

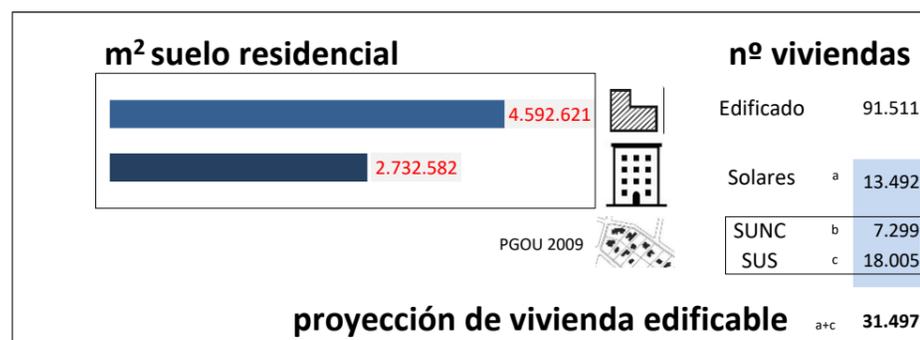
LOCALIZACIÓN	% TITULARIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS		ZONA DE ORDENANZA / ÁMBITO DE DESARROLLO	USO / TIPOLOGÍA	
				VPO	LIBRE			
ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 2.1. PARCELA A	100	2.946,00	12.300,00	108		ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 2.1	RESIDENCIAL BV-VPO	
ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 1. PARCELA A.1	100	1.357,00	5.420,00	48		ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 1	RESIDENCIAL BV-VPO	
ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 1. PARCELA A.2	100	1.099,00	5.420,00	48			RESIDENCIAL BV-VPO	
ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 1. PARCELA A.3	100	1.303,00	5.420,00	48			RESIDENCIAL BV-VPO	
AIA - F04 - CERROFRUTOS	100		30.151,00	223			AIA - F04 - CERROFRUTOS	RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
ARI - F05 - LA HOYANCA			25.540,00 3.033,00	311		ARI - F05 - LA HOYANCA	RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL	
SECTOR 14 EL CARRASCAL. PARCELA 3.B	100	5.230,20	2.742,53		18	SECTOR 14 EL CARRASCAL	RESIDENCIAL UF	
SECTOR 14 EL CARRASCAL. PARCELA 5.A	100	4.375,46	8.764,90 2.567,23	92			RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL	
SECTOR 14 EL CARRASCAL. PARCELA 6.B	100	4.604,06	4.543,22 2.474,15		61		RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL	
SECTOR CROFT. PARCELA 5.1	100	23.832,90	7.432,22		47	SECTOR CROFT	RESIDENCIAL UF	
SECTOR CROFT. PARCELA 5.2	100	5.145,36	5.698,03	51			RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL	
SECTOR CROFT. PARCELA 6.1	100	3.218,27	7.254,13	72			RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL	
U.E 4.G.3 LA MILAGROSA 2. PARCELA 1.1	100	3.561,92	1.319,54 2.835,19	14	26	U.E 4.G.3 LA MILAGROSA 2	RESIDENCIAL BV-VPO RESIDENCIAL. BV/COMERCIAL	
API 2.G.1. PELIRÓN PARCELA 2	100	907,55	1.150,00		12	API 2.G.1. PELIRÓN	ACT ECO/RESIDENCIAL	
SECTOR 30. PAGO SAN JOSÉ. PARCELA 1.B	100	812,00	919,50		5	SECTOR 30. PAGO SAN JOSÉ	RESIDENCIAL CT BH	
U.E. 10.6.B "Chapín- Modificación XXVIII". PARCELA 10.6.B.1	100	4.472,00	3.421,00	36		Z.O. 10.6.B "Chapín-Modificación XXVIII"	RESIDENCIAL BV-VPO	
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.1	100	5.917,80	10.368,20 700		111	SECTOR MIRABAL	RESIDENCIAL BV COMERCIAL	
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.3.1	100	2.298,98	5.148,18 279,04	57			RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL	
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.3.3	100	4.704,35	10.534,62 571,00	117			RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL	
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.5.1	100	3.286,92	5.758,34 539,38	62			RESIDENCIAL BV COMERCIAL	
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.6.1	100	4.221,22	9.452,75 665,48	105			RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL	
SECTOR MIRABAL. PARCELA C.3	100	21.221,56	13.875,00		111		RESIDENCIAL UFH	
SECTOR MIRABAL. PARCELA C.4.1	100	4.795,67	3.250,00		26		RESIDENCIAL UFH	
SECTOR MIRABAL. PARCELA C.4.4	100	2.082,18	1.250,00		10		RESIDENCIAL UFH	
PAU 1.- MANZANA 7B (PARTE)	100	APROX. 9.000,00	36.085,00	372			PAU 1. CTRA. DE ARCOS - FERNANDO PORTILLO	RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
C/ CANTOS (ZONA 1A.- CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO)	100	560,00	APROX. 900,00		10	Z.O. 1ª. C.H...A	RESIDENCIAL	
				<b>Nº DE VIVIENDAS</b>		<b>1.706</b>	<b>513</b>	

Tabla 1: Suelo de propiedad municipal. Fuente: Dpto. de Gestión Urbanística, 2020

### 4.3 Parque de suelo

#### 4.3.1 Suelo residencial

Procedentes de fuentes catastrales, Jerez dispone actualmente de 1.522 solares edificables que suman una superficie disponible de 2.732.582 m<sup>2</sup> de suelo residencial. La superficie de suelo edificado ocupado por viviendas es de 4.592.621 m<sup>2</sup>. El número de viviendas construidas en Jerez asciende a 91.511 viviendas, lo que arroja de media un ratio de 50,19 m<sup>2</sup> de suelo residencial ocupado por vivienda.



Gráfica 1: Disponibilidad del suelo residencial. Fuente: Elaboración propia, 2020

La proyección de vivienda edificable es un cálculo matemático determinado a partir del análisis pormenorizado de las características de cada uno de los ámbitos de desarrollo del suelo del planeamiento urbanístico vigente. (Ver apartado 4.4.4) No obstante, en aras de realizar una primera aproximación sobre el número de viviendas medio que podrían edificarse para un volumen de suelo determinado y dado que necesitamos efectuar un estudio pormenorizado por secciones censales, hemos realizado una sencilla simulación basándonos en ratios de edificabilidad, ocupación y superficie útil/construida medios. Este dato debe considerarse simplemente como orientativo y primario de cada una de las selecciones a estudiar (El cálculo real debe hacerse, insistimos, individualizado por cada solar).

El número de viviendas edificables en los solares de uso residencial de la ciudad asciende a 13.492 viviendas. Así mismo disponemos de los datos de viviendas edificables procedentes de las previsiones de crecimiento previstas por el planeamiento de desarrollo del PGOU de 2009. (Ver tablas del apartado 4.4.4). En las previsiones para el suelo urbanizable sectorizado (SUS) se contempla un incremento 18.005 viviendas sobre el parque edificado en estos suelos.

Basándonos en todo lo anterior y a tenor de los datos e informaciones disponibles hemos de afirmar que la **Proyección Global de vivienda edificable en la ciudad asciende a 31.949 viviendas** (13.492 + 18.005). Es decir la ciudad dispone de suelo suficiente para edificar al menos 31.949 viviendas sin necesidad de incrementar los desarrollos previstos por el planeamiento vigente<sup>1</sup>.

Cabe afirmar también que las proyecciones de viviendas calculadas en solares de suelo residencial (13.492 viviendas) son suficientes como para poder atender sobradamente a la demanda cuantitativa de nuevas viviendas estimadas para el ámbito temporal del plan (2020-2024) según se indica en el apartado 4.1.3.3 de este documento.

<sup>1</sup> El Sistema de información urbana SIU 2020 -Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana arroja el dato de una potencialidad de crecimiento para Jerez de 41.353 viviendas de las que hay (a fecha de 31/12/2019) un 26.4% ejecutado. Lo que supone un volumen pendiente de 30.435 viviendas.