

# **PLAN ESPECIAL**

# **ARI - MESAS DEL CORRAL**



**REVISION-ADAPTACION DEL P.G.O.U. (2.009)**

## **INDICE**

### **1.- MEMORIA**

- 1.- Preliminares
  - 1.- Encargo del plan especial de reforma interior
  - 2.- Localización
  - 3.- Situación jurídica
- 2.- Determinaciones del Plan General
- 3.- Justificación de la procedencia de formulación en la Revisión-Adaptación del PGOU.
- 4.- Estructura de la propiedad y titulares catastrales.
- 5.- Estado actual
  - 1.- Topografía
  - 2.- Climatología
  - 3.- Vegetación y edificación
  - 4.- Infraestructura existente y estado de la urbanización
  - 5.- Abastecimiento de agua
  - 6.- Energía eléctrica y alumbrado
  - 7.- Alcantarillado
  - 8.- Telecomunicaciones
  - 9.- Viales
- 6.- Objetivos y criterios de la Ordenación
- 7.- Sistema viario
- 8.- Saneamiento y Depuración
  - 8.1.- Hipótesis de cálculo
  - 8.2.- Características de la red
  - 8.3.- Pozos de registro
  - 8.4.- Imbornales
  - 8.5.- Control de vertidos
  - 8.6.- Acometidas
  - 8.7.- Depuración
- 9.- Red de abastecimiento de agua
  - 9.1.- Hipótesis de calculo
  - 9.2.- Suministro
  - 9.3.- Instalación de red general
- 10.- Red de energía eléctrica
- 11.- Alumbrado publico
- 12.- Red de telefonía
- 13.- Estructura urbana. Zonificación. Ordenación general.

### **2.- ORDENANZAS**

Título Primero: Generalidades y Terminología de conceptos

- 1.- Preliminares
- 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad
- 3.- Documentación y grado de vinculación

Título Segundo: Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO: Calificación del suelo

- 4.- Régimen urbanístico del suelo
- 5.- Calificación del suelo

CAPÍTULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del P.E.R.I.

- 6.- Ámbitos de gestión
- 7.- Estudios de Detalle
- 8.- Proyectos de urbanización
- 9.- Proyectos de parcelación
- 10.- Sistema de actuación
- 11.- Constitución de la Junta y aprobación de los estatutos y bases de actuación
- 12.- Objeto y fines: área de actuación
- 13.- Conservación de la urbanización

Título Tercero: Normas de edificación

CAPÍTULO PRIMERO: Condiciones técnicas

- 14.- Obras de edificación

CAPÍTULO SEGUNDO: Condiciones comunes para las edificaciones

- 15.- Alcance y contenido de este capítulo

*Sección 1: Condiciones generales de uso*

- 16.- Usos y calificación
- 17.- Usos principales y usos compatibles

*Sección 2: Condiciones generales de la Edificación*

- 18.- Condiciones de parcela
- 19.- Condiciones de situación y forma de los edificios
- 20.- Condiciones de morfología y tipología
- 21.- Condiciones de estética
- 22.- Condiciones de calidad e higiene
- 23.- Condiciones de dotaciones y servicios
- 24.- Condiciones de seguridad

- 25.- Condiciones ambientales
- 26.- Número de plazas de aparcamientos

**CAPÍTULO TERCERO: Condiciones particulares para las edificaciones**

- 27.- Vivienda unifamiliar aislada y pareada (UF A)
- 28.- Vivienda unifamiliar en hilera o Colectiva en Bloque vertical (UF H / CT)

Título Cuarto: Estructura urbana. Zonificación. Ordenación general.

- 29.- Estructura urbana. Zonificación. Ordenación general.

**3.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO**

Previsión de los costes de urbanización

- 3.1.- Coste de los nuevos viales
  - 1.- Superficie de viales del plan Especial
  - 2.- Coste de urbanización de los viales
- 3.2.- Coste de infraestructuras
  - 1.- Infraestructuras de servicios básicos existentes: Adecuación, mejora y soterramiento.
  - 2.- Mejoras en la red de depuración
  - 3.- Entronque con la red eléctrica principal
- 3.3.- Zonas verdes
- 3.4.- Resumen de costes

**4.- PLAN DE ETAPAS**

**5.- PLANOS DE INFORMACION**

- 1.- Situación
- 2.- Estado actual - parcelario
- 3.- Fotografía aérea
- 4.- PGOU
- 5.- Estructura de la propiedad
- 6.- Infraestructura y servicios existentes

**6.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- 1.- Ordenación general: Estructura urbana, usos, tipologías y alturas
- 2.- Parcelas resultantes: Superficies y parámetros
- 3.- Afecciones
- 4.- Secciones transversales
- 5.- Sistema de abastecimiento de agua
- 6.- Sistema de saneamiento y depuración
- 7.- Alumbrado público
- 8.- Telecomunicaciones
- 9.- Media y Baja tensión

**7.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE EDIFICACIONES**

## **1.- Preliminares**

### **1.1.- Encargo del plan especial de reforma interior**

La redacción del presente plan especial de reforma interior "Mesas del Corral", se encarga por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

### **1.2.- Localización**

El ámbito del PERI coincide con el señalado en el Plan General para el ARI – OD Mesas del Corral: el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina, ocupando terrenos de la Cañada Real de Albadalejos o Cuartillos.

### **1.3.- Situación jurídica**

El Tramo 5 de la Vía Pecuaria denominada como Cañada Real de Albadalejos o Cuartillos fue desafectado por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de 28 de septiembre de 2007, publicado en el BOJA nº 211 de 25 de octubre de 2007. Este tramo 5 de la Vía Pecuaria (salvo una pequeña parte al oeste, que es Suelo Urbano), es el suelo en el que se asienta el ARI- OD Mesas del Corral.

Para la redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior se han observado las disposiciones, normas y directrices que en tal sentido contiene el PGOU de Jerez de la Frontera. Igualmente se observa para su redacción los siguientes textos legales:

- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2002.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Decreto 2187/78 de 23 de junio BOE 223 de 18 de septiembre de 1.978.

- Reglamento de Gestión y Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 3288/78, de 25 de agosto, BOE 27 y 28 de 31 de enero de 1.979 y 1 de febrero de 1.979 respectivamente.

## **2.- Determinaciones del Plan General.**

A continuación se muestra la ficha del Plan General con las determinaciones para este ámbito

## **MEMORIA**

# ARI(OD)-MESAS DEL CORRAL

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	124.634 m <sup>2</sup>	Superficie aprox. suelo edificable:	81.020 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo con aprovechamiento:	124.634 m <sup>2</sup>	Superficie espacio libre público:	(10,00%) 12.463 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo público asociado:	0 m <sup>2</sup>	Superficie equipamiento público:	(2,50%) 3.116 m <sup>2</sup>
Coefficiente edificabilidad:	0,3000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad mínima de VPO	11.217* m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	37.390 m <sup>2</sup>	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	245 / 124*
Densidad máxima de viviendas:	20 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 8.2.2	Aprovechamiento medio:	0,2951
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo homog:	36.777 UA
Coefficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9836	Derechos de los propietarios:	33.102 UA

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m <sup>2</sup> )	Parcela mínima privativa (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. Máx. por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
C2	Res. Unifamiliar entre medianeras	150	150	7	II	≥ 4	--	0	1	Según planos
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Según planos
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Según planos
E1.1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos
E1.2	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos

- Se admitirá la tipología C2 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C2 la admitida en las Normas Particulares o, en su defecto, la señalada para C1.(Tit. VII).

### DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

### OTRAS DETERMINACIONES:

- El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial que cumpla los puntos descritos a continuación.
- La ordenación planteada en el documento del PGOU es indicativa, pudiéndose reajustar los siguientes aspectos:
    - Alineaciones de manzanas edificadas para adaptarlas a la realidad construida y a los requerimientos mínimos de viarios.
    - Ordenación de las manzanas de nuevos crecimientos, respetando los límites marcados para el suelo urbano.
    - Posiciones de los suelos dotacionales, debiendo respetarse los parámetros superficiales y la idea de distribución de dichos suelos, que deben ocupar vacíos de edificaciones y respetar como espacios libres los escarpes y arroyos.
  - La edificabilidad, superficie de dotaciones, densidad y tipologías admisibles son determinaciones estructurantes.
  - Los viarios proyectados se fijarán en el PERI, y se ajustarán a las determinaciones sobre los mínimos contenidos en el PGOU, siendo la sección mínima admisible Tipo VIII para viales de un solo sentido con edificación en una sola margen y de Tipo V para viales de dos sentidos y aparcamientos en ambas márgenes, siendo admisibles viales de menor sección sólo en aquellas zonas con viviendas existentes en ambas márgenes.
  - El Plan Especial podrá delimitar unidades de ejecución en zonas libres para un desarrollo posterior, debiendo contener en ese caso todas las determinaciones incluidas en las fichas de los ARI del presente Plan.
  - El Plan Especial deberá regular unos mínimos de uso comercial pudiéndolo situar en alguna manzana o parcela con uso exclusivo o marcando un mínimo en la U.E. a delimitar.
  - El Plan Especial podrá regular zonas con uso de Actividades Económicas o admitir este uso como compatible siempre que se adecue el viario y no provoque molestias, por su naturaleza, al residencial.
  - El Plan Especial deberá llevar a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de los nuevos viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.
  - Dadas las especiales características del área, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Siendo por tanto orientativas estas determinaciones (\*) establecidas.
  - Dadas sus características se concibe como Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
  - Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

Se intenta ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina.

La ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbana.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98, o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo delimitar el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

### SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

**PLAZOS:** Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 2 años

**3.- Justificación de la procedencia de formulación en la Revisión-Adaptación del PGOU.**

La realización del presente Plan Especial deriva de lo dispuesto en el Plan General. En la Memoria, tras el Análisis de los asentamientos, en el Modelo Territorial Propuesto, se hacen unas consideraciones para Mesas del Corral dentro del ámbito de La Barca, atendiendo al análisis pormenorizado del estado actual de dicho asentamiento y a las posibilidades que las legislaciones urbanística y medioambiental nos brindan.

Según dicho texto, se pretende ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina. La ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbana.

Para ello se delimita área de reforma interior con ordenación diferida en suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Especial.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes.

En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo el Plan Especial, si fuera preciso, definir este trazado alternativo.

El Plan Especial llevará a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de las nuevas viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.

**4.- Estructura de la propiedad y titulares catastrales.**

Una vez desafectada la vía pecuaria, sus terrenos pasan a ser propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En estos terrenos (incluido el tramo de antigua cañada al oeste de Mesas del Corral, fuera del PERI) se han construido desde hace años las viviendas que dan lugar al núcleo de Mesas del Corral. En Catastro aparecen los titulares correspondientes a estos vecinos.

Los terrenos de la antigua vía pecuaria conforman la mayor parte del ámbito del PERI.

Dentro de los límites del ARI y fuera del ámbito de la cañada desafectada existen algunas pequeñas afecciones a colindantes para poder materializar las comunicaciones internas del PERI según los parámetros del PGOU.

A continuación se reseña la relación de estos **Propietarios**, según datos registrales, en negrita. Cuando no constan datos registrales, o si existe diferencia con estos, se especifican los datos del Catastro, en cursiva. También se reflejan las porciones de terreno público, nombradas como caminos.

Nº ORDEN	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO; Datos catastrales	m2 en PERI y fuera de la Cañada	
1	POL.133-PARC.29	53020A133000290000IG	<b>JOSÉ PORTILLO RODRÍGUEZ Y ANA TOLEDO MORON</b>	53,55
2	POL.133-PARC.28	53020A133000280000IY	<b>JOSÉ PORTILLO RODRÍGUEZ Y ANA TOLEDO MORON</b>	484,69
3	POL.133-PARC.18	53020A133000180000IS	<b>JOSÉ ANTONIO CASTRO MORÓN</b>	281,46
4	POL.133-PARC.19	53020A133000190000IZ	<b>ANA ORIHUELA RODRÍGUEZ Y JUAN JIMENEZ GARCIA</b>	513,26
5	POL.133-PARC.27	53020A133000270000IB	<b>CARMEN, Mª DE LOS ANGELES Y JUAN MANUEL PATINO NEVA;</b> <i>MARIA CARMEN NEVAS MARRUFO</i>	286,66
6	POL.133-PARC.23	53020A133000230000IU	<b>JUAN MARÍN ANDRADE Y JOSEFA BORREGO CLAVIJO</b>	15,33
7	POL.133-PARC.16	53020A133000160000IJ	<b>MIGUEL DE LA BARRERA RGUEZ. Y MARÍA DEL MAR GAGO BONILLA</b>	31,84
8		5499712QA7559G0001BB	<b>DESCONOCIDO; JOAQUÍN SÁNCHEZ PÉREZ</b>	521,62
9		5499711QA7559G0001AB	<b>DESCONOCIDO; JOSÉ SÁNCHEZ ROMERO</b>	160,33
10		5499710QA7559G0001WB	<b>DESCONOCIDO; DESCONOCIDO</b>	183,50
11		5499709QA7559G0001BB	<b>DESCONOCIDO; MIGUEL BARRERA RODRÍGUEZ</b>	225,54
12		5100714QA7650A0001QW	<b>DESCONOCIDO; Mª SOLEDAD ALCARAZ MARTÍNEZ</b>	184,89
Camino 1			<b>PÚBLICO</b>	19,27
Camino 2			<b>PÚBLICO</b>	270,22
Camino 3			<b>PÚBLICO</b>	55,50
Camino 4			<b>PÚBLICO</b>	536,29
Camino 5			<b>PÚBLICO</b>	146,55
Camino 6			<b>PÚBLICO</b>	358,63
Camino 7			<b>PÚBLICO</b>	15,04
				4.344,17
			SUPERFICIE ARI	120.465,88
			Cañada desafectada dentro del ARI	116.121,71

El Nº de Orden coincide con el señalado en el plano de Estructura de la Propiedad

Relación de **Titulares Catastrales** en terrenos de la antigua vía pecuaria dentro de los límites del ARI. Las manzanas que se nombran son las consideradas en las fichas de toma de datos del PERI. El nombre y el domicilio tributario son los que figuran en Catastro. Dado que la propiedad de estos terrenos es de la Junta de Andalucía, los titulares catastrales aparecen a título de interesados.

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
A	5101806QA7650A0001AW	CL CHAPARROS,nº3	AYTO JEREZ DE LA FRONTERA
A	5101807QA7650A0001BW	CL ARENAS,nº3	CABALLERO ESTRADA, MANUEL
A	5101808QA7650A0001YW	CL ARENAS,nº1	OSORIO ARMARIO, FERNANDO
A	5101809QA7650A0001GW	CL REAL DE LA SIERRA,nº1	ZAMBRANA CASTRO, JOSE
A	5101810QA7650A0001BW	CL REAL DE LA SIERRA,nº1	ZAMBRANA CASTRO, MANUEL
A	5101811QA7650A0001YW	CL CHAPARROS,nº10	MATEO DURAN, JUAN

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
B	5100701QA7650A0001EW	CL CHAPARROS,nº2	PORTILLO TOLEDO, PEDRO
B	5100702QA7650A0001SW	CL CHAPARROS,nº4	MENDOZA ZAMBRANA, LUIS
B	5100703QA7650A0001ZW	CL CHAPARROS,nº6	RACERO RODRIGUEZ, ALVARO
B	5100704QA7650A0001UW	CL CHAPARROS,nº8	FERNANDEZ VALLE, JUAN
B	5100705QA7650A0001HW	CL REAL DE LA SIERRA	JIMENEZ GARCIA, FRANCISCO JAVIER
B	5100706QA7650A0001WW	CL SUARA,nº13	SANCHEZ GARRIDO, MANUEL
B	5100707QA7650A0001AW	CL REAL DE LA SIERRA,nº6	SANCHEZ ROMERO, JUAN ANTONIO
B	5100708QA7650A0001BW	CL REAL DE LA SIERRA,nº8	ATIENZA ROSADO, ANTONIO
B	5100709QA7650A0001YW	CL REAL DE LA SIERRA,nº10	CEBALLOS GIL, MANUEL
B	5100710QA7650A0001AW	CL REAL DE LA SIERRA,nº12	MORENO ORTIZ, MANUEL
B	5100711QA7650A0001BW	CL REAL DE LA SIERRA,nº14	FIGUEROA CABANILLAS, PEDRO
B	5100712QA7650A0001YW	CL REAL DE LA SIERRA,nº16	MONTERO MORILLO, MARIA JOSE
B	5100713QA7650A0001GW	CL REAL DE LA SIERRA,nº18	PAJUELO BELTRAN, ANGELES
B	5100714QA7650A0001QW	CL REAL DE LA SIERRA,nº20	ALCARAZ MARTINEZ, MARIA SOLEDAD
B	5100715QA7650A0001PW	CL REAL DE LA SIERRA,nº22	ALCARAZ PALACIOS, JOSE MARIA
B	5100716QA7650A0001LW	BO MESAS CORRAL CALLE M,nº2	FIGUEROA CAVANILLA, ANTONIO
B	5100717QA7650A0001TW	CL SUARA,nº15	PORTILLO TOLEDO, DOLORES
B	5100718QA7650A0001FW	CL SUARA,nº11	PERUJO PORTILLO, MANUEL
B	5100719QA7650A0001MW	CL SUARA,nº9	REINALDO RACERO, MANUEL
B	5100720QA7650A0001TW	CL REAL DE LA SIERRA,nº20	GARCIA PEINADO, FRANCISCO

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
C	5200901QA7650A0001EW	CL REAL DE LA SIERRA,nº3	NEIRA BENITEZ, JOSE MARIA
C	5200902QA7650A0001SW	CL ARENAS,nº2,	NEIRA MENA, DIEGO
C	5200903QA7650A0001ZW	CL REAL DE LA SIERRA,nº5,	GARCIA HERNANDEZ, JOSE
C	5200904QA7650A0001UW	CL ARENAS,nº0	SOTO GONZALEZ, MANUEL
C	5200905QA7650A0001HW	CL ARENAS,nº6	VILLALAR VALLE, ANTONIO
C	5200906QA7650A0001WW	CL ARENAS,nº8	CA ANDALUCIA
C	5200907QA7650A0001AW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº10	JAEN ROBREDO, FRANCISCO PAULA
C	5200920QA7650A0001TW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº17	MORON MONTES, MANUEL
C	5200921QA7650A0001FW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº15	GRIMALDI GUTIERREZ, JUAN
C	5200922QA7650A0001MW	CL JARA,nº3	DELGADO MARRUFO, ANTONIO
C	5200923QA7650A0001OW	BO MESAS CORRAL CALLE B,nº1	COBOS MORON, ANTONIO
C	5200924QA7650A0001KW	CL REAL DE LA SIERRA,nº31	MARTINEZ RUIZ, ANTONIO
C	5200925QA7650A0001RW	CL REAL DE LA SIERRA,nº27	CAPOTE GOMEZ, ANTONIO
C	5200926QA7650A0001DW	CL REAL DE LA SIERRA,nº25	SERRANO RONDAN, MANUEL
C	5200927QA7650A0001XW	CL REAL DE LA SIERRA,nº23	MORENO BELTRAN, ANTONIO
C	5200929QA7650A0001JW	BO MESAS CORRAL CALLE A,nº2	ALMIJE GIL, RICARDO
C	5200928QA7650A0001IW	CL REAL DE LA SIERRA,nº21	SALGUERO REVIDIEGO, FRANCISCO
C	5200930QA7650A0001XW	BO MESAS CORRAL CALLE A,nº1	SANCHEZ FLORES, MANUEL
C	5200931QA7650A0001IW	CL REAL DE LA SIERRA,nº19	VALDERRAMA GARCIA, ROSARIO
C	5200932QA7650A0001JW	CL REAL DE LA SIERRA,nº17	CAÑA PINEDA, SALVADOR
C	5200933QA7650A0001EW	CL REAL DE LA SIERRA,nº15	GOMEZ CARRASCO, JOSE
C	5200934QA7650A0001SW	CL REAL DE LA SIERRA,nº13	ZARZUELA CHAMIZO, MANUEL
C	5200935QA7650A0001ZW	CL REAL DE LA SIERRA,nº11	RODRIGUEZ PAVON, FRANCISCO
C	5200936QA7650A0001UW	CL REAL DE LA SIERRA,nº9	GARCIA FERNANDEZ, FRANCISCO
C	5200937QA7650A0001HW	CL REAL DE LA SIERRA,nº7	ATIENZA ROSADO, ANGEL
C	5200938QA7650A0001WW	CL REAL DE LA SIERRA,nº23	SERRANO FERNANDEZ, MANUELA
C	5200939QA7650A0001AW	CL REAL DE LA SIERRA,nº29	ALCARAZ PALACIOS, JOAQUINA
C	5200940QA7650A0001HW	CL REAL DE LA SIERRA,nº17	YAGÜE ALCARAZ, MARIA SOLEDAD

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
D	5299401QA7559G0001ZB	CL REAL DE LA SIERRA,nº24	ORTEGA VALDERRAMA, DIEGO
D	5299402QA7559G0001UB	CL REAL DE LA SIERRA,nº26	ALCARAZ RUEDA, ANTONIO
D	5299403QA7559G0001HB	CL REAL DE LA SIERRA,nº34	MENDOZA ZAMBRANA, ANDRES
D	5299404QA7559G0001WB	CL REAL DE LA SIERRA,nº30	MENDOZA ZAMBRANA, LUIS
D	5299405QA7559G0001AB	CL REAL DE LA SIERRA,nº32	CANTALEJO CARRERA, CRISTOBAL
D	5299406QA7559G0001BB	CL REAL DE LA SIERRA,nº34	DELGADO VILCHES, FRANCISCO

Plan Especial de Reforma Mesas del Corral - Jerez

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
E	5300919QA7650A0001GW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº1	RODRIGUEZ MUÑOZ, ANTONIO
E	5300908QA7650A0001SW	CL REAL DE LA SIERRA,nº4	PASTOR BLANCO, VICTORIANO TOMA
E	5300911QA7650A0001SW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº6	GALLARDO GORDILLO, JOSE LUIS
E	5300924QA7650A0001PW	CL REAL DE LA SIERRA,nº31	HITA HERNANDEZ, JOSE MANUEL
E	5300914QA7650A0001HW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº9	VILLANUEVA ESPAÑA, MERCEDES
E	5300916QA7650A0001AW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº7	HITA ROMAN, ANTONIO
E	5300921QA7650A0001YW	CL REAL DE LA SIERRA,nº37	ESPAÑA GARCIA, MANUEL
E	5300920QA7650A0001BW	CL REAL DE LA SIERRA,nº39	MORENO TORO, JUAN RAMON
E	5300903QA7650A0001DW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº9	TRIANO ESPAÑA, JOSEFA
E	5300922QA7650A0001GW	CL REAL DE LA SIERRA,nº35	MORENO MATEOS, FRANCISCO
E	5300918QA7650A0001YW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº3	OCAÑA GUERRA, JOSE
E	5300917QA7650A0001BW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº5	VILLANUEVA ESPAÑA, ANTONIO
E	5300904QA7650A0001XW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº8	AGUILAR AGUILAR, FRANCISCO
E	5300913QA7650A0001UW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº11	JAEN GALAN, PEDRO
E	5300907QA7650A0001EW	BO MESAS CORRAL CALLE D,nº1	RODRIGUEZ CEBALLOS, ANDRES
E	5300906QA7650A0001JW	BO MESAS CORRAL CALLE D,nº3	RODRIGUEZ ROMERO, VICTORIA EUGENIA Y H
E	5300901QA7650A0001KW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº3	DESCONOCIDO
E	5300902QA7650A0001RW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº11	MEDINA TORO, JUAN JOSE
E	5300915QA7650A0001WW	CL JARA,nº2	GIL MIRANDA, ANA RAQUEL
E	5300905QA7650A0001IW	BO MESAS CORRAL CALLE D,nº5	CHACON PIÑERO, MARIA
E	5300909QA7650A0001ZW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº2	RODRIGUEZ ROMERO, VICTORIA EUGENIA Y H
E	5300923QA7650A0001QW	CL REAL DE LA SIERRA,nº33	BENITEZ MONTES, FRANCISCO JAVIER
E	5300910QA7650A0001EW	CL POLEO,nº4	CASOLA TIO, LUIS
E	5300912QA7650A0001ZW	BO MESAS CORRAL CALLE C,nº13	GIL CORTIJO, ISMAEL

Manzana	Ref. Catastral2	D. Tributario	Contribuyente
F	5499701QA7559G0001JB	CL REAL DE LA SIERRA,nº36	TORREJON RUIZ, JUAN
F	5499702QA7559G0001EB	CL REAL DE LA SIERRA,nº38	VALDERRAMA GUTIERREZ, ISABEL
F	5499703QA7559G0001SB	CL REAL DE LA SIERRA,nº40	ROSA VALDERRAMA, MANUEL
F	5499704QA7559G0001ZB	CL REAL DE LA SIERRA,nº42	ROSA VALDERRAMA, SUSANA
F	5499705QA7559G0001UB	CL REAL DE LA SIERRA,nº44	ALCARAZ MARTINEZ, ANGEL
F	5499706QA7559G0001HB	CL REAL DE LA SIERRA,nº50	ENCINAS BARRERA, IRENE NATALIA
F	5499707QA7559G0001WB	CL REAL DE LA SIERRA,nº52	BERNAL MUÑOZ, JUANA
F	5499708QA7559G0001AB	BO MESAS CORRAL CALLE K,nº2	NAVAS MARTINEZ, JOSE MARIA
F	5499709QA7559G0001BB	CL MAJOLETO,nº2	BARRERA RODRIGUEZ, MIGUEL
F	5499710QA7559G0001WB	BO MESAS CORRAL CALLE L,nº4	DESCONOCIDO
F	5499711QA7559G0001AB	BO MESAS CORRAL CALLE L,nº4	SANCHEZ ROMERO, JOSE
F	5499712QA7559G0001BB	BO MESAS CORRAL CALLE L,nº2	SANCHEZ PEREZ, JOAQUIN
F	5499713QA7559G0001YB	BO MESAS CORRAL CALLE L,nº6	SALGUERO RODRIGUEZ, FRANCISCO JAVIER
F	5499714QA7559G0001GB	BO MESAS CORRAL CALLE L,nº8	CAZORLA SANCHEZ, ANTONIO
F	5499715QA7559G0001QB	BO MESAS CORRAL CALLE L,nº10	PANAL OVIEDO, FRANCISCO
F	5499716QA7559G0001PB	BO MESAS CORRAL CALLE L,nº1	ROSALES GARCIA, ENRIQUE
F	5499717QA7559G0001LB	CL MAJOLETO,nº2	PERDIGONES JIMENEZ, MANUEL
F	5499718QA7559G0001TB	CL MAJOLETO,nº2	SILLERO FERNANDEZ, JUANA
F	5499719QA7559G0001FB	CL MAJOLETO,nº2	MONROY TROYA, JUAN ANTONIO

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
G	5400701QA7650A0001WW	CL PALMITO,nº6	MORENO TIRADO, ANGEL ANTONIO
G	5400702QA7650A0001AW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº5	GARCIA GARRUCHO, JULIO ANTONIO
G	5400703QA7650A0001BW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº3	FIGUEROA MORENO, JUAN
G	5400704QA7650A0001YW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº1	ROSA SANCHEZ, ANA
G	5400705QA7650A0001GW	CL REAL DE LA SIERRA,nº43	DELGADO PATINO, FRANCISCO JOSE
G	5400706QA7650A0001QW	BO MESAS CORRAL CALLE D,nº2	FERNANDEZ PAVON, JUAN ANTONIO
G	5400707QA7650A0001PW	BO MESAS CORRAL CALLE D,nº4	PEREZ GONZALEZ, ISABEL MARIA

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
H	5200908QA7650A0001BW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº8	BENITEZ GARCIA, SALVADOR
H	5200909QA7650A0001YW	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº11	ALCARAZ TRAIKOVICH, ANGEL
H	5200910QA7650A0001AW	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº9	GAGO MARIN, PEDRO
H	5200911QA7650A0001BW	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº7	SANCHEZ PRIETO, FRANCISCO JAVIER
H	5200912QA7650A0001YW	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº5	CANDON CAÑAS, MACARENA
H	5200913QA7650A0001GW	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº3	ROSADO MORENO, MIGUEL ANGEL
H	5200914QA7650A0001QW	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº1	CORTES BERNAL, JOSE DOMINGO
H	5200915QA7650A0001PW	CL REAL DE LA SIERRA,nº47	DIAZ ALCARAZ, CARMEN
H	5200916QA7650A0001LW	CL REAL DE LA SIERRA,nº45	MONTOYA ROMERO, MANUEL
H	5200917QA7650A0001TW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº2	ROSADO MORENO, MIGUEL ANGEL
H	5200918QA7650A0001FW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº4	GARCIA GAMEZ, ERNESTO
H	5200919QA7650A0001MW	BO MESAS CORRAL CALLE E,nº6	YAGÜE RUEDA, GUILLERMO ROBERTO

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
I	5599301QA7650B0001HA	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº12	FRAGA CORUJAS, MARIA DE GRACIA
I	5599316QA7650B0001OA	CL ROMERO,nº3	RUIZ LUCENA, JUAN ANTONIO
I	5599317QA7650B0001KA	CL REAL DE LA SIERRA,nº55	INFANTE FERNANDEZ, PEDRO
I	5599318QA7650B0001RA	BO MESAS CORRAL CALLE G,nº5	ALCARAZ MARTINEZ, JOSE
I	5599319QA7650B0001DA	BO MESAS CORRAL CALLE G,nº3	ROMERO DORANTE, SERGIO
I	5599320QA7650B0001KA	CL LENTISCO,nº1	JIMENEZ CABRERA, MANUEL
I	5599321QA7650B0001RA	CL REAL DE LA SIERRA,nº53	ALVAREZ SANCHEZ, MIGUEL
I	5599322QA7650B0001DA	CL REAL DE LA SIERRA,nº51	ALVAREZ SANCHEZ, JOSE
I	5599323QA7650B0001XA	CL REAL DE LA SIERRA,nº49	JIMENEZ VILLALBA, DOLORES
I	5599324QA7650B0001IA	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº2	CANDON CAÑAS, MACARENA
I	5599325QA7650B0001JA	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº4	PADILLA VEGA, JUAN JOSE
I	5599326QA7650B0001EA	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº6	COBOS MORON, JAIME
I	5599327QA7650B0001SA	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº8	BARRERA NAVARRO, FRANCISCO
I	5599328QA7650B0001ZA	BO MESAS CORRAL CALLE F,nº10	GAGO RIOS, JOSE LUIS
I	5599329QA7650B0001UA	BO MESAS CORRAL CALLE H,nº1	PASTOR ALCARAZ, SORAYA
I	5599330QA7650B0001SA	CL ROMERO,nº3	ROSALES GARCIA, ANA

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
J	5599302QA7650B0001WA	CL ROMERO,nº4	PAVON MORENO, MANUELA
J	5599303QA7650B0001AA	BO MESAS CORRAL CALLE I,nº10	ROMERO GARCIA, MANUEL
J	5599304QA7650B0001BA	BO MESAS CORRAL CALLE I,nº8	MEDINA MARIN, PEDRO JOSE
J	5599305QA7650B0001YA	BO MESAS CORRAL CALLE I,nº6	CARRASCO MORENO, JUAN
J	5599306QA7650B0001GA	BO MESAS CORRAL CALLE I,nº4	PAJUELO HOLGADO, JUAN
J	5599307QA7650B0001QA	BO MESAS CORRAL CALLE I,nº2	TORO TAMAYO, MANUEL
J	5599308QA7650B0001PA	CL REAL DE LA SIERRA,nº59	LORA GOMEZ, MANUEL
J	5599310QA7650B0001QA	CL REAL DE LA SIERRA,nº63	LORA GOMEZ, JUAN DE JESUS
J	5599311QA7650B0001PA	CL REAL DE LA SIERRA,nº65	GUERRERO GRIMALDI, PEDRO
J	5599312QA7650B0001LA	CL REAL DE LA SIERRA,nº67	LORA GOMEZ, JOSE ANTONIO
J	5599313QA7650B0001TA	CL REAL DE LA SIERRA,nº69	LORA GOMEZ, JOSEFA
J	5599314QA7650B0001FA	CL REAL DE LA SIERRA,nº57	NUÑEZ RAMIREZ, FRANCISCO
J	5599315QA7650B0001MA	BO MESAS CORRAL CALLE H,nº2	ROMERO ROBLES, JUAN

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
K	5599701QA7559H0001OY	CL REAL DE LA SIERRA,nº50,	BERNAL GAMAZA, MIGUEL
K	5599702QA7559H0001KY	CL REAL DE LA SIERRA,nº52	BORREGO CLAVIJO, DIEGO
K	5599703QA7559H0001RY	CL REAL DE LA SIERRA,nº54	BERNAL MUÑOZ, ANTONIO
K	5599704QA7559H0001DY	CL REAL DE LA SIERRA,nº56	BERNAL MUÑOZ, JESUS
K	5599705QA7559H0001XY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº8	JAEN VALLE, MIGUEL
K	5599706QA7559H0001IY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº6	MARCHAN BOCETA, JOSE MARIA
K	5599707QA7559H0001JY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº4	MARCHAN JIMENEZ, DOMINGO
K	5599708QA7559H0001EY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº2	SANCHEZ CORCHADO, MAURO
K	5599709QA7559H0001SY	BO MESAS CORRAL CALLE K,nº1	PEREZ BASTO, ASUNCION
K	5599710QA7559H0001JY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº10	JIMENEZ CABRERA, JOSE
K	5599711QA7559H0001EY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº12	JIMENEZ CABRERA, MANUEL
K	5599712QA7559H0001SY	CL MAJOLETO,nº3	CASTRO VELA, ALEJO

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
L	5598201QA7559H0001UY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº1	ALMAGRO CABRERA, MANUEL SALVADOR
L	5598202QA7559H0001HY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº3	RUBIO ROLDAN, ANDRES
L	5598203QA7559H0001WY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº5	FERNANDEZ CHAMIZO, CRISTOBAL
L	5598204QA7559H0001AY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº7	MARTIN CORONIL, JUAN
L	5598205QA7559H0001BY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº9	PEREZ CABALLERO, MIGUEL
L	5598206QA7559H0001YY	BO MESAS CORRAL CALLE J,nº11	MORENO ALBERTOS, JOAQUIN

Manzana	Ref. Catastral	D. Tributario	Contribuyente
M	5699701QA7559H0001QY	CL REAL DE LA SIERRA,nº58	MARTINEZ NOBLE, VICTORIA
M	5699702QA7559H0001PY	CL REAL DE LA SIERRA,nº60	MARTINEZ NOBLE, VICTORIA

## 5.- Estado actual

La superficie del ámbito es de 120.465,88 m².

### 5.1.- Topografía

Los terrenos objeto de este PERI se sitúan en el asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina, ocupando el tramo 5 de la Cañada Real de Albadalejos o Cuartillos. Dicho tramo ya ha sido desafectado.

La longitud mayor del ámbito, en sentido este-oeste, es de unos 675 metros. Perpendicularmente, en dirección norte-sur, varía entre 130 y 220 metros. El terreno es sensiblemente llano, sobre todo en su mitad oeste, variando la cota desde los 35 m. en el límite norte hasta los 34,50 en el límite sur. Ya en la mitad este, cerca de la carretera de Torrecera disminuye la cota hasta los 33 metros en el extremo noreste, y hasta los 30 m. en el extremo sureste del ámbito.

### 5.2.- Climatología

Al igual que el resto del término municipal, la zona que nos ocupa está sometida a la influencia atlántica, con inviernos suaves y veranos muy calurosos, acentuados por la orografía del terreno.

Las lluvias oscilan entre los 400 y 600 litros anuales, siendo de todas formas muy irregulares, tanto en cuantía como en la distribución a lo largo del año.

### 5.3.- Vegetación y edificación

La vegetación de la zona no es muy abundante, en gran medida por la alta colmatación por edificaciones. Prácticamente no existen árboles en las calles, dada la pequeña dimensión de las mismas. Es dentro de las parcelas sin edificar donde existen árboles: frutales en zonas de huertas, y algunos árboles ornamentales dentro de las parcelas con viviendas aisladas.

### 5.4.- Infraestructura existente y estado de la urbanización

La ocupación edificatoria de la zona objeto del planeamiento ha dado lugar a que las infraestructuras se consoliden en las zonas donde existen mayor número de viviendas y otras actividades.

Hay redes y ramales que abastecen a las viviendas existentes y redes de media tensión, que atraviesan el ámbito.

En cuanto al estado actual de la urbanización, es muy diverso. Se pueden considerar prácticamente urbanizadas las calles principales existentes: la calle Real de la Sierra, el eje principal que cruza el núcleo de oeste a este, y las pequeñas calles perpendiculares a esta que dan acceso a la mayor parte del resto de viviendas. A estas calles habrá que sumar calles de nuevo trazado tanto en zonas actualmente sin urbanizar (zonas de huertas, etc.) como sobre actuales caminos estrechos sin asfaltar.

### 5.5.- Abastecimiento de agua

La red actual proviene de la red general de Fundición Dúctil de  $\varnothing$  200 que conecta desde La Barca a Torrecera, pasando por el extremo oeste de Mesas del Corral. A partir de aquí, distribuye a las viviendas existentes discurriendo desde la calle Real de la Sierra hacia el resto de las calles existentes.

### 5.6.- Energía eléctrica y alumbrado

Actualmente existen varias líneas aéreas de Media Tensión que cruzan los terrenos, y conectan entre sí los Centros de Transformación, que dan servicio en Baja Tensión a las edificaciones existentes, en parte mediante tendido aéreo.

Existe alumbrado público en las calles con mejor urbanización.

### 5.7.- Alcantarillado

A la Edar Guadalete por su cercanía, bien directamente por gravedad o mediante bombeo, se incorporan los vertidos de determinadas Entidades Locales Autónomas y Núcleos Rurales periféricos a Jerez Ciudad. Los Restantes núcleos disponen de tratamiento de depuración independiente o autónomo. Este es el caso de Mesas del Corral, que posee dos unidades del tipo "Desbaste y FDD", una al este del núcleo y otra al oeste. Cada una de ellas da servicio a aproximadamente la mitad del núcleo: Desde la calle Poleo, que es perpendicular a Real de la Sierra, hacia el este, los vertidos son hacia la unidad de tratamiento de depuración del este del núcleo. El resto del Mesas del Corral vierte sus aguas a la unidad de tratamiento situada al oeste.

Al alcantarillado de la calle Real de la Sierra, como eje principal del núcleo, vierten las aguas de las calles perpendiculares, antes de conducir a las unidades de saneamiento. Este alcantarillado principal puede considerarse terminado, a falta de realizar las calles de nueva creación, que también lo utilizarán.

### 5.8.- Telecomunicaciones

La actual red de telefonía es en gran parte aérea.

### 5.9.- Viales

La calle Real de la Sierra es el eje principal del núcleo, cruzándolo de oeste a este, con una longitud de unos 675 metros. Puede considerarse prácticamente urbanizado. Pequeñas calles perpendiculares a este vial dan acceso a la mayor parte de las viviendas existentes. La mayoría también están urbanizadas.

En general, las calles descritas, aunque en diverso grado, son estrechas, están faltas de aparcamientos.

## 6.- Objetivos y criterios de la ordenación

La ordenación tiene como premisa minimizar las afecciones a las edificaciones existentes a la fecha de aprobación del Plan General. En todo caso, tanto la forma de las manzanas como el tamaño de las calles actuales están condicionados por estas edificaciones preexistentes.

Se plantea la creación de manzanas delimitadas por viales públicos cuando lo permiten las edificaciones, posibilitándose como mínimo la accesibilidad a cada parcela. Las manzanas resultantes se deben en gran parte a la configuración de las actuales calles y caminos, mientras que en otros casos es necesaria la creación de nuevos viarios para definir una trama que soporte las nuevas viviendas propuestas, así como las superficies de reserva para los espacios libres y equipamientos.

El destino preferente de los terrenos libres de edificaciones es Viviendas de Protección Oficial, Equipamientos y Zonas Verdes.

Para optimizar su coste, las VPO se construirán en tipología D2 (Unifamiliar adosada), o su compatible F1 (Bloque de viviendas), y no en la predominante en el entorno, que es vivienda unifamiliar aislada.

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse los aparcamientos, dado que las antiguas calles, estrechas, apenas lo permiten. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán uniformemente por todo el ámbito, cumpliendo su reserva lo dispuesto por la normativa de referencia, tanto local como andaluza o nacional.

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Hay censadas 153 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque también hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. La superficie de parcela de estas viviendas casi siempre está bastante por debajo del estándar mínimo para viviendas aisladas en el nuevo PGOU (E1; 500 m<sup>2</sup>). En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 29 nuevas viviendas aisladas o pareadas.

En las nuevas manzanas edificables, a pesar de las limitaciones de espacio existente, se han dispuesto espacios libres, equipamientos y parcelas para VPO en todo el ámbito.

## 7.- Sistema viario

A la calle Real de la Sierra y resto de calles existentes habrá que sumar calles de nuevo trazado tanto en zonas actualmente sin urbanizar (zonas de huertas, etc.) como sobre actuales caminos estrechos sin asfaltar. Entre estas nuevas calles a realizar, destaca un nuevo vial en el borde sur del ámbito, para permitir una mínima permeabilidad y recorridos básicos de circulación en todo el ámbito, así como para dar acceso a parcelas edificables y dotaciones.

### Características

Dadas las suaves pendientes, en su mayor parte no es necesario realizar grandes desmontes y terraplenes para el trazado de las nuevas calles previstas. Estas se realizarán de conformidad con los perfiles longitudinales y el trazado descrito en planos. Los viales se dotarán de firme flexible, siguiendo las instrucciones vigentes y concretamente los criterios de la Norma 6.1 y-IC, recogidas en la orden FOM/3460/2003 de 28 de noviembre. Para ello, se define la Explanada como E-1.

Para asignar el tipo de tráfico circulante, y de acuerdo con la norma se ha considerado un periodo de servicio de 20 años y en función del tráfico pesado y su intensidad media en el año de su puesta en servicio.

A la vista de estos criterios, asignamos a nuestros viales un tráfico tipo T4 (T42), al tratarse de una zona marcadamente residencial. Por todo ello y según tabla 4 de la citada orden tenemos como firme idóneo la 4211 que estará constituida por las siguientes capas:

- \* 35 cm. de zahorra artificial.
- \* 5 cm. de mezcla bituminosa en caliente, previo riego asfáltico.

Estos datos son obviamente orientativos. El dimensionado real se justificara en el Proyecto de Urbanización una vez realizado el Estudio Geotécnico de los terrenos correspondiente.

Para el dimensionado de aparcamiento aplicamos los mismos criterios anteriores de explanada y tipo de tráfico, que para estas hipótesis el catálogo de firmes rígidos nos recomienda una sección constituida por 20 cm. de subbase granular y 20 cm. de hormigón en masa H-250.

- \* 20 cm. de subbase granular.
- \* 20 cm. de hormigón en masa de tipo H-250

Los bordillos limitadores de calzada con las zonas de acerados se realizarán en hormigón de 15x30 achaflanados.

Se complementará este viario con señalización de tráfico vertical y horizontal, formada por marcas viales reflexivas de color blanco y 15 cm. de ancho.

## **8.- Saneamiento y Depuración**

Al alcantarillado de la calle Real de la Sierra, como eje principal del núcleo, vierten las aguas de las calles perpendiculares, antes de conducir a las unidades de saneamiento existentes, que se reformarán. Este alcantarillado principal puede considerarse terminado, a falta de realizar las calles de nueva creación, que también lo utilizarán.

### **8.1.- Hipótesis de cálculo**

Para el desarrollo de las nuevas redes, y siguiendo las instrucciones señaladas por Ajemsa, se dimensionarán las conducciones, aplicando el método racional para pluviales, con las siguientes características:

- \* Intensidad horaria:  $I_h = 40$  lit/seg/ha
- \* Coeficiente de escorrentía:  $c = 0,60$
- \* Cuencas de recogida: Las nuevas calles a urbanizar. El dimensionado de conducciones para aguas residuales se realizará para unos caudales medios.

El trazado en planta se realiza por los ejes de calzada de los viales y zonas verdes.

### **8.2.- Características de la red**

Las tuberías a emplear se ajustarán al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para Tuberías de saneamientos, en todas sus especificaciones, con atención a la instalación de las

conducciones en zanja, en función de las características de estabilidad del terreno. Igualmente para su cálculo se tendrá en cuenta la resistencia al aplastamiento de las conducciones a emplear. Todo el material se realizará según normas de Ajemsa.

En conductos de diámetro igual o inferior a 60 cm., la conducción será normalizada en hormigón vibropresado con junta flexible, clase "R". La tubería de diámetro mayor que 60 y menor o igual a 120 cm, será de hormigón armado. En conductos de diámetro igual o superior a 120 cm, se estará a lo dispuesto por Ajemsa.

### **8.3.- Pozos de registro**

Se realizarán de anillos de hormigón prefabricado de 1,10 m. de diámetro y asegurando su estanqueidad y resistencia mecánica. Tapas de acceso con luz interior de 60 cm. de diámetro. La distancia máxima entre pozos será de 30 m. y se situarán en conexiones y cambios de rasante hidráulica. Cada 3 unidades de pozos se dispondrá uno con arenoso de 15 cm., preferentemente en encuentros de conducciones.

### **8.4.- Imbornales**

Serán sifónicos y conectados a los pozos de registro.

La rejilla de los imbornales será de fundición dúctil GE-500-7, según ISO 1083, que cumpla la norma EN-124, de 45x45 cm de dimensiones exteriores, con articulación de la rejilla.

El número de imbornales será como mínimo de dos por pozo de registro.

### **8.5.- Control de vertidos**

Se dispondrán en el interior de las parcelas de espacio suficiente para la posible instalación, si fuera necesario, de arquetas de control de vertidos.

### **8.6.- Acometidas**

Los conductos de acometidas serán de un diámetro mínimo de 200 mm. y en relación con la superficie a evacuar. La pendiente mínima será del 1%.

El trazado, disposición y conexión se realizará en la cota de generatriz superior del colector o ramal.

El eje de la acometida formará con el del ramal un ángulo comprendido entre 45 y 90 grados.

Se construirá una arqueta registrable, con dimensiones mínimas de 40x40 cm ubicada en el límite de la parcela.

Todos los elementos de la red soportarán una prueba de estanqueidad, cuya pérdida será inferior al 5% del volumen de agua introducida.

En la documentación gráfica queda reflejado el esquema de trazado de la red que será completada y detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

## 8.7.- Depuración

Tras conversaciones mantenidas por Ajemsa con la Delegación Provincial de Medio Ambiente en materia de depuración de los núcleos de Jerez, se rediseñan algunas soluciones diferentes a las establecidas en el PGOU. En este caso, se ve necesaria la agrupación de vertidos depurados por lo que en el caso de Mesas del Corral y dada su cercanía a la Barca de la Florida será preciso realizar la conversión de las dos EDARs existentes en Estaciones de Bombeo de Aguas Residuales (EBARs) para mandar las aguas residuales de Mesas del Corral a la depuradora de la Barca de la Florida.

La actuación contemplaría:

- Adecuación de EDARs de Mesas del Corral a EBARs.
- Realizar tuberías de bombeo: una tubería de impulsión que conecte la Estación de bombeo (EBAR) situada al este del núcleo con la cabecera de la cuenca oeste, por la calle Real de la Sierra hasta llegar a la altura de la calle Poleo. La otra tubería de bombeo conectaría la EBAR del extremo oeste, ya fuera del ámbito del ARI-OD, con la EDAR de La Barca.
- Ampliación de la EDAR de La Barca de la Florida como consecuencia de los nuevos vertidos incorporados: 350.000 € en Presupuesto de Ejecución por Contrata, sin IVA.

Se podría plantear la posibilidad de que por parte de la Junta de Andalucía, y mediante convenio con el Ayuntamiento de Jerez, se financiaran las obras o parte de las mismas, como está sucediendo con obras similares en otros municipios

## 9.- Red de abastecimiento de agua

El diseño de la red de abastecimiento de agua se realiza mediante conexión de anillas en tubería de fundición, que discurrirán por los nuevos viales del PERI para su conexión y acometida a la red de abastecimiento de las calles existentes.

La red actual proviene de la red general de Fundición Dúctil de  $\varnothing$  200 que conecta desde La Barca a Torrecera, pasando por el extremo oeste de Mesas del Corral. A partir de aquí, distribuye a las viviendas existentes discurriendo desde la calle Real de la Sierra hacia el resto de las calles existentes.

Es preciso crear nuevas arterias de distribución de aguas para dar servicio a las manzanas que se apoyen en las nuevas calles, así como para los equipamientos y zonas verdes.

Para el dimensionado de la red en sus diversos tramos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- \* Caudal medio: 1 litro/seg.
- \* Caudal punta: 2,4 veces el caudal medio.
- \* Ventosas: En puntos altos con diámetros iguales o superiores a 200.
- \* Desagües: En puntos bajos de la red.
- \* Válvulas: En inicio de cada tramo, de forma que puedan quedar aisladas de la red un determinado tramo.
- \* Trazado: En general discurrirán bajo el acerado y en la margen de mayor número de acometidas.

## 9.1.- Hipótesis de cálculo

Se supondrá en la arteria de conexión una pérdida de presión correspondiente a la circulación del fluido a la velocidad de 1,2 m/seg., hasta el punto final de conexión de esta arteria. A efectos de cálculo se considerará cerrado el punto alternativo de conexión.

Para el dimensionado se establecerá la hipótesis más desfavorable que resulte de:

- A.- Considerar los caudales punta deducidos de las necesidades de las manzanas, en función de su edificabilidad y nº de viviendas, dotaciones de riego (en 8 horas), etc.
- B.- Considerar el caudal que resulte de la suma de los caudales procedentes de la hipótesis de incendio según las Normas vigentes, más 0,5 veces el caudal medio de las dotaciones a manzanas.

## 9.2.- Suministro

Mediante acometidas individuales con ubicación de contadores en fachada.

Serán de aplicación las Normas Básicas M.I. 9/12/1975 B.O.E. 13/1/1976 y las propias Normas de Ajemsa.

## 9.3.- Instalación de red general

La tubería a instalar será de fundición dúctil, revestida interiormente según norma UNE-EN-545. Se unirán mediante junta automática flexible.

Las tuberías descansarán, una vez instalada en la zanja, sobre lecho de arena de diez cm. de espesor, quedando cubiertas del mismo material otros diez cm., contados desde la generatriz superior del tubo.

Los anclajes de las distintas piezas especiales se realizarán con macizos de hormigón, ejecutándose estos de tal forma que queden libres los distintos elementos de fijación de las piezas.

Los hidrantes a instalar serán del tipo enterrado y de acuerdo con el modelo aprobado por el Consorcio de Bomberos de la Provincia de Cádiz y a las distancias de acuerdo con la normativa vigente.

En todos los tramos de tuberías de 200 mm. y superiores, será necesaria la instalación de desagües y ventosas en los puntos donde termine el perfil longitudinal.

La red para riego debe ser totalmente independiente de la red general de distribución de agua, debiendo tener en su origen un contador a efecto del control de este consumo.

Se proyectará una red de riego totalmente independiente de la general de distribución, para dar servicios a espacios libres de uso público y calles. Se preverá la disposición de pozos para el abastecimiento de la red de riego.

En la documentación gráfica queda reflejado el esquema de trazado de la red que será completado y detallado en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que a tal efecto se redacte.

**10.- Red de energía eléctrica**

Para el suministro de energía eléctrica al ámbito, además de los centros de transformación existentes, se distribuirán nuevos centros convenientemente en el PERI, según las necesidades y previsiones de la compañía suministradora.

La línea de media tensión que los alimente será subterránea con aislamiento termoestable. Los centros de transformación se alojarán en casetas, previstas para la instalación de dos aparatos transformadores de hasta 630 Kva.

Estos centros de transformación quedarán integrados estéticamente y funcionalmente en el interior de las parcelas, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora y el PGOU.

El cálculo de la red de suministro de energía se realizará en base a satisfacer una demanda previsible de 9.750 KiloWattios/vvda.

El suministro de baja tensión se efectuará mediante circuito eléctrico de AI enterrado colocado en tubo de P.V.C., canalizado bajo el acerado. Las acometidas y módulos de contadores, en relación con la edificación, se colocarán en fachada, de acuerdo con la Normativa aplicable vigente.

Dada la alta colmatación del ámbito por las viviendas existentes, con suministro eléctrico existente, no se prevé un incremento de potencia importante, aunque será necesario dotar de suministro, además de a las posibles nuevas viviendas proyectadas, a las zonas verdes y los equipamientos. Endesa determinará si será necesario o no conectar la red eléctrica de Mesas del Corral con una subestación eléctrica o un punto de conexión exterior.

**11.- Alumbrado público**

El alumbrado público seguirá el esquema existente en las calles actuales de mesas del Corral. Se resolverá mediante circuito enterrado en cable de cobre dentro de tuberías de P.V.C. con sus complementos necesarios, arquetas de registro, cuadros de alumbrado, etc.

Las luminarias se resolverán mediante columnas de diferente altura en función de la latitud de la vía donde se ubiquen. Serán estancas con reflector de aluminio anodizado y lámparas de 250 W. de vapor de mercurio o de sodio. Se preverá red equipotencial de toma de tierra.

Las áreas destinadas a parques y jardines públicos llevarán su propio alumbrado en relación con el diseño de éstas. El cálculo de iluminación y de circuitos se hará de acuerdo con la normativa actual del Excmo. Ayuntamiento de Jerez y el REBT.

**12.- Red de telefonía**

El trazado de la red de telefonía en las nuevas calles a urbanizar se realizará mediante canalización. Consistirá en tubería ligera de P.V.C. de 110 mm. de diámetro, incluyendo guías de alambre galvanizado y envoltura de hormigón en masa H-125.

Se garantizará que todas las acometidas sean subterráneas para cada una de las edificaciones resultantes. El tendido de la red se realizará bajo el acerado. En cada parcela se ejecutará una arqueta de conexión.

**13.- Estructura urbana. Zonificación. Ordenación general**

A partir de lo dispuesto en el Plan General para el ámbito, los parámetros generales son los siguientes:

Superficie del ámbito (Sup):	120.465,88 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total del ámbito:	36.139,76 m <sup>2</sup> = Sup x 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Nº Máximo de Viviendas:	232 viv (< Sup x 20 viv/Hª)
Mínimo VPO:	50 viv.

Viviendas existentes:	153 (UF/A)
Viviendas propuestas UF/A:	29 (4.464,92 m <sup>2</sup> edificables)
Viviendas propuestas VPO:	50 (4.500,00 m <sup>2</sup> edificables)

Edificabilidad VPO/Edif. Nuevos crecimientos: 50% (> 30% mín. s/ PGOU).

Espacios Libres:	12.789,04 m <sup>2</sup>	Mínimo s/ PGOU	12.046,59 m <sup>2</sup> ( 10% Sup)
Equipamientos:	3.013,13 m <sup>2</sup>	Mínimo s/ PGOU	3.011,65 m <sup>2</sup> (2,50% Sup)

Como ya hemos adelantado anteriormente, las manzanas resultantes se deben a la configuración de las actuales calles y caminos, mientras que en otros casos es necesaria la creación de nuevos viarios para definir una trama que soporte las nuevas viviendas propuestas, así como las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos.

Se ha procurado las afecciones a las edificaciones y los cerramientos existentes a la fecha de aprobación del Plan General sean las menores posibles. En el Plano de Afecciones se señalan las que ha sido necesario acometer, sobre todo para garantizar las Zonas Verdes y equipamientos imprescindibles según la legislación, y en algún caso para dar cabida a algún viario imprescindible. En todo caso, tanto la forma de las manzanas como el tamaño de las calles actuales están condicionados por estas edificaciones preexistentes.

En terrenos libres de edificaciones provenientes de Vía Pecuaria, y que son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se han delimitado manzanas edificables cuyo destino preferente es VPO, equipamientos y zonas verdes. Se completa la actuación con unas pocas viviendas UF/A en huecos existentes en manzanas de viviendas con esa tipología.

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse la mayoría de los aparcamientos, dado que las antiguas calles, estrechas, apenas lo permiten. Están previstos unos 235 aparcamientos en todo el ámbito, suficientes para las viviendas previstas. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán homogéneamente.

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Se han contabilizado 153 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. Las parcelas soporte son muy variables, desde poco más de 100 m<sup>2</sup> hasta más de 900 m<sup>2</sup>, habiendo una gran número de viviendas con una parcela en el entorno de los 300 m<sup>2</sup>. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 29 nuevas viviendas aisladas o pareadas.

En las nuevas manzanas edificables, a pesar de las limitaciones de espacio existente, se ha procurado disponer de espacios libres, equipamientos y manzanas para VPO en todo el ámbito.

PARÁMETROS PRINCIPALES DEL PLAN ESPECIAL DE MESAS DEL CORRAL (Superficie y edificabilidad, en m<sup>2</sup>)

MANZANA	SUPERFICIE	Viv UF/A exist.	Viv UF/A posib.	Uf/A/P	Edif UF exist.	Edif UF prop	Edif. Uf/A/P	VPO posib.	Edif. VPO	Total edif	TOTAL VIV.
1	965,00	4	0	4	642,32		642,33	0	0	642,33	4
2	5.049,09	11	1	12	1871,43	292,75	2.164,18	0	0	2.164,18	12
3	5.288,52	15	0	15	2054,43	400,09	2.454,52	5	450,00	2.904,52	20
4	8.127,84	15	6	21	2310,93	1285,19	3.596,12	0	0	3.596,12	21
5	3.607,83	5	0	5	638,69	264,67	903,36	6	540,00	1.443,36	11
6	8.127,88	20	3	23	3357,46	605,12	3.962,57	0	0	3.962,57	23
7	5.943,80	7	3	10	1051,92	776,44	1.828,36	13	1.170,00	2.998,36	23
8	458,48	1	0	1	215,27		215,27	0	0	215,27	1
9	2.840,38	7	0	7	1620,69	45,56	1.666,25	0	0	1.666,25	7
10	3.851,00	8	2	10	1352,17	404,86	1.757,03	0	0	1.757,03	10
11	6.189,74	15	3	18	2581,79	685,33	3.267,12	0	0	3.267,12	18
12	8.915,19	13	4	17	1823,63	809,35	2.632,98	15	1.350,00	3.982,98	32
13	235,74	1	0	1	109,38	55,64	165,02	0	0	165,02	1
14	990,01	0	1	1		250,00	250,00	0	0	250,00	1
15	4.260,47	10	2	12	1779,40	455,80	2.235,20	0	0	2.235,20	12
16	4.359,07	4	2	6	541,90	523,09	1.064,99	11	990,00	2.054,99	17
17	4.047,23	10	2	12	1458,31	337,02	1.795,33	0	0	1.795,33	12
18	2.097,82	7	0	7	703,74	335,40	1.039,14	0	0	1.039,14	7
<b>TOTALES</b>	<b>75.355,09</b>	<b>153</b>	<b>29</b>	<b>182</b>	<b>24113,46</b>	<b>7526,30</b>	<b>31.639,76</b>	<b>50</b>	<b>4.500,00</b>	<b>36.139,76</b>	<b>232</b>
<b>Sup. total del ambito</b>	<b>120.465,88</b>										

SUPERFICIE TOTAL MANZANAS (m2):	91.157,26	Edificabilidad		
MANZANAS PARA VIVIENDAS	75.355,09	Existente	Propuesta	Total
PARCELAS CON VIVIENDAS UF/A/P EXISTENTES:	54.870,43	24.113,46	3.061,38	
PARCELAS PARA VIVIENDAS UF/A/P POSIBLES:	10.390,16		4.464,92	
PARCELAS PARA VIVIENDAS VPO:	10.094,50		4.500,00	
<b>EQUIPAMIENTOS:</b>	<b>3.013,13</b>	<b>24.113,46</b>	<b>12.026,30</b>	<b>36.139,76</b>
<b>ESPACIOS LIBRES:</b>	<b>12.789,04</b>			
<b>SUPERFICIE TOTAL DE VIALES (m2):</b>	<b>29.308,62</b>			
VIALES A URBANIZAR:	16.833,90			
VIALES YA URBANIZADOS:	12.474,72			

ZONAS VERDES	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE
V1	983,35	EQ1	367,52
V2	1593,07	EQ2	2645,61
V3	4364,15	<b>TOTAL</b>	<b>3013,13</b>
V4	278,66	<b>MIN S/PGOU</b>	3011,65
V5	2034,37		
V6	588,16		
V7	2315,89		
V8	631,39		
<b>TOTAL</b>	<b>12789,04</b>		
<b>MIN S/PGOU</b>	12046,59		

## Manzanas edificables: Datos por parcelas

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
1,1	342,29	166,05		166,06	0,485	1
1,2	399,24	196,60		196,60	0,492	1
1,3	110,15	126,67		126,67	1,150	1
1,4	113,32	153,00		153,00	1,350	1
<b>TOTAL MANZANA 1</b>	<b>965,00</b>	<b>642,32</b>		<b>642,33</b>	<b>0,666</b>	<b>4</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
2,1	276,93	133,41		133,41	0,482	1
2,2	272,64	128,12		128,12	0,470	1
2,3	296,17	132,48		132,48	0,447	1
2,4	667,92	250,28		250,28	0,375	1
2,5	153,06	91,00	16,14	107,14	0,700	1
2,6	129,97	138,76		138,76	1,068	1
2,7	145,74	133,34		133,34	0,915	1
2,8	232,02	151,72	10,69	162,41	0,700	1
2,9	436,44	165,08	9,496	174,58	0,400	1
2,10	774,57	303,66		303,66	0,392	1
2,11	1663,63	243,58	256,42	500,00	0,301	2
<b>TOTAL MANZANA 2</b>	<b>5049,09</b>	<b>1871,43</b>	<b>292,75</b>	<b>2164,18</b>	<b>0,429</b>	<b>12</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
3,1	287,39	167,54		167,54	0,583	1
3,2	601,29	189,87	60,13	250,00	0,416	1
3,3	255,26	192,06		192,06	0,752	1
3,4	146,65	137,30		137,30	0,936	1
3,5	164,09	122,70		122,70	0,748	1
3,6	159,42	117,72		117,72	0,738	1
3,7	167,42	84,81	32,38	117,19	0,700	1
3,8	176,82	112,15	11,62	123,77	0,700	1
3,9	377,53	185,35		185,35	0,491	1
3,10	505,58	157,90	92,10	250,00	0,494	1
3,11	325,22	175,89		175,89	0,541	1
3,12	234,37	188,29		188,29	0,803	1
3,13	316,23	134,81		134,81	0,426	1
3,14	262,41	88,04	16,92	104,96	0,400	1
3,15	467,31		186,92	186,92	0,400	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>4446,99</b>	<b>2054,43</b>	<b>400,09</b>	<b>2454,52</b>	<b>0,552</b>	<b>15</b>
<b>VPO M3</b>	<b>841,53</b>		<b>450,00</b>	<b>450,00</b>	<b>0,535</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL MANZANA 3</b>	<b>5288,52</b>	<b>2054,43</b>	<b>850,09</b>	<b>2904,52</b>	<b>0,549</b>	<b>20</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
4,1	166,11	50,00	66,28	116,28	0,700	1
4,2	348,74	152,30		152,30	0,437	1
4,3	330,59	163,38		163,38	0,494	1
4,4	284,96	105,93	8,05	113,98	0,400	1
4,5	479,72	166,99	24,90	191,89	0,400	1
4,6	506,13	192,95	57,05	250,00	0,494	1
4,7	328,41	91,59	39,77	131,36	0,400	1
4,8	729,41	153,59	96,41	250,00	0,343	1
4,9	376,62	171,85		171,85	0,456	1
4,10	948,09	287,47		287,47	0,303	1
4,11	278,94	160,40		160,40	0,575	1
4,12	311,65	162,9		162,90	0,523	1
4,13	349,59	182,69		182,69	0,523	1
4,14	175,56	243,58		243,58	1,387	1
4,15	254,64	25,31	76,55	101,86	0,400	1
VP4,1	272,56		109,02	109,02	0,400	1
VP4,2	341,74		136,70	136,70	0,400	1
VP4,3	771,65		250,00	250,00	0,324	1
VP4,4	237,91		166,54	166,54	0,700	1
VP4,5	340,69		136,28	136,28	0,400	1
VP4,6	294,13		117,65	117,65	0,400	1
<b>TOTAL MANZANA 4</b>	<b>8127,84</b>	<b>2310,93</b>	<b>1285,19</b>	<b>3596,12</b>	<b>0,442</b>	<b>21</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
5,1	502,58		201,03	201,03	0,400	1
5,2	356,06	120,02	22,40	142,42	0,400	1
5,3	340,80	128,64	7,68	136,32	0,400	1
5,4	913,8	217,24	32,76	250,00	0,274	1
5,5	433,95	172,79	0,79	173,58	0,400	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>2547,19</b>	<b>638,69</b>	<b>264,67</b>	<b>903,36</b>	<b>0,355</b>	<b>5</b>
<b>VPO M5</b>	<b>1060,64</b>		<b>540,00</b>	<b>540,00</b>	<b>0,509</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL MANZANA 5</b>	<b>3607,83</b>	<b>638,69</b>	<b>804,67</b>	<b>1443,36</b>	<b>0,400</b>	<b>11</b>

Plan Especial de Reforma Mesas del Corral - Jerez

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
6,1	466,49	231,57		231,57	0,496	1
6,2	882,63	176,98	73,02	250,00	0,283	1
6,3	369,24	170,27		170,27	0,461	1
6,4	307,47	154,65		154,65	0,503	1
6,5	279,72	153,07		153,07	0,547	1
6,6	258,72	177,11		177,11	0,685	1
6,7	227,85	138,18		138,18	0,606	1
6,8	408,46	204,23		204,23	0,500	1
6,9	250,69	132,39		132,39	0,528	1
6,10	271,95	135,98		135,98	0,500	1
6,11	459,42	153,89	29,88	183,77	0,400	1
6,12	266,69	136,69		136,69	0,513	1
6,13	199,74	171,70		171,70	0,860	1
6,14	209,97	169,45		169,45	0,807	1
6,15	324,41	137,92		137,92	0,500	1
6,16	274,53	122,86		122,86	0,500	1
6,17	401,95	249,37		249,37	0,620	1
6,18	475,00	120,60	69,40	190,00	0,400	1
6,19	343,46	229,73		229,73	0,669	1
6,20	367,44	190,82		190,82	0,519	1
VP6,1	339,53		135,81	135,81	0,400	1
VP6,2	376,67		150,67	150,67	0,400	1
VP6,3	365,85		146,34	146,34	0,400	1
<b>TOTAL MANZANA 6</b>	<b>8127,88</b>	<b>3357,46</b>	<b>605,12</b>	<b>3962,57</b>	<b>0,488</b>	<b>23</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
7,1	173,27	89,30	31,99	121,29	0,700	1
7,2	295,44	261,55		261,55	0,885	1
7,3	341,82	151,73		151,73	0,444	1
7,4	680,03	295,01		295,01	0,434	1
7,5	151,31	107,75		107,75	0,712	1
7,6	500,01		250,01	250,01	0,500	1
7,7	540,95	146,58	103,42	250,00	0,462	1
VP7,1	340,95		136,38	136,38	0,400	1
VP7,2	294,83		117,93	117,93	0,400	1
VP7,3	341,79		136,72	136,72	0,400	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>3660,40</b>	<b>1051,92</b>	<b>776,44</b>	<b>1828,36</b>	<b>0,499</b>	<b>10</b>
VPO M7	2283,40		1.170,00	1.170,00	<b>0,512</b>	13
<b>TOTAL MANZANA 7</b>	<b>5943,80</b>	<b>1051,92</b>	<b>2722,89</b>	<b>2998,36</b>	<b>0,504</b>	<b>23</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
8,1	458,48	215,27		215,27	0,470	1
<b>TOTAL MANZANA 8</b>	<b>458,48</b>	<b>215,27</b>		<b>215,27</b>	<b>0,470</b>	<b>1</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
9,1	259,80	140,39		140,39	0,540	1
9,2	429,46	233,37		233,37	0,543	1
9,3	337,35	162,51		162,51	0,482	1
9,4	318,98	176,92		176,92	0,555	1
9,5	299,06	309,71		309,71	1,036	1
9,6	244,49	125,58	45,56	171,14	0,700	1
9,7	951,24	472,21		472,21	0,496	1
<b>TOTAL MANZANA 9</b>	<b>2840,38</b>	<b>1620,69</b>	<b>45,56</b>	<b>1666,25</b>	<b>0,587</b>	<b>7</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
10,1	254,63	35,98	65,87	101,85	0,400	1
10,2	315,87	117,90	8,45	126,35	0,400	1
10,3	424,33	207,82		207,82	0,490	1
10,4	357,23	174,24		174,24	0,488	1
10,5	320,45	166,09		166,09	0,518	1
10,6	471,37	229,31		229,31	0,486	1
10,7	844,07	347,85		347,85	0,412	1
10,8	275,06	72,98	37,04	110,02	0,400	1
VP10,1	393,67		157,47	157,47	0,400	1
VP10,2	194,32		136,02	136,02	0,700	1
<b>TOTAL MANZANA 10</b>	<b>3851,00</b>	<b>1352,17</b>	<b>404,86</b>	<b>1757,03</b>	<b>0,456</b>	<b>10</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
11,1	391,69	351,07		351,07	0,896	1
11,2	350,12	172,97		172,97	0,494	1
11,3	620,39	138,31	96,16	234,47	0,378	1
11,4	115,11	32,98	47,60	80,58	0,700	1
11,5	433,93	159,78	13,79	173,57	0,400	1
11,6	379,87	181,47		181,47	0,478	1
11,7	396,73	175,30		175,30	0,442	1
11,8	254,29	181,59		181,59	0,714	1
11,9	159,78	116,39		116,39	0,728	1
11,10	317,31	214,80		214,80	0,677	1
11,11	289,83	152,01		152,01	0,524	1
11,12	284,61	198,67		198,67	0,698	1
11,13	586,20	231,06	18,94	250,00	0,426	1
11,14	149,20	115,67		115,67	0,775	1
11,15	242,72	159,72		159,72	0,658	1
VP11,1	284,62		113,85	113,85	0,400	1
VP11,2	362,47		144,99	144,99	0,400	1
VP11,3	570,87		250,00	250,00	0,438	1
<b>TOTAL MANZANA 11</b>	<b>6189,74</b>	<b>2581,79</b>	<b>685,33</b>	<b>3267,12</b>	<b>0,528</b>	<b>18</b>

Plan Especial de Reforma Mesas del Corral - Jerez

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
12,1	528,87	167,22	44,328	211,55	0,400	1
12,2	111,38	86,73		86,73	0,779	1
12,3	419,24	105,40	62,30	167,70	0,400	2
12,4	224,19	155,16	1,77	156,93	0,700	1
12,5	271,27	117,61		117,61	0,434	1
12,6	244,14	89,65	8,01	97,66	0,400	1
12,7	535,65	221,79	28,21	250,00	0,467	1
12,8	314,17	130,25		130,25	0,415	1
12,9	214,62	177,56		177,56	0,827	1
12,10	249,25	146,36	28,12	174,48	0,700	1
12,11	215,36	242,96		242,96	1,128	1
12,12	429,51	182,94		182,94	0,426	1
VP12.1	173,34		121,34	121,34	0,700	1
VP12.2	347,53		139,01	139,01	0,400	1
VP12.3	663,09		250,00	250,00	0,377	1
VP12.4	180,39		126,27	126,27	0,700	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>5122,00</b>	<b>1823,63</b>	<b>809,35</b>	<b>2632,98</b>	<b>0,514</b>	<b>17</b>
<b>VPO M12</b>	<b>3793,19</b>		<b>1.350,00</b>	<b>1.350,00</b>	<b>0,356</b>	<b>15</b>
<b>TOTAL MANZANA 12</b>	<b>8915,19</b>	<b>1823,63</b>	<b>2159,35</b>	<b>3982,98</b>	<b>0,447</b>	<b>32</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
13,1	235,74	109,38	55,64	165,02	0,700	1
<b>TOTAL MANZANA 13</b>	<b>235,74</b>	<b>109,38</b>	<b>55,64</b>	<b>165,02</b>	<b>0,700</b>	<b>1</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
VP14,1	990,01		250,00	250,00	0,253	1
<b>TOTAL MANZANA 14</b>	<b>990,01</b>		<b>250,00</b>	<b>250,00</b>	<b>0,253</b>	<b>1</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
15,1	243,72	115,76	54,84	170,60	0,700	1
15,2	324,51	200,81		200,81	0,619	1
15,3	664,35	230,56	19,44	250,00	0,376	1
15,4	473,95	165,08	24,50	189,58	0,400	1
15,5	367,72	309,26		309,26	0,841	1
15,6	539,83	192,04	57,96	250,00	0,463	1
15,7	146,24	109,10		109,10	0,746	1
15,8	190,85	125,75	7,85	133,60	0,700	1
15,9	206,96	132,67	12,20	144,87	0,700	1
15,10	404,81	198,37		198,37	0,490	1
VP15.1	344,45		137,78	137,78	0,400	1
VP15.2	353,08		141,23	141,23	0,400	1
<b>TOTAL MANZANA 15</b>	<b>4260,47</b>	<b>1779,4</b>	<b>455,80</b>	<b>2235,20</b>	<b>0,525</b>	<b>12</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
16,1	730,46	189,39	60,61	250,00	0,342	1
16,2	280,65	175,92	20,54	196,46	0,700	1
16,3	322,7	119,59	9,49	129,08	0,400	1
16,4	364,17	57,00	193,00	250,00	0,686	1
VP16.1	332,23		132,89	132,89	0,400	1
VP16.2	213,12		106,56	106,56	0,500	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>2243,33</b>	<b>541,90</b>	<b>523,09</b>	<b>1064,99</b>	<b>0,475</b>	<b>6</b>
<b>VPO M16</b>	<b>2115,74</b>		<b>990,00</b>	<b>990,00</b>	<b>0,468</b>	<b>11</b>
<b>TOTAL MANZANA 16</b>	<b>4359,07</b>	<b>541,90</b>	<b>1513,09</b>	<b>2054,99</b>	<b>0,471</b>	<b>17</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
17,1	162,19	116,01		116,01	0,715	1
17,2	266,65	132,48		132,48	0,497	1
17,3	329,78	138,43		138,43	0,420	1
17,4	320,83	109,92	18,41	128,33	0,400	1
17,5	171,98	69,25	51,14	120,39	0,700	1
17,6	325,87	168,10		168,10	0,516	1
17,7	252,06	103,26		103,26	0,410	1
17,8	350,11	185,69		185,69	0,530	1
17,9	403,58	177,54		177,54	0,440	1
17,10	795,51	257,63		257,63	0,324	1
VP17,1	345,76		138,30	138,30	0,400	1
VP17,2	322,91		129,16	129,16	0,400	1
<b>TOTAL MANZANA 17</b>	<b>4047,23</b>	<b>1458,31</b>	<b>337,02</b>	<b>1795,33</b>	<b>0,444</b>	<b>12</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
18,1	309,80		154,90	154,90	0,500	1
18,2	361,00		180,50	180,50	0,500	1
18,3	275,97	125,80		125,80	0,456	1
18,4	256,41	134,07		134,07	0,523	1
18,5	304,38	171,01		171,01	0,562	1
18,6	283,43	131,21		131,21	0,463	1
18,7	306,83	141,65		141,65	0,462	1
<b>TOTAL MANZANA 18</b>	<b>2097,82</b>	<b>703,74</b>	<b>335,40</b>	<b>1039,14</b>	<b>0,495</b>	<b>7</b>

## DISTRIBUCION DE USOS

La distribución de usos en cada una de las parcelas o manzanas resultantes, se refleja en los cuadros anteriores.

En el uso de Vivienda se han considerado dos tipologías:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en la que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

En cada una de estas manzanas, además de las viviendas existentes, se especifica cuántas nuevas viviendas con esta tipología podrían caber.

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con los vacíos de edificación dedicados a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse.

También se especifican las parcelas de Espacios Libres o Zonas Verdes (ZV) y las de Equipamiento (EQ).

A cada vivienda de nueva creación de tipología D2 se le asigna una edificabilidad de 90 m<sup>2</sup>.

A cada parcela se le asigna una edificabilidad concreta. En algunos casos, y donde se indica, dado el tamaño de la parcela y el de la vivienda existente, será admisible una ampliación, señalándose la edificabilidad máxima de la misma. La reparcelación podrá permitir que en algún caso excepcional la edificabilidad asignada a un edificio sea inferior a la actualmente existente, sin que eso conlleve que el edificio quede fuera de ordenación.

A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

## **TITULO PRIMERO**

### **GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "MESAS DEL CORRAL", tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía en sus disposiciones generales y particulares.

#### Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el área denominada ARI (OD) – MESAS DEL CORRAL, delimitada en el plano correspondiente del PGOU, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.
2. Son de obligatorio cumplimiento para toda persona física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan (artículo 6 Ley 7/02 LOUA).
3. Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley 7/02 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2.002 así como los Reglamentos de Planeamiento (aprobados por R.D. 2.159/78 de 23 de junio, B.O.E. 15 y 16 de septiembre), Gestión (aprobado por R.D. 2.187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18 de septiembre) que la desarrollan. Igualmente, el Plan General Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

#### Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

1.- El presente Plan Especial de Reforma Interior, desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en el artículo 14 de la Ley 7/02 LOUA y 43 a 64 RP y consta de los siguientes documentos:

- 1) Memoria
- 2) Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 3) Estudio económico y financiero
- 4) Plan de etapas
- 5) Planos de información
- 6) Planos de ordenación
- 7) Fichas individualizadas de edificaciones

## **ORDENANZAS**

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerará que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el P.E.R.I. como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del P.E.R.I. se interpretarán 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 el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

5.- 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 y a la menor transformación de los usos.

## **TITULO SEGUNDO**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO - CALIFICACIÓN DEL SUELO**

##### **Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo**

Será de aplicación el contenido de los artículos 44 a 68 y Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/02 LOUA.

##### **Art. 5.- Calificación del suelo**

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior queda calificado en la forma siguiente:

##### 1.- Residencial

En el uso de Vivienda (residencial) se distinguen dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en las que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

- Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con los vacíos de edificación dedicados a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse.

##### 2.- Equipamientos y servicios públicos

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación como EQ.

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

##### 3.- Espacios libres

Constituidos por las reservas del suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación. Le corresponden los usos de Parques y jardines y Áreas de juego. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

##### 4.- Comercial Terciario

Uso compatible según las condiciones establecidas en el PGOU (p.e. bajos de viviendas colectivas).

##### 5.- Sistema viario:

Constituido por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

Las características de las tipologías mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas, y en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU (Normas Generales de la Edificación).

## CAPÍTULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I.

### Art. 6.- Ámbito de Gestión

Dado el alto grado de colmatación del ámbito por las viviendas existentes, se considera la totalidad de la superficie del PERI como un solo ámbito de gestión.

Podrían tener un tratamiento diferenciado, en cuanto a aportación de los costes de urbanización y gestión, las parcelas con viviendas existentes de aquellas vacías de edificación.

No obstante lo anterior, en ambos casos los adjudicatarios de las parcelas deberán hacer la aportación que les corresponda debido a las conexiones exteriores y costes adicionales no repercutibles en el módulo por m<sup>2</sup> de vial: Mejoras del alcantarillado y de la red de depuración, mejoras en la red de agua potable, entronque con la red eléctrica principal, mejora de la movilidad interna en el ámbito por los nuevos viales, etc.

### Art. 7.- Estudios de Detalle

1. 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.

2. Por su carácter complementario, los Estudios de Detalle que pudieran redactarse en desarrollo del presente Plan Especial, no pueden contener determinaciones propias de Plan Especial ni de Plan General. Su misión será la de completar y adaptar determinaciones gráficas o literarias contenidas en el presente Plan Especial.

3. Ámbito de aplicación de los Estudios de Detalle: Dentro del Plan Especial se formularán Estudios de Detalle para todas las ordenaciones de interior de manzana que conlleven la apertura de viales privados rodados.

4. Documentación: La documentación mínima será la contenida en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

5. Limitaciones en los fines y objetivos:

- No se podrán establecer alineaciones y rasantes si éstas están definidas en el Plan Especial, 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.

- No podrá modificarse la superficie asignada a los Espacios Libres de Uso y Dominio Público y Equipamientos.

- No podrán alterarse los elementos determinantes o determinaciones fundamentales del presente Plan Especial, 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.

- 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 Especial. 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.

- 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. 8.- Proyectos de Urbanización

1. Se entiende por Proyecto de Urbanización el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan Especial.

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.

2. Limitaciones: En el Proyecto de Urbanización no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Especial, 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 Especial divide el ámbito.

\* La ubicación, morfología y dimensiones de las zonas en las que el Plan Especial divide el ámbito.

\* Las latitudes asignadas a la Red Viaria, tanto sea ésta de tráfico rodado como peatonal.

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.

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 Especial, 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.

3. La documentación y garantías de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGMO.

4. Supresión de Barreras Urbanísticas: El Proyecto de Urbanización deberá formularse y proyectarse de forma que se cumpla la normativa sobre Barreras de carácter estatal, autonómico y local en vigor.

5. Además de los proyectos de urbanización mencionados, deberán realizarse los documentos necesarios para garantizar para todo el ámbito las conexiones exteriores y costes adicionales no repercutibles en el módulo por m<sup>2</sup> de vial: Mejoras del alcantarillado y de la red de depuración, mejoras en la red de agua potable, entronque con la red eléctrica principal, etc.

Art. 9.- Proyectos de Parcelación

1. Dadas las características de promoción edificatoria que las parcelas edificables de este Plan Especial poseen, se prevé que su desarrollo se realice de forma diferenciada atendiendo a la realidad de cada zona.
2. Para las parcelas con viviendas aisladas (E1 y C3), el punto de partida para asignar la edificabilidad y el tamaño son los datos asignados en los planos de Ordenación y Parcelas Resultantes, donde se detallan la edificabilidad existente y, en los casos que es posible, la edificabilidad remanente para posibles ampliaciones. Para las nuevas viviendas, se especifica la edificabilidad total adjudicada a cada parcela.
3. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el PGOU para los proyectos de reparcelación y las parcelaciones. En especial, lo recogido en los artículos 4.2.11 (sobre todo el 4.2.11.5), 2.2.5.14 y 7.2.9, debiendo adecuarse las parcelas resultantes a las tipologías edificatorias que vayan a construirse en ellas.
4. No obstante lo anterior, para no hacer inedificable una parcela que pueda admitir una nueva edificación con tipología E1 (unifamiliar aislada), de forma excepcional la Reparcelación podrá no exigirle el cumplimiento estricto de cualquiera de los siguientes parámetros: Tamaño de parcela, retranqueos y frente de fachada. En todo caso, los parámetros finales serán los más cercanos posibles al cumplimiento exigido por E1.
5. Las parcelas que acojan a las edificaciones existentes, generalmente consideradas con tipología C3, deberán adecuar sus condiciones de parcela y retranqueos a las de la tipología E1 siempre que sea físicamente posible. Cuando no sea posible (por distancia entre edificaciones o entre la edificación y el viario), el PERI podrá permitir una parcela inferior a la parcela mínima de E1, o unos retranqueos o frente de parcela inferiores a los exigidos por esa tipología. En todo caso, los parámetros serán los más cercanos posibles al cumplimiento exigido.

Se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 7.2.2 de las Normas del PGOU.

También podrán segregarse parcelas para servicios públicos como centros de transformación o casetas de telefonía, aunque su superficie sea muy inferior a la parcela media.

6. Sólo para viviendas existentes, se podrán admitir casos excepcionales de dos viviendas en proindiviso en una misma parcela resultante, cuando sea imposible dotar a una de las viviendas de acceso independiente a vial público. La superficie de la parcela resultante habrá de acercarse en lo posible al doble de la parcela media de la vivienda aislada del PERI, en consonancia con lo dispuesto en el punto 3 de este artículo.
7. Para parcelas con tipología D2, y para las parcelas de equipamientos, se seguirá lo dispuesto en el Título VII de las Normas del PGOU.

Art. 10.- Sistema de actuación

1. De conformidad con lo previsto en el art. 108 de la LOUA y concordantes del Reglamento de gestión urbanística, y según lo señalado en la ficha del ARI-OD Mesas del Corral en el Anexo a las Normas del PGOU, la ejecución de este Plan Especial se realizará por el Sistema de Compensación.

Art. 11.- Constitución de la Junta y aprobación de los estatutos y bases de actuación

1. Atendiendo a lo reflejado en el art. 6 de estas Ordenanzas, para llevar a cabo la gestión y ejecución de la actividad urbanizadora con distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios, estos se constituirán en Junta de Compensación si lo precisan las condiciones del citado ámbito, conforme previene la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Los estatutos de la Junta habrán de someterse a la aprobación reglamentaria, al igual que las bases de actuación.

Art. 12.- Objeto y fines: área de actuación

1. La entidad urbanística que ha de constituirse tendrá por objeto la actuación dentro de los límites del área correspondiente.
2. Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre sus asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar el ámbito correspondiente.
3. Será necesaria la redacción del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, todo ello con sujeción a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. Será necesario llevar a cabo las obras de urbanización en los términos descritos en el proyecto.

Art. 13.- Conservación de la urbanización

Una vez se cumpla su cometido con la ejecución de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, se procederá por parte de la administración a la recepción de las obras de urbanización siendo hasta dicho momento conservadas por la Junta de Compensación. Al recibirse la urbanización por parte de la administración se seguirán los procedimientos al efecto establecidos por el PGOU y por la normativa en vigor.

**TITULO TERCERO**

**NORMAS DE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO PRIMERO - CONDICIONES TÉCNICAS**

Art. 14.- Obras de edificación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas o manzanas del P.E.R.I. 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.

2. Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes, para las que se ha aplicado alguna de las excepciones del art. 9 de estas Ordenanzas, podrán ser edificables con las condiciones establecidas en dicho artículo. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

3. La documentación y condiciones responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

## CAPÍTULO SEGUNDO - CONDICIONES COMUNES PARA LAS EDIFICACIONES

### Art. 15 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones comunes para todas las edificaciones del Plan Especial, referentes a:

- Sección 1. Condiciones de uso
- Sección 2. Condiciones de edificación y volumen
- Sección 3. Condiciones de la red viaria y aparcamiento
- Sección 4. Condiciones estéticas y de composición

### Sección 1: Condiciones Generales de Uso

### Art. 16 – Usos y calificación.-

En correspondencia con la calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior (art. 5 de las presentes Ordenanzas), los usos considerados son los siguientes:

#### 1.- Residencial

En el uso de Vivienda (residencial) se distinguen dos tipos:

- Unifamiliar aislada y pareada (UF A): Se corresponde con las manzanas en las que hay viviendas existentes, marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

- Unifamiliar en Hileras o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT): Se corresponde con las manzanas vacías de edificación, dedicadas fundamentalmente a promociones de VPO. Estas manzanas están marcadas como D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse.

A efectos de cuantificación de parámetros, todas las edificaciones existentes se asimilan a viviendas unifamiliares aisladas, dado que es el uso predominante en esa zona. La compatibilidad de usos está regulada en Ordenanzas y en el PGOU.

#### 2.- Equipamientos y servicios públicos

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación como EQ.

A esta calificación le corresponde los siguientes usos:

- Educativo
- Equipamiento social y comercial
- Equipamiento deportivo

Todos los terrenos incluidos en esta calificación son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

#### 3.- Espacios libres

Constituidos por las reservas del suelo que a tal efecto se señalan en el plano de Ordenación, corresponden los siguientes usos:

- Parques y jardines y áreas de juego. Son de cesión obligatoria y gratuita al dominio público.

Las manzanas o parcelas correspondientes quedan grafiadas en el plano de Ordenación.

#### 4.- Comercial Terciario

Uso compatible según las condiciones establecidas en el PGOU (p.e. bajos de viviendas colectivas).

#### 5.- Sistema viario:

Constituidos por todas las vías de tráfico rodado y peatonal que se señalan en la documentación gráfica, e incluso las áreas de aparcamientos vinculados a las redes de tráfico.

Todo el sistema viario es de cesión pública y gratuita al dominio público.

Las características de las tipologías mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas.

### Art. 17 – Usos principales y usos compatibles.-

Se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas del Plan General (Condiciones Generales de los Usos).

Las naves existentes y los edificios y usos que no puedan ser compatibles con las viviendas unifamiliares aisladas, se considerarán fuera de ordenación.

Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

Art. 18. Condiciones de parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Segundo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes, para las que se ha aplicado alguna de las excepciones del art. 9 de estas Ordenanzas, podrán ser edificables con las condiciones establecidas en dicho artículo. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

Art. 19. 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.

Las fincas resultantes de la reparcelación que tengan edificaciones preexistentes, para las que se ha aplicado alguna de las excepciones del art. 9 de estas Ordenanzas, podrán ser edificables con las condiciones establecidas en dicho artículo. Las edificaciones existentes podrán ser legalizables con los mismos criterios.

Art. 20. Condiciones de Morfología y Tipología.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 21. Condiciones de estética.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 22. Condiciones de calidad e higiene.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 23. Condiciones de dotaciones y servicios.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 24. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Octavo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 25 Condiciones ambientales.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sección 3 - Condiciones de Circulación y Aparcamiento:

Art. 26 - Número de Plazas de Aparcamiento.-

El número de plazas de aparcamientos totales exigidas para el Plan Especial, cumplirá con la proporción mínima del Reglamento de Planeamiento 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

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES

Art. 27 – Vivienda Unifamiliar aislada y pareada (UF A):

Se corresponde con las manzanas en las que hay edificaciones existentes, en su mayoría viviendas, y están marcadas con tipología E (aislada y pareada) y C3 (edificación existente que puede tener una o varias medianeras en contacto con alguna edificación de la parcela colindante).

Se han contabilizado 153 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque también hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 29 nuevas viviendas aisladas.

Las parcelas soporte son muy variables, desde poco más de 100 m<sup>2</sup> hasta más de 900 m<sup>2</sup>, habiendo una gran número de viviendas con una parcela en torno a los 300 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la edificabilidad de las viviendas existentes, la mayoría está entre los 100 m<sup>2</sup> y los 200 m<sup>2</sup>.

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 9 de las presentes Ordenanzas para las excepciones a los parámetros de las tipologías.

No se considerarán fuera de ordenación las viviendas a las que, de forma excepcional, el PERI asigne una edificabilidad inferior a la que tienen a la aprobación del Plan Especial.

La tipología de referencia para nuevas viviendas y para las ampliaciones de las existentes es E1, "Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada", con las condiciones reflejadas en el Título VII de las Normas del Plan General, salvo la edificabilidad, que será la asignada por el Plan Especial.

En cuanto a las viviendas existentes, la tipología de referencia también será E1 con la edificabilidad asignada por el Plan Especial. No obstante lo anterior, al reconocerse la preexistencia (según fichas del presente PERI), no se considerarán fuera de ordenación las viviendas que incumplan algunos de los parámetros que les correspondan.

En las manzanas en que, además de figurar E1 como tipología a asignar, también figura C3, existen viviendas construidas compartiendo medianera con la vivienda de otra parcela colindante.

En estos casos, C3 no hace sino reconocer esa situación, procurando la flexibilización de los parámetros para las viviendas existentes, según lo dispuesto en el art. 9 de estas Ordenanzas y lo siguiente:

- Se deberán cumplir todos los parámetros posibles de E1 o sus compatibles, en cualquier sustitución, siempre con la condición de no generar medianeras vistas (esto último, salvo inedificabilidad de la parcela), debiendo generar la solución de la nueva edificación el mínimo impacto en los colindantes.

- Se evitarán medianeras vistas, por lo que las nuevas construcciones se adaptarán a las preexistencias de las fincas colindantes. Para ello, toda nueva edificación se adosará a medianera cuando en la misma haya edificación, y se retranqueará al menos 3 metros cuando en la finca colindante en ese lindero la edificación esté retranqueada. Por tanto, si las condiciones de las edificaciones colindantes lo exigen, podrán hacerse viviendas pareadas o aisladas para evitar medianeras vistas, sin exigirse en este caso el cumplimiento de parcela mínima o frente mínimo de las condiciones de estas dos tipologías.

#### Art. 28 – Vivienda Unifamiliar en Hilera o Colectiva en Bloque Vertical (UF H / CT)

Se corresponde con los vacíos de edificación dedicados a promociones de VPO, marcados como tipología D2 y II plantas. Al ser esta tipología compatible con F1, podrán realizarse edificios de viviendas con entradas, accesos y servicios comunes. En función de la superficie de las manzanas, y dado el número máximo de viviendas del ámbito, se calcula cuántas viviendas de esta tipología podrían llegar a hacerse.

La tipología de referencia D2, "Residencial Unifamiliar en Hilera – Pedanías y Barriadas Rurales", tiene sus condiciones reflejadas en el Título VII de las Normas del Plan General, salvo la edificabilidad, que será la asignada por el Plan Especial. En este caso, se asignan en torno a 90 m<sup>2</sup> de edificabilidad por vivienda.

## TITULO CUARTO

### ESTRUCTURA URBANA. ZONIFICACIÓN. ORDENACIÓN GENERAL

#### Art. 29 – Estructura urbana. Zonificación. Ordenación General

A partir de lo dispuesto en el Plan General para el ámbito, los parámetros generales son los siguientes:

Superficie del ámbito (Sup):	120.465,88 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total del ámbito:	36.139,76 m <sup>2</sup> = Sup x 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Nº Máximo de Viviendas:	232 viv ( < Sup x 20 viv/H <sup>a</sup> )
Mínimo VPO:	50 viv.

Viviendas existentes:	153 (UF/A)
Viviendas propuestas UF/A:	29 (4.464,92 m <sup>2</sup> edificables)
Viviendas propuestas VPO:	50 (4.500,00 m <sup>2</sup> edificables)
Edificabilidad VPO/Edif. Nuevos crecimientos:	50% (> 30% mín. s/ PGOU).

Espacios Libres:	12.789,04 m <sup>2</sup>	Mínimo s/ PGOU 12.046,59 m <sup>2</sup> ( 10% Sup)
Equipamientos:	3.013,13 m <sup>2</sup>	Mínimo s/ PGOU 3.011,65 m <sup>2</sup> (2,50% Sup)

Como ya hemos adelantado anteriormente, las manzanas resultantes se deben a la configuración de las actuales calles y caminos, mientras que en otros casos es necesaria la creación de nuevos viarios para definir una trama que soporte las nuevas viviendas propuestas, así como las superficies de reserva para espacios libres y equipamientos.

Se ha procurado las afecciones a las edificaciones y los cerramientos existentes a la fecha de aprobación del Plan General sean las menores posibles. En el Plano de Afecciones se señalan las que ha sido necesario acometer, para garantizar las Zonas Verdes y equipamientos necesarios según la legislación, y para el viario imprescindible. En todo caso, tanto la forma de las manzanas como el tamaño de las calles actuales están condicionados por estas edificaciones preexistentes.

En terrenos libres de edificaciones provenientes de Vía Pecuaria, y que son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se han delimitado manzanas cuyo destino preferente es VPO, equipamientos y zonas verdes. Se completa la actuación con unas pocas viviendas UF/A en huecos existentes en manzanas de viviendas con esa tipología.

Los nuevos viales adecúan su sección a los mínimos exigidos en el PGOU. Es en ellos donde pueden situarse la mayoría de los aparcamientos, dado que las antiguas calles, estrechas, apenas lo permiten. Están previstos unos 235 aparcamientos en todo el ámbito, suficientes para las viviendas previstas. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida se distribuirán homogéneamente.

Las manzanas en que se encuentran las viviendas existentes las denominamos Manzanas de Viviendas Unifamiliares Aisladas y Pareadas. Se han contabilizado 153 viviendas existentes de este tipo, generalmente unifamiliares aisladas, aunque hay casos en que están en medianera con la vivienda de la finca colindante. Las parcelas soporte son muy variables, desde poco más de 100 m<sup>2</sup> hasta más de 900 m<sup>2</sup>, habiendo una gran número de viviendas con una parcela en el entorno de los 300 m<sup>2</sup>. En estas manzanas está previsto que, además de las existentes, puedan edificarse 29 nuevas viviendas aisladas y pareadas.

PARÁMETROS PRINCIPALES DEL PLAN ESPECIAL DE MESAS DEL CORRAL (Superficie y edificabilidad, en m<sup>2</sup>)

MANZANA	SUPERFICIE	Viv UF/A exist.	Viv UF/A posib.	Uf/A/P	Edif UF exist.	Edif UF prop	Edif. Uf/A/P	VPO posib.	Edif. VPO	Total edif	TOTAL VIV.
1	965,00	4	0	4	642,32		642,33	0	0	642,33	4
2	5.049,09	11	1	12	1871,43	292,75	2.164,18	0	0	2.164,18	12
3	5.288,52	15	0	15	2054,43	400,09	2.454,52	5	450,00	2.904,52	20
4	8.127,84	15	6	21	2310,93	1285,19	3.596,12	0	0	3.596,12	21
5	3.607,83	5	0	5	638,69	264,67	903,36	6	540,00	1.443,36	11
6	8.127,88	20	3	23	3357,46	605,12	3.962,57	0	0	3.962,57	23
7	5.943,80	7	3	10	1051,92	776,44	1.828,36	13	1.170,00	2.998,36	23
8	458,48	1	0	1	215,27		215,27	0	0	215,27	1
9	2.840,38	7	0	7	1620,69	45,56	1.666,25	0	0	1.666,25	7
10	3.851,00	8	2	10	1352,17	404,86	1.757,03	0	0	1.757,03	10
11	6.189,74	15	3	18	2581,79	685,33	3.267,12	0	0	3.267,12	18
12	8.915,19	13	4	17	1823,63	809,35	2.632,98	15	1.350,00	3.982,98	32
13	235,74	1	0	1	109,38	55,64	165,02	0	0	165,02	1
14	990,01	0	1	1		250,00	250,00	0	0	250,00	1
15	4.260,47	10	2	12	1779,40	455,80	2.235,20	0	0	2.235,20	12
16	4.359,07	4	2	6	541,90	523,09	1.064,99	11	990,00	2.054,99	17
17	4.047,23	10	2	12	1458,31	337,02	1.795,33	0	0	1.795,33	12
18	2.097,82	7	0	7	703,74	335,40	1.039,14	0	0	1.039,14	7
<b>TOTALES</b>	<b>75.355,09</b>	<b>153</b>	<b>29</b>	<b>182</b>	<b>24113,46</b>	<b>7526,30</b>	<b>31.639,76</b>	<b>50</b>	<b>4.500,00</b>	<b>36.139,76</b>	<b>232</b>
<b>Sup. total del ambito</b>	<b>120.465,88</b>										

SUPERFICIE TOTAL MANZANAS (m2):	91.157,26	Edificabilidad		
MANZANAS PARA VIVIENDAS	75.355,09	Existente	Propuesta	Total
PARCELAS CON VIVIENDAS UF/A/P EXISTENTES:	54.870,43	24.113,46	3.061,38	
PARCELAS PARA VIVIENDAS UF/A/P POSIBLES:	10.390,16		4.464,92	
PARCELAS PARA VIVIENDAS VPO:	10.094,50		4.500,00	
<b>EQUIPAMIENTOS:</b>	<b>3.013,13</b>	<b>24.113,46</b>	<b>12.026,30</b>	<b>36.139,76</b>
<b>ESPACIOS LIBRES:</b>	<b>12.789,04</b>			
<b>SUPERFICIE TOTAL DE VIALES (m2):</b>	<b>29.308,62</b>			
VIALES A URBANIZAR:	16.833,90			
VIALES YA URBANIZADOS:	12.474,72			

ZONAS VERDES	SUPERFICIE	EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE
V1	983,35	EQ1	367,52
V2	1593,07	EQ2	2645,61
V3	4364,15	<b>TOTAL</b>	<b>3013,13</b>
V4	278,66	<b>MIN S/PGOU</b>	3011,65
V5	2034,37		
V6	588,16		
V7	2315,89		
V8	631,39		
<b>TOTAL</b>	<b>12789,04</b>		
<b>MIN S/PGOU</b>	12046,59		

## Manzanas edificables: Datos por parcelas

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
1,1	342,29	166,05		166,06	0,485	1
1,2	399,24	196,60		196,60	0,492	1
1,3	110,15	126,67		126,67	1,150	1
1,4	113,32	153,00		153,00	1,350	1
<b>TOTAL MANZANA 1</b>	<b>965,00</b>	<b>642,32</b>		<b>642,33</b>	<b>0,666</b>	<b>4</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
2,1	276,93	133,41		133,41	0,482	1
2,2	272,64	128,12		128,12	0,470	1
2,3	296,17	132,48		132,48	0,447	1
2,4	667,92	250,28		250,28	0,375	1
2,5	153,06	91,00	16,14	107,14	0,700	1
2,6	129,97	138,76		138,76	1,068	1
2,7	145,74	133,34		133,34	0,915	1
2,8	232,02	151,72	10,69	162,41	0,700	1
2,9	436,44	165,08	9,496	174,58	0,400	1
2,10	774,57	303,66		303,66	0,392	1
2,11	1663,63	243,58	256,42	500,00	0,301	2
<b>TOTAL MANZANA 2</b>	<b>5049,09</b>	<b>1871,43</b>	<b>292,75</b>	<b>2164,18</b>	<b>0,429</b>	<b>12</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
3,1	287,39	167,54		167,54	0,583	1
3,2	601,29	189,87	60,13	250,00	0,416	1
3,3	255,26	192,06		192,06	0,752	1
3,4	146,65	137,30		137,30	0,936	1
3,5	164,09	122,70		122,70	0,748	1
3,6	159,42	117,72		117,72	0,738	1
3,7	167,42	84,81	32,38	117,19	0,700	1
3,8	176,82	112,15	11,62	123,77	0,700	1
3,9	377,53	185,35		185,35	0,491	1
3,10	505,58	157,90	92,10	250,00	0,494	1
3,11	325,22	175,89		175,89	0,541	1
3,12	234,37	188,29		188,29	0,803	1
3,13	316,23	134,81		134,81	0,426	1
3,14	262,41	88,04	16,92	104,96	0,400	1
3,15	467,31		186,92	186,92	0,400	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>4446,99</b>	<b>2054,43</b>	<b>400,09</b>	<b>2454,52</b>	<b>0,552</b>	<b>15</b>
<b>VPO M3</b>	<b>841,53</b>		<b>450,00</b>	<b>450,00</b>	<b>0,535</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL MANZANA 3</b>	<b>5288,52</b>	<b>2054,43</b>	<b>850,09</b>	<b>2904,52</b>	<b>0,549</b>	<b>20</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
4,1	166,11	50,00	66,28	116,28	0,700	1
4,2	348,74	152,30		152,30	0,437	1
4,3	330,59	163,38		163,38	0,494	1
4,4	284,96	105,93	8,05	113,98	0,400	1
4,5	479,72	166,99	24,90	191,89	0,400	1
4,6	506,13	192,95	57,05	250,00	0,494	1
4,7	328,41	91,59	39,77	131,36	0,400	1
4,8	729,41	153,59	96,41	250,00	0,343	1
4,9	376,62	171,85		171,85	0,456	1
4,10	948,09	287,47		287,47	0,303	1
4,11	278,94	160,40		160,40	0,575	1
4,12	311,65	162,9		162,90	0,523	1
4,13	349,59	182,69		182,69	0,523	1
4,14	175,56	243,58		243,58	1,387	1
4,15	254,64	25,31	76,55	101,86	0,400	1
VP4,1	272,56		109,02	109,02	0,400	1
VP4,2	341,74		136,70	136,70	0,400	1
VP4,3	771,65		250,00	250,00	0,324	1
VP4,4	237,91		166,54	166,54	0,700	1
VP4,5	340,69		136,28	136,28	0,400	1
VP4,6	294,13		117,65	117,65	0,400	1
<b>TOTAL MANZANA 4</b>	<b>8127,84</b>	<b>2310,93</b>	<b>1285,19</b>	<b>3596,12</b>	<b>0,442</b>	<b>21</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
5,1	502,58		201,03	201,03	0,400	1
5,2	356,06	120,02	22,40	142,42	0,400	1
5,3	340,80	128,64	7,68	136,32	0,400	1
5,4	913,8	217,24	32,76	250,00	0,274	1
5,5	433,95	172,79	0,79	173,58	0,400	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>2547,19</b>	<b>638,69</b>	<b>264,67</b>	<b>903,36</b>	<b>0,355</b>	<b>5</b>
<b>VPO M5</b>	<b>1060,64</b>		<b>540,00</b>	<b>540,00</b>	<b>0,509</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL MANZANA 5</b>	<b>3607,83</b>	<b>638,69</b>	<b>804,67</b>	<b>1443,36</b>	<b>0,400</b>	<b>11</b>

Plan Especial de Reforma Mesas del Corral - Jerez

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
6,1	466,49	231,57		231,57	0,496	1
6,2	882,63	176,98	73,02	250,00	0,283	1
6,3	369,24	170,27		170,27	0,461	1
6,4	307,47	154,65		154,65	0,503	1
6,5	279,72	153,07		153,07	0,547	1
6,6	258,72	177,11		177,11	0,685	1
6,7	227,85	138,18		138,18	0,606	1
6,8	408,46	204,23		204,23	0,500	1
6,9	250,69	132,39		132,39	0,528	1
6,10	271,95	135,98		135,98	0,500	1
6,11	459,42	153,89	29,88	183,77	0,400	1
6,12	266,69	136,69		136,69	0,513	1
6,13	199,74	171,70		171,70	0,860	1
6,14	209,97	169,45		169,45	0,807	1
6,15	324,41	137,92		137,92	0,500	1
6,16	274,53	122,86		122,86	0,500	1
6,17	401,95	249,37		249,37	0,620	1
6,18	475,00	120,60	69,40	190,00	0,400	1
6,19	343,46	229,73		229,73	0,669	1
6,20	367,44	190,82		190,82	0,519	1
VP6,1	339,53		135,81	135,81	0,400	1
VP6,2	376,67		150,67	150,67	0,400	1
VP6,3	365,85		146,34	146,34	0,400	1
<b>TOTAL MANZANA 6</b>	<b>8127,88</b>	<b>3357,46</b>	<b>605,12</b>	<b>3962,57</b>	<b>0,488</b>	<b>23</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
7,1	173,27	89,30	31,99	121,29	0,700	1
7,2	295,44	261,55		261,55	0,885	1
7,3	341,82	151,73		151,73	0,444	1
7,4	680,03	295,01		295,01	0,434	1
7,5	151,31	107,75		107,75	0,712	1
7,6	500,01		250,01	250,01	0,500	1
7,7	540,95	146,58	103,42	250,00	0,462	1
VP7,1	340,95		136,38	136,38	0,400	1
VP7,2	294,83		117,93	117,93	0,400	1
VP7,3	341,79		136,72	136,72	0,400	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>3660,40</b>	<b>1051,92</b>	<b>776,44</b>	<b>1828,36</b>	<b>0,499</b>	<b>10</b>
VPO M7	2283,40		1.170,00	1.170,00	<b>0,512</b>	13
<b>TOTAL MANZANA 7</b>	<b>5943,80</b>	<b>1051,92</b>	<b>2722,89</b>	<b>2998,36</b>	<b>0,504</b>	<b>23</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
8,1	458,48	215,27		215,27	0,470	1
<b>TOTAL MANZANA 8</b>	<b>458,48</b>	<b>215,27</b>		<b>215,27</b>	<b>0,470</b>	<b>1</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
9,1	259,80	140,39		140,39	0,540	1
9,2	429,46	233,37		233,37	0,543	1
9,3	337,35	162,51		162,51	0,482	1
9,4	318,98	176,92		176,92	0,555	1
9,5	299,06	309,71		309,71	1,036	1
9,6	244,49	125,58	45,56	171,14	0,700	1
9,7	951,24	472,21		472,21	0,496	1
<b>TOTAL MANZANA 9</b>	<b>2840,38</b>	<b>1620,69</b>	<b>45,56</b>	<b>1666,25</b>	<b>0,587</b>	<b>7</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
10,1	254,63	35,98	65,87	101,85	0,400	1
10,2	315,87	117,90	8,45	126,35	0,400	1
10,3	424,33	207,82		207,82	0,490	1
10,4	357,23	174,24		174,24	0,488	1
10,5	320,45	166,09		166,09	0,518	1
10,6	471,37	229,31		229,31	0,486	1
10,7	844,07	347,85		347,85	0,412	1
10,8	275,06	72,98	37,04	110,02	0,400	1
VP10,1	393,67		157,47	157,47	0,400	1
VP10,2	194,32		136,02	136,02	0,700	1
<b>TOTAL MANZANA 10</b>	<b>3851,00</b>	<b>1352,17</b>	<b>404,86</b>	<b>1757,03</b>	<b>0,456</b>	<b>10</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
11,1	391,69	351,07		351,07	0,896	1
11,2	350,12	172,97		172,97	0,494	1
11,3	620,39	138,31	96,16	234,47	0,378	1
11,4	115,11	32,98	47,60	80,58	0,700	1
11,5	433,93	159,78	13,79	173,57	0,400	1
11,6	379,87	181,47		181,47	0,478	1
11,7	396,73	175,30		175,30	0,442	1
11,8	254,29	181,59		181,59	0,714	1
11,9	159,78	116,39		116,39	0,728	1
11,10	317,31	214,80		214,80	0,677	1
11,11	289,83	152,01		152,01	0,524	1
11,12	284,61	198,67		198,67	0,698	1
11,13	586,20	231,06	18,94	250,00	0,426	1
11,14	149,20	115,67		115,67	0,775	1
11,15	242,72	159,72		159,72	0,658	1
VP11,1	284,62		113,85	113,85	0,400	1
VP11,2	362,47		144,99	144,99	0,400	1
VP11,3	570,87		250,00	250,00	0,438	1
<b>TOTAL MANZANA 11</b>	<b>6189,74</b>	<b>2581,79</b>	<b>685,33</b>	<b>3267,12</b>	<b>0,528</b>	<b>18</b>

Plan Especial de Reforma Mesas del Corral - Jerez

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
12,1	528,87	167,22	44,328	211,55	0,400	1
12,2	111,38	86,73		86,73	0,779	1
12,3	419,24	105,40	62,30	167,70	0,400	2
12,4	224,19	155,16	1,77	156,93	0,700	1
12,5	271,27	117,61		117,61	0,434	1
12,6	244,14	89,65	8,01	97,66	0,400	1
12,7	535,65	221,79	28,21	250,00	0,467	1
12,8	314,17	130,25		130,25	0,415	1
12,9	214,62	177,56		177,56	0,827	1
12,10	249,25	146,36	28,12	174,48	0,700	1
12,11	215,36	242,96		242,96	1,128	1
12,12	429,51	182,94		182,94	0,426	1
VP12.1	173,34		121,34	121,34	0,700	1
VP12.2	347,53		139,01	139,01	0,400	1
VP12.3	663,09		250,00	250,00	0,377	1
VP12.4	180,39		126,27	126,27	0,700	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>5122,00</b>	<b>1823,63</b>	<b>809,35</b>	<b>2632,98</b>	<b>0,514</b>	<b>17</b>
<b>VPO M12</b>	<b>3793,19</b>		<b>1.350,00</b>	<b>1.350,00</b>	<b>0,356</b>	<b>15</b>
<b>TOTAL MANZANA 12</b>	<b>8915,19</b>	<b>1823,63</b>	<b>2159,35</b>	<b>3982,98</b>	<b>0,447</b>	<b>32</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
13,1	235,74	109,38	55,64	165,02	0,700	1
<b>TOTAL MANZANA 13</b>	<b>235,74</b>	<b>109,38</b>	<b>55,64</b>	<b>165,02</b>	<b>0,700</b>	<b>1</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
VP14,1	990,01		250,00	250,00	0,253	1
<b>TOTAL MANZANA 14</b>	<b>990,01</b>		<b>250,00</b>	<b>250,00</b>	<b>0,253</b>	<b>1</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
15,1	243,72	115,76	54,84	170,60	0,700	1
15,2	324,51	200,81		200,81	0,619	1
15,3	664,35	230,56	19,44	250,00	0,376	1
15,4	473,95	165,08	24,50	189,58	0,400	1
15,5	367,72	309,26		309,26	0,841	1
15,6	539,83	192,04	57,96	250,00	0,463	1
15,7	146,24	109,10		109,10	0,746	1
15,8	190,85	125,75	7,85	133,60	0,700	1
15,9	206,96	132,67	12,20	144,87	0,700	1
15,10	404,81	198,37		198,37	0,490	1
VP15.1	344,45		137,78	137,78	0,400	1
VP15.2	353,08		141,23	141,23	0,400	1
<b>TOTAL MANZANA 15</b>	<b>4260,47</b>	<b>1779,4</b>	<b>455,80</b>	<b>2235,20</b>	<b>0,525</b>	<b>12</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
16,1	730,46	189,39	60,61	250,00	0,342	1
16,2	280,65	175,92	20,54	196,46	0,700	1
16,3	322,7	119,59	9,49	129,08	0,400	1
16,4	364,17	57,00	193,00	250,00	0,686	1
VP16.1	332,23		132,89	132,89	0,400	1
VP16.2	213,12		106,56	106,56	0,500	1
<b>TOTAL UF/A/P</b>	<b>2243,33</b>	<b>541,90</b>	<b>523,09</b>	<b>1064,99</b>	<b>0,475</b>	<b>6</b>
<b>VPO M16</b>	<b>2115,74</b>		<b>990,00</b>	<b>990,00</b>	<b>0,468</b>	<b>11</b>
<b>TOTAL MANZANA 16</b>	<b>4359,07</b>	<b>541,90</b>	<b>1513,09</b>	<b>2054,99</b>	<b>0,471</b>	<b>17</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
17,1	162,19	116,01		116,01	0,715	1
17,2	266,65	132,48		132,48	0,497	1
17,3	329,78	138,43		138,43	0,420	1
17,4	320,83	109,92	18,41	128,33	0,400	1
17,5	171,98	69,25	51,14	120,39	0,700	1
17,6	325,87	168,10		168,10	0,516	1
17,7	252,06	103,26		103,26	0,410	1
17,8	350,11	185,69		185,69	0,530	1
17,9	403,58	177,54		177,54	0,440	1
17,10	795,51	257,63		257,63	0,324	1
VP17,1	345,76		138,30	138,30	0,400	1
VP17,2	322,91		129,16	129,16	0,400	1
<b>TOTAL MANZANA 17</b>	<b>4047,23</b>	<b>1458,31</b>	<b>337,02</b>	<b>1795,33</b>	<b>0,444</b>	<b>12</b>

MANZANA/PARCELA	SUPERFICIE	ED CONSUMIDA	ED PREVISTA	EDIF TOTAL	INDICE EDIF	Nº de VIV.
18,1	309,80		154,90	154,90	0,500	1
18,2	361,00		180,50	180,50	0,500	1
18,3	275,97	125,80		125,80	0,456	1
18,4	256,41	134,07		134,07	0,523	1
18,5	304,38	171,01		171,01	0,562	1
18,6	283,43	131,21		131,21	0,463	1
18,7	306,83	141,65		141,65	0,462	1
<b>TOTAL MANZANA 18</b>	<b>2097,82</b>	<b>703,74</b>	<b>335,40</b>	<b>1039,14</b>	<b>0,495</b>	<b>7</b>

Jerez de la Frontera Octubre de 2011

Los arquitectos

Benito García Morán

Gonzaga Delage Darnaude

Miguel Almagro Freyre

## PREVISIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN

El presente apartado se ha realizado siguiendo un método para la evaluación previa del coste de las obras de urbanización estimativo, de tipo analítico-estadístico que permite prever dicho coste, obtenido a partir del estudio y el tratamiento de una muestra estadística de las obras de urbanización realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez y del análisis de los principales conceptos que han considerado el coste de cada una de ellas.

### 3.1- COSTE DE LOS NUEVOS VIALES

Después del análisis de los diferentes parámetros a los que se podrían referir el coste total de las obras, se ha llegado a la conclusión de que el módulo más representativo y de más fácil aplicación es aquel que refiere el coste total a la superficie de la vialidad (coste por metro cuadrado de vial). El método se basa en la búsqueda de módulos de repercusión del coste total de las obras de urbanización referidos a conceptos de medida fácil, en función de la Superficie de los Viales.

Ahora bien, es evidente que en las obras de urbanización existen otros elementos característicos que no tienen ninguna relación con la superficie de vialidad. Estos componentes son los que llamaremos *condiciones no repercutibles en el módulo*.

A partir de las obras aludidas se ha obtenido la muestra de costes repercutibles. Dividiendo éstos por la superficie de vialidad de cada obra se obtiene un listado de valores (valor de repercusión, o coste por m<sup>2</sup>), siendo este listado la base principal para deducir la fórmula básica del método.

## ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

### **3.1.1.- SUPERFICIE DE VIALES DEL PLAN ESPECIAL**

Superficie del ámbito del PERI:	120.465,88 m <sup>2</sup>
Superficie total de manzanas de viviendas:	74.861,57 m <sup>2</sup>
Espacios Libres:	12.788,76 m <sup>2</sup>
Equipamientos:	3.013,11 m <sup>2</sup>

La superficie de viales del PERI queda: 29.802,44 m<sup>2</sup>

De ellos

- Viales por urbanizar:	16.834,00 m <sup>2</sup>
- Viales existentes ya urbanizados:	12.968,44 m <sup>2</sup>

### 3.1.2.- COSTES DE URBANIZACIÓN DE LOS VIALES

#### CALCULO DEL FACTOR DE REPERCUSION

El coste de urbanización por m<sup>2</sup> de un vial por urbanizar, se estima en unos 125 € (I.V.A. incluido). Se incluye aquí el coste de las canalizaciones previstas en estas nuevas calles para cuando se soterran las infraestructuras de servicios básicos existentes.

#### COSTES

Aplicando el factor de repercusión la superficie de viales por urbanizar, obtenemos el siguiente coste de urbanización de los mismos:

$$16.834,00\text{m}^2 \times 48 \text{ €/m}^2 = \underline{2.104.250 \text{ €}}$$

### 3.2.- COSTE DE INFRAESTRUCTURAS:

En este apartado se desarrollan y definen los costes derivados de la existencia de los condicionantes no repercutibles en el módulo de superficie vial. Estos condicionantes se han agrupado en cuatro apartados con el siguiente contenido:

#### 1.- Infraestructuras de servicios básicos existentes: Adecuación, mejora y soterramiento.

Una parte de los servicios básicos que dan a las viviendas existentes no reúnen los requisitos de calidad exigibles. Además, existen diversas infraestructuras aéreas. En una segunda fase, tras la urbanización de los nuevos viales, será preciso acometer la adecuación, mejora y soterramiento de estas infraestructuras.

Se estima un coste de 150 €/ m.l., para las calles existentes, de un ancho medio de unos 5 m. Esta cantidad corresponde a unos 30 €/ m.l. para cada uno de los siguientes apartados: Telefonía, Baja Tensión, Abastecimiento, Saneamiento y Alumbrado.

Las calles existentes tienen 1.579 m.l.

$$1.579 \text{ m.l.} \times 150 \text{ €/ m.l.} = \underline{236.850 \text{ €}}$$

#### 2.- Mejoras en la red de depuración.

Tras conversaciones mantenidas por Ajemsa con la Delegación Provincial de Medio Ambiente en materia de depuración de los núcleos de Jerez, se rediseñan algunas soluciones diferentes a las establecidas en el PGOU. En este caso, se ve necesaria la agrupación de vertidos depurados por lo que en el caso de Mesas del Corral y dada su cercanía a la Barca de la Florida será preciso realizar la conversión de las dos EDARs existentes en Estaciones de Bombeo de

Aguas Residuales (EBARs) para mandar las aguas residuales de Mesas del Corral a la depuradora de la Barca de la Florida.

La actuación contemplaría:

- Adecuación de EDARs de Mesas del Corral a EBARs.
- Realizar tuberías de bombeo: una tubería de impulsión que conecte la Estación de bombeo (EBAR) situada al este del núcleo con la cabecera de la cuenca oeste, por la calle Real de la Sierra hasta llegar a la altura de la calle Poleo. La otra tubería de bombeo conectaría la EBAR del extremo oeste, ya fuera del ámbito del ARI-OD, con la EDAR de La Barca.
- Ampliación de la EDAR de La Barca de la Florida como consecuencia de los nuevos vertidos incorporados.

Se podría plantear la posibilidad de que por parte de la Junta de Andalucía, y mediante convenio con el Ayuntamiento de Jerez, se financiaran las obras o parte de las mismas, como está sucediendo con obras similares en otros municipios.

El coste estimado, según conversaciones con AJEMSA, sería:

- Adecuación de EDARs de Mesas del Corral a EBARs y tuberías de bombeo: 672.600 €
- Ampliación de la EDAR de La Barca de la Florida: 413.000 €

En estos costes se incluye el IVA del 18%

Coste total de la mejora de la depuración: 1.085.600 €

#### 3.- Entronque con la red eléctrica principal:

En la actualidad existen dos Centros de Transformación en Mesas del Corral, dando servicio a las viviendas y equipamientos allí existentes. Uno de ellos se encuentra físicamente fuera del ámbito del PERI, al este del mismo. Dado el incremento de potencia por las futuras nuevas viviendas, el viario a realizar, las zonas verdes y los equipamientos, se prevé que sea necesario conectar la red eléctrica con una subestación eléctrica o un punto de conexión exterior a determinar por Endesa.

Al no tener en la actualidad esos datos, se estima que el coste de la citada conexión sería de:

Conexión eléctrica : 240.500 €

### 3.3.- ZONAS VERDES

Se estima en 30 €/m<sup>2</sup> el coste de urbanizar las zonas verdes. Considerando la totalidad de las manzanas con zonas verdes:

Urbanización de Zonas verdes: 12.788,76 m<sup>2</sup> x 30 €/m<sup>2</sup> = 383.662 €

**3.4.- RESUMEN DE COSTES**

1.- Nuevos Viales	2.104.250 €
2.- Mejora y soterramiento Servicios Existentes	236.850 €
3.- Mejoras en la red de depuración.	1.085.600 €
4.- Conexión eléctrica	240.500 €
5.- Urbanización Zonas verdes:	383.662 €
<u>Total costes urbanización</u>	<u>4.050.862 €</u>

Superficie del ámbito del Plan Especial Mesas del Corral 120.465,88 m<sup>2</sup>

Estas actuaciones necesarias para el funcionamiento efectivo del ámbito del Plan Especial deben coordinarse con la participación en la financiación de los costes de urbanización establecidos en el Art 10.2.5 de las NN.UU del PGOU de acuerdo con el apartado 4.5.2 del Estudio económico-financiero del PGOU.

**PLAN DE ETAPAS**

Para el presente Plan Especial se establecen 5 Fases de ejecución, coincidentes con cada uno de los cinco capítulos definidos en el resumen de costes de urbanización:

1.- Nuevos Viales	Duración de la fase: 3 años
2.- Mejora y soterramiento Servicios Existentes	Duración de la fase: 5 años
3.- Mejoras en la red de depuración.	Duración de la fase: 5 años
4.- Conexión eléctrica	Duración de la fase: 5 años
5.- Urbanización Zonas verdes	Duración de la fase: 5 años

La duración de cada una de las fases está especificada, pero podrán solaparse entre sí. Eso dependerá de los acuerdos con las empresas que prestan los diversos servicios (Aguas, Electricidad), las cargas correspondientes, los costes y la disponibilidad financiera. Su ejecución vendrá marcada por los condicionantes en cada caso.

El orden de actuación se establece tal y como están numeradas las fases, garantizándose, en cada caso en el proyecto de Urbanización, su correcta puesta en servicio. Siendo admisible la modificación de esta secuencia o incluso la subdivisión de las fases siempre que se garantice desde el proyecto de urbanización su correcto funcionamiento.

Jerez de la Frontera, Octubre de 2.011

Los arquitectos

Benito García Morán

Gonzaga Delage Darnaude

Miguel Almagro Freyre