

APROBACION INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL
PLAN PARCIAL DEL
SECTOR 14 EL CARRASCAL
SOBRE PARCELA DE INFRAESTRUCTURA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 14 EL CARRASCAL

MEMORIA

ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del Sector 14 El Carrascal del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera se aprobó definitivamente por el Exmo. Ayuntamiento con fecha 30 de Julio de 2009 y publicada la citada aprobación en el Boletín de la Provincia con fecha 16 de Noviembre de 2009.

OBJETO DE LA MODIFICACION

Con fecha 22 de Mayo de 2009, el Ayuntamiento, promotores de la ciudad y Endesa Energía firmaron un convenio para la construcción de infraestructuras eléctricas en nuestra ciudad, donde se encuentra el Sector 14 El Carrascal con una potencia de 5.026 Kw. En este convenio se contempla la ampliación de transformadores y embarrados de la subestación Montealto colindante con el sector. Además se contemplaba la colocación de un grupo de sobrepresión dado que la cota de los depósitos de abastecimiento de agua es similar a la de la urbanización.

Todo ello implica la necesidad de la ampliación de la parcela de Infraestructura que el propio Plan Parcial contemplaba, o de lo contrario sería inviable la electrificación del sector.

Teniendo en cuenta la situación legal del Sector eléctrico en España, las parcelas destinadas a albergar Infraestructuras Eléctricas Comunes, pese a ser parcelas de inequívoca vocación dotacional de uso y servicio público (por tratarse de un uso imprescindible para el funcionamiento del sector), deberán poder ser enajenadas a nombre de las empresas suministradoras para poder dar así cumplimiento a lo establecido en la legislación del sector eléctrico, limitándose de manera permanente el uso al de dotacional de Infraestructuras marcadas.

JUSTIFICACION DE EQUIPAMIENTOS

El Plan Parcial actual contempla en la manzana de equipamiento e infraestructura las siguientes superficies:

SIPS-1 comercial: 568 m² (Con una edificabilidad de 568 m² s/ Reglamento de Planeamiento).

SIPS-2 social: 1704 m² (Con una edificabilidad de 1.704 m² s/ Reglamento de Planeamiento).

D. deportivo: 3.408 m²

MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR 14 EL CARRASCAL
APROBACION INICIAL

E y EPG educacional: 7.000 m²

I infraestructura: 2185.44 m²

A fin de poder incrementar la parcela de Infraestructura para hacer viable la urbanización del sector por los motivos referidos anteriormente y teniendo en cuenta el artículo 7.4.9 del Plan General de Ordenación urbana de Jerez de la Frontera donde se puede admitir una edificabilidad máxima para los equipamientos de 1,5 m²/m², conllevaría que los SIPS pueden disponer de un suelo neto de:

SIPS-1 comercial: 568m² edif./ 1,5 m²/m² = 378.66 m² de suelo.

SIPS-2 social: 1704 m² edif./ 1,5 m²/m² = 1.136 m² de suelo.

El resto de equipamientos, obviamente se mantendrían con los mismos parámetros existentes, por lo que la manzana de equipamientos e infraestructuras quedarían con las siguientes superficies:

SIPS-1 comercial: 378.66 m² de suelo.

SIPS-2 social: 1.136 m² de suelo.

D. deportivo: 3.408 m² de suelo.

E y EPG educacional: 7.000 m² de suelo.

I infraestructura: 2942.78 m² de suelo.

Por tanto, los cuadros definitivos de parcelas dotacionales quedan como sigue:

PARCELA	USO	SUPERFICIE
SL	SUELO LIBRE PUBLICO CON SSGG	20.239,82
EPG	EDUCACIONAL/PREES./GUARDERIA	2.000,00
E	EDUCACIONAL	5.000,00
D	DEPORTIVO	3.408,00
SIPS-1	SIPS COMERCIAL	378,66
SIPS-2	SIPS SOCIAL	1.136,00
VC	VIARIO AMPLIACION CIRCUNV.	5.009,50
VIARIO	VIARIO DEL SECTOR	41.028,60
INFRAESTRUCTURA	PARCELA I	2.942,78
	TOTAL:	81.143,36

Con respecto al parámetro del artículo 17.1.2ª a) de la LOUA se reservan 66,19 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable de uso residencial.

MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL SECTOR 14 EL CARRASCAL
 APROBACION INICIAL

Las parcelas lucrativas del Sector permanecen, obviamente invariables, dado que el objeto de la presente modificación estriba en la consecución de un suelo para infraestructuras mayor.

El cuadro de parcelas lucrativas, no obstante se transcribe a continuación:

CLASIFICACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Parcela	Superficie	Edificabilidad		Edificabilidad total	Nº Vvdas.	Tipología	Altura
1	8.322,68	4.875,41		4.875,41	32	UFA/UFP/UFH	II
2	11.999,19	7.008,18		7.008,18	46	UFA/UFP/UFH	II
3	10.464,40	5.485,06		5.485,06	36	UFA/UFP/UFH	II
4	15.087,01	9.141,35		9.141,35	60	UFA/UFP/UFH	II
5	7.313,87	Residencial VPO	14.576,40	18.676,65	153	BV – VPO	VI
		Comercial Terciario	4.100,25				
6	7.669,49	Residencial	7.501,60	11.613,35	71	BV	III
		Comercial Terciario	4.111,75				
Suma.	60.856,64	56.800,00		56.800,00	398		

Jerez Febrero de 2011

Los Arquitectos:

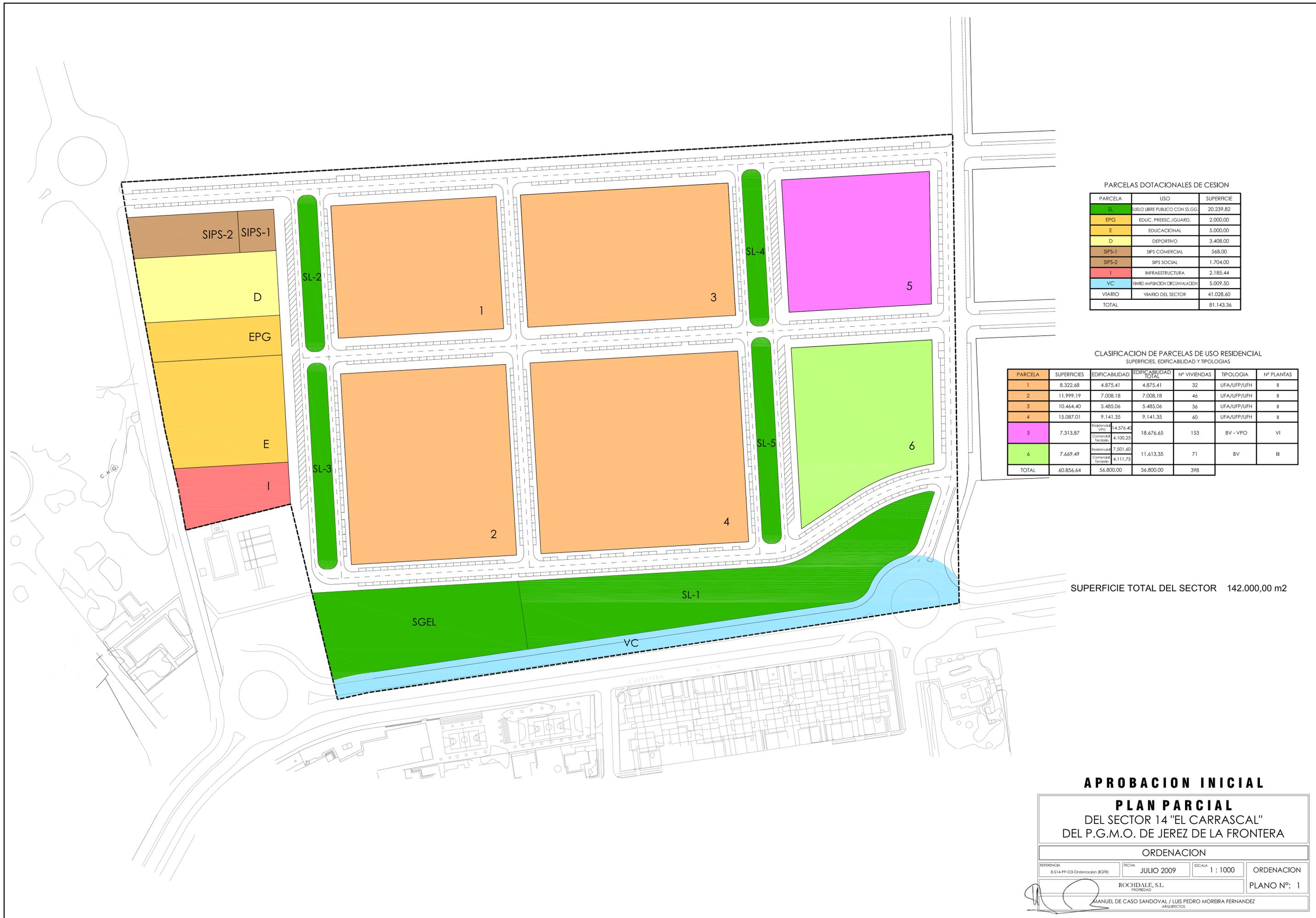
SITUACION



A PROBACION INICIAL
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 14 "EL CARRASCAL"
DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

SITUACION			
REFERENCIA: 8-S14-PP-II-Situacion (IGFR)	FECHA: FEBRERO 2011	ESCALA: 1 : 20.000	INFORMACION
PROPIEDAD: ROCHDALE, S.L.			PLANO Nº: 0
MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS			





PARCELAS DOTACIONALES DE CESION

PARCELA	USO	SUPERFICIE
SL	SUELO LIBRE PUBLICO CON S.S.GG.	20.239,82
EPG	EDUC. PREESC./GUARD.	2.000,00
E	EDUCACIONAL	5.000,00
D	DEPORTIVO	3.408,00
SIPS-1	SIPS COMERCIAL	568,00
SIPS-2	SIPS SOCIAL	1.704,00
I	INFRAESTRUCTURA	2.185,44
VC	VIARIO AMPLIACION CIRCUNVALACION	5.009,50
VIARIO	VIARIO DEL SECTOR	41.028,60
TOTAL		81.143,36

CLASIFICACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y TIPOLOGIAS

PARCELA	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGIA	Nº PLANTAS
1	8.322,68	4.875,41	4.875,41	32	UFA/UFF/UFH	II
2	11.999,19	7.008,18	7.008,18	46	UFA/UFF/UFH	II
3	10.464,40	5.485,06	5.485,06	36	UFA/UFF/UFH	II
4	15.087,01	9.141,35	9.141,35	60	UFA/UFF/UFH	II
5	7.313,87	Residencial VPO: 14.576,40 Comercial Termino: 4.100,25	18.676,65	153	BV - VPO	VI
6	7.669,49	Residencial: 7.501,60 Comercial Termino: 4.111,75	11.613,35	71	BV	III
TOTAL	60.856,64	56.800,00	56.800,00	398		

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 142.000,00 m2

APROBACION INICIAL

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 14 "EL CARRASCAL"
DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

ORDENACION

REFERENCIA: B-514-PP-03-Ordenacion (IGFR)	FECHA: JULIO 2009	ESCALA: 1 : 1000	ORDENACION
PROPIEDAD: ROCHDALE, S.L.			PLANO Nº: 1
MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS			



PARCELAS DOTACIONALES

PARCELA	USO	SUPERFICIE
SL	SUELO LIBRE PUBLICO CON SS.GG.	20.239,82
EPG	EDUC. PREESC./GUARD.	2.000,00
E	EDUCACIONAL	5.000,00
D	DEPORTIVO	3.408,00
SIPS-1	SIPS COMERCIAL	378,66
SIPS-2	SIPS SOCIAL	1.136,00
VC	VIARIO AMPLIACION CIRCUNVALACION	5.009,50
VIARIO	VIARIO DEL SECTOR	41.028,60
I	INFRAESTRUCTURA	2.942,78
TOTAL		81.143,36

CLASIFICACION DE PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y TIPOLOGIAS

PARCELA	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGIA	Nº PLANTAS
1	8.322,68	4.875,41	4.875,41	32	UFA/UFP/UFH	II
2	11.999,19	7.008,18	7.008,18	46	UFA/UFP/UFH	II
3	10.464,40	5.485,06	5.485,06	36	UFA/UFP/UFH	II
4	15.087,01	9.141,35	9.141,35	60	UFA/UFP/UFH	II
5	7.313,87	Residencial VPO 14.576,40 Comercial Terciario 4.100,25	18.676,65	153	BV - VPO	VI
6	7.669,49	Residencial 7.501,60 Comercial Terciario 4.111,75	11.613,35	71	BV	III
TOTAL	60.856,64	56.800,00	56.800,00	398		

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 142.000,00 m2

APROBACION INICIAL
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 14 "EL CARRASCAL"
 DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

ORDENACION

REFERENCIA	FECHA: FEBRERO 2011	ESCALA: 1 : 1000	ORDENACION
ROCHDALE, S.L. PROPIEDAD			PLANO Nº: 2
MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS			