ARQUITECTO URBANISTA	ESCALA GRAFICA: 0 10 20 30 40 50
	MODIFICACION FECHA: