

4.4 Análisis del Planeamiento

4.4.1 Descripción de la estructura Urbana

Estructura Urbana en España y Andalucía:

La historia urbana de un territorio es el producto de procesos históricos que van configurando su realidad, compuesta de centros urbanos distribuidos a lo largo de su geografía, cuyas características están en permanente transformación.

La aparición de las ciudades responde a una estrategia de ocupación territorial que una sociedad, con una determinada cultura, tecnología y organización socioeconómica, selecciona como conveniente para desarrollarse. Es esta estrategia la que genera los procesos de urbanización, construcción y explotación del medio.

La urbanización es por lo tanto un fenómeno universal: las ciudades surgen en los países altamente desarrollados y en los que están en vías de desarrollo, en regiones tanto de antiguo como de reciente poblamiento, y en regiones muy pobladas o escasamente pobladas.

Se pueden distinguir dos etapas en el proceso de urbanización:

1. Crecimiento y expansión de las ciudades conjuntamente con altas tasas de crecimiento de la población urbana.
2. Propagación de la urbanización hacia las áreas rurales y a la sociedad en su conjunto, apareciendo la gran ciudad y sus nuevas formas periféricas.

El proceso de urbanización en España en la segunda mitad del siglo XX, especialmente en los años sesenta y setenta, está marcado por su carácter incipiente como consecuencia del importante trasvase de población del campo a la ciudad y del desarrollo de la movilidad. Este proceso, expresión del desigual desarrollo económico inter-regional, se aceleró con la llegada del automóvil. Elemento indispensable en el planeamiento urbano, la aparición del coche implicó una importante transformación de las ciudades al posibilitar obras de importancia como las circunvalaciones o la reestructuración de los centros urbanos. Ambos hechos, emigración y mayor movilidad, confluyen en el primer boom urbanístico de las ciudades españolas con la aparición de las periferias urbanas.

En general, el urbanismo planeado durante la década de los sesenta se caracterizó por su funcionalidad: el planeamiento se hacía teniendo en cuenta la función de los espacios urbanos, al tiempo que se empieza a consolidar el fenómeno de segregación o fragmentación espacial. Es a principios de los años setenta cuando se intensifica la urbanización, agudizándose a su vez el despoblamiento rural.

Los centros urbanos, cascos históricos y ensanches, abandonados por la administración hasta los años ochenta, han sufrido un proceso de degradación

debido a la densificación del tejido urbano y a su incapacidad para adaptarse al nuevo modelo de movilidad. Con el tiempo y la despreocupación social e institucional, sobre estos barrios se fue gestando un proceso de degradación física y funcional. Las casas más antiguas no se remodelaron y los servicios funcionaban más deficientemente que en el resto de la ciudad, por lo que los centros urbanos dejaron de ser atractivos para la población produciéndose un fenómeno de evasión hacia las nuevas periferias en construcción.

Una vez degradado su tejido social, devaluado el precio del suelo y aprovechando el renovado interés cultural por el patrimonio histórico de las distintas administraciones, en los ochenta se inicia un proceso de gentrificación. En él, los centros históricos son comprados por inmobiliarias y transformados en núcleos de servicios o parques temáticos orientados al turismo, zonas con un tremendo valor añadido, perdiendo su complejidad como tejido urbano. La población autóctona es expulsada debido a la presión económica y sustituida por clases medias, proceso lento que actúa en contra de las tendencias de envejecimiento poblacional e inmobiliario. Los centros históricos no son en general atractivos para las clases medias pues son, por razones históricas, áreas más heterogéneas socialmente, donde la segregación social no está tan marcada ni es posible en un plazo inmediato, y los procesos de gentrificación destruyen este patrimonio social e histórico.

Los desarrollos urbanos posteriores continuaron priorizando el desarrollo periférico de las ciudades. Es con la llegada del siglo XXI y las actuales condiciones socioeconómicas cuando comienza a cambiar la perspectiva con respecto a estos barrios en los distintos planeamientos que se van sucediendo.

Históricamente, y a diferencia de otras regiones en España, una de las características que definen el desarrollo urbanizador de Andalucía ha sido su relativa precocidad. Puede comprobarse este hecho en la importancia que adquieren con anterioridad al siglo XIX ciudades como Córdoba y Granada (época medieval) y Sevilla y Cádiz (época moderna).

En la actualidad, la importante presencia de núcleos urbanos superando los 10.000 habitantes, cada uno con su correspondiente PGOU, confiere un carácter particularmente equilibrado al sistema urbano andaluz, de gran densidad y modelo no centralizado, destacando las ocho capitales de provincia y dos municipios más, Algeciras y Jerez de la Frontera, por superar los 100.000 habitantes. Concretamente Cádiz forma, junto con su bahía, un potente fenómeno urbano caracterizado por no tener una fuerte centralidad y sí la independencia de los municipios que la conforman.

Estructura Urbana de Jerez

Jerez de la Frontera es una de las ciudades principales del área metropolitana de la Bahía de Cádiz, constituyendo en su conjunto el tercer conglomerado urbano de Andalucía.

La historia urbana de Jerez empieza en su época musulmana (no podemos hablar de núcleo urbano romano o visigodo). El núcleo originario de la ciudad era un castillo, actual alcázar, a partir del cual fueron surgiendo calles y la muralla que delimitaba el recinto urbano. El paso del reinado musulmán al cristiano modificó sus límites, que se hicieron más grandes, sustituyéndose mezquitas por iglesias cristianas, lo cual determinó la configuración de los distritos urbanos de Jerez.

Con el paso del tiempo surgieron arrabales en las afueras del recinto amurallado, germen de nuevos barrios, a la vez que dentro de él proliferaban los edificios de carácter religioso. Todo esto obligó a la apertura de nuevos accesos en la muralla. El desarrollo económico del siglo XVIII fomentó la reconstrucción de muchos palacios nobiliarios, a la vez que se levantaban otros nuevos, junto a la realización de numerosas obras públicas.

El auge de la viticultura y los procesos de desamortización cambiaron drásticamente la morfología de la ciudad. Durante el siglo XIX y el primer tercio del XX la instalación de nuevas industrias bodegueras produjeron el crecimiento físico de Jerez. El anillo bodeguero creado en torno a la ciudad histórica, junto con el establecimiento de la vía férrea, encorsetaron a la ciudad en mayor medida que la muralla medieval, siguiendo el patrón de crecimiento centro-periferia, fundamental para la organización socioeconómica de los estados modernos.

Tras la Guerra Civil, cuando Jerez contaba con 89.525 habitantes (1940) y una acuciante falta de viviendas, la expansión de la ciudad era ya imparable. El Plan General de Ensanche redactado a instancias municipales contemplaba la ordenación estructurada mediante unas vías concéntricas y otras radiales al articular el ensanche con el viario de la ciudad antigua. La zona industrial, al este de las vías del ferrocarril Madrid-Cádiz, recogía la nueva estación y cuatro manzanas de viviendas para obreros. Este Plan no llegó a ejecutarse, creciendo la ciudad sin una ordenación de conjunto durante más de una década. De esta forma se construyeron las barriadas de Federico Mayo, La Vid y La Asunción, las tres muy desconectadas del resto de la ciudad y separadas de ella por las barreras que suponían las vías de los ferrocarriles Madrid-Cádiz y Jerez-Sanlúcar.

El Plan General de Ordenación de 1955 recogía el Ensanche, ampliando el ámbito de estudio y propuesta a toda la ciudad. Se caracterizaba por proyectar al Oeste la carretera de circunvalación variante de la N-IV Madrid-Cádiz y al Este una circunvalación. La ciudad quedaba estructurada por un sistema viario fundamental, uniendo y separando diversas zonas destinadas a usos especializados y, en la mayoría de los casos, excluyentes entre sí.

El Plan de 1969 amplió considerablemente el suelo tanto para uso industrial como residencial, creándose unas enormes bolsas que jamás se llegaron a ocupar.

El Plan de 1984 incluía en la delimitación del suelo urbano todas las áreas consolidadas por la edificación, ya fueran de uso residencial o no residencial, con independencia de su situación legal y su grado de urbanización, excluyendo de la

delimitación las grandes bolsas de suelo libre. El tratamiento dado por el Plan al Suelo Urbano hacía la división en las denominadas Zonas de Ordenanza, realizada en base a áreas homogéneas que responden al tipo de asentamiento y a la tipología edificatoria dominante en ella.

Anteriormente a la aprobación del Plan de 1984, la expansión de la ciudad se produce fundamentalmente hacia el este, y también al norte, limitando el crecimiento la circunvalación al oeste. Por el otro lado, en la zona este, el pequeño tamaño de las fincas propicia la existencia de un gran y diseminado número de actuaciones de vivienda autoconstruida. La expansión al norte y al sur se produce de forma más reglada.

La circunvalación (antigua nacional IV) se convierte en el límite de la ciudad al norte y al oeste, con diversos desarrollos que la superan pero se apoyan directamente en ella, no existiendo crecimientos más allá. Al sur, la actuación residencial más importante es el Polígono Sur, limitando la ciudad en esta zona, así como el Polígono Industrial El Portal.

En la zona de expansión hacia el este las barriadas irregulares se conectan con sectores de suelo urbanizable. Al sureste, el suelo no urbanizable está muy cercano al tren y al casco consolidado, existiendo además un importante diseminado de vivienda aislada que configura el desarrollo de la zona.

Con el Plan General del 95 hay pocas modificaciones o crecimientos al oeste entre la circunvalación actual y la nueva, paralela a la anterior hacia el exterior. Destaca, al norte de la Carretera de Sanlúcar, la bolsa de suelo de Rompecerones, aún sin construir, entre ambas vías.

4.4.2. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.

La Política de vivienda y suelo residencial en el Plano de ordenación del Territorio de Andalucía se concreta en los siguientes puntos:

1. La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con altos niveles de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía. El suelo, como factor básico de la producción inmobiliaria, condicionado por la demanda, incide de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases expansivas.

2. Una de las más eficientes políticas de vivienda es una adecuada política de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural, a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas las Administraciones Públicas.

3. Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser, ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:

a) Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo elaborados por la Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de las diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.

b) Desarrollo de estrategias de política de suelo para viviendas protegidas y la formación de patrimonios públicos de suelo, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.

c) Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros Regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.

4. Desarrollo del Patrimonio Autonomico de Suelo, previsto en la legislación urbanística andaluza, como instrumento de apoyo a la ejecución de los planes de ordenación del territorio y del propio planeamiento urbanístico, permitiendo la constitución de reservas de suelo de carácter estratégico y coadyuvando al desarrollo de los correspondientes Patrimonios Municipales de Suelo.

5. Elaborar un Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo, que sirva de marco estratégico para la concertación en materia de suelo entre las distintas Administraciones, establezca las prioridades de actuación a nivel regional y permita la programación del Patrimonio Autonomico de Suelo.

6. Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.

7. Desarrollar proyectos de urbanización en los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las

dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público.

Jerez en el Sistema Polinuclear de Centro Regionales

El Modelo Territorial de Andalucía constituye la imagen más genérica a través de la cual se expresan los objetivos de mayor alcance de la política territorial andaluza.

El Modelo identifica cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, en la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, esto es, conjuntos coherentes de relaciones a partir de los cuales pueda mejorarse la integración y la articulación de Andalucía. Y entre esos sistema básicos el primero es el Sistema de Ciudades, donde el Modelo se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización del Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias, y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Sistema Polinuclear de Centros Regionales constituye el primer referente urbano para la articulación. Entendiéndose por Centro Regional al conjunto del ámbito urbano, afectado en mayor o menor medida por procesos de naturaleza metropolitana, en el que se integran cada una de las ciudades principales de Andalucía (capitales de provincia, más Jerez y Algeciras), y su ámbito metropolitano.

Jerez se incluye dentro de un área de carácter netamente polinuclear, el Centro Regional Bahía de Cádiz-Jerez, con una estructura urbana muy compleja, resultado de una historia territorial muy rica. El Centro Regional de Bahía de Cádiz-Jerez muestra importantes potencialidades de desarrollo en la perspectiva de su mayor integración como espacio económico y funcional.

de la Frontera, con quien los municipios de la Bahía de Cádiz mantienen una relación cada vez más estrecha. Se configura así un ámbito formado por los municipios de: Cádiz, Chiclana de la Frontera, Jerez de la Frontera, El Puerto de

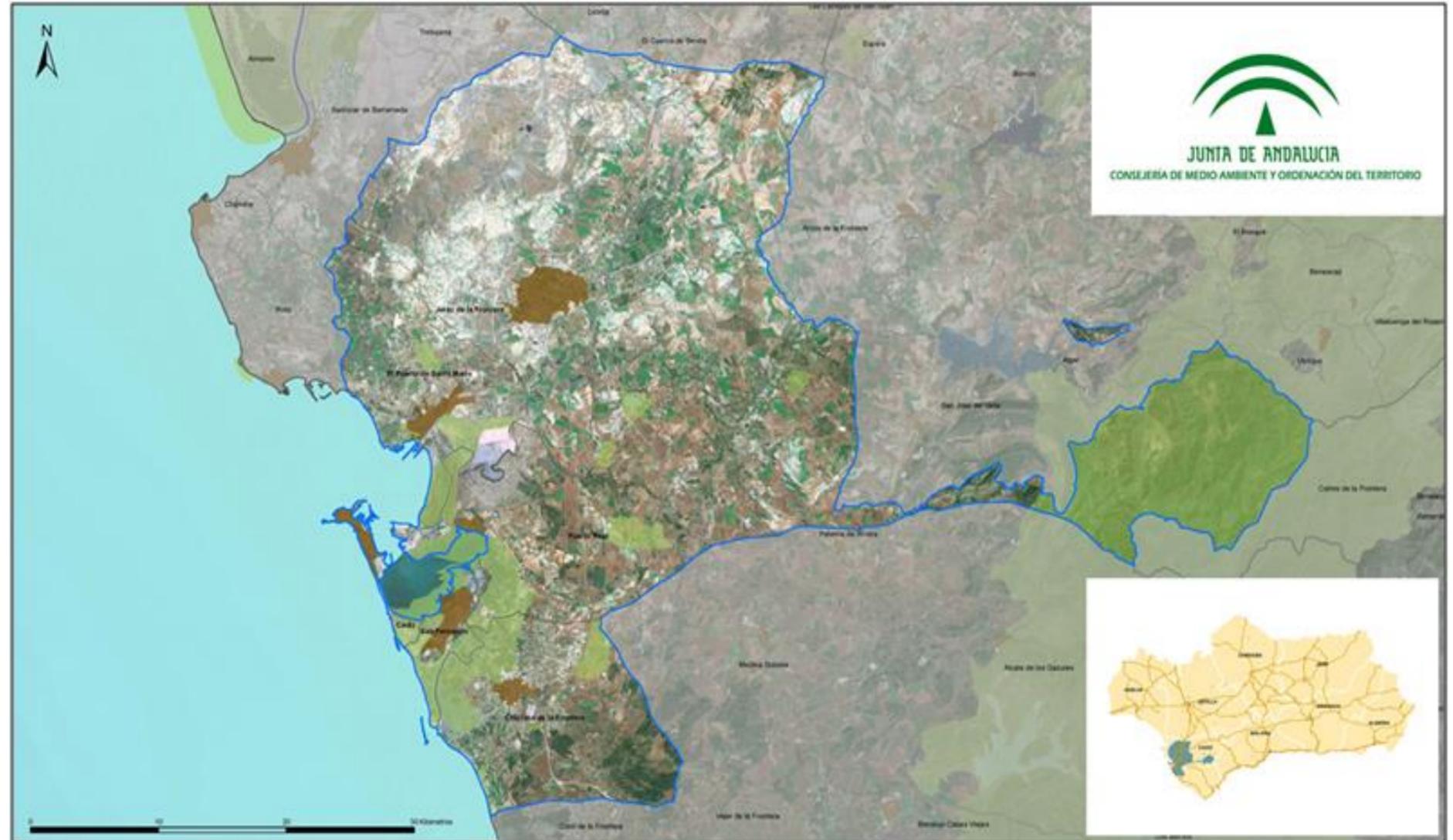


Imagen 1: Plano del plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2017

4.4.3. Planificación Subregional

El Plan de Ordenación del Territorio de Bahía de Cádiz-Jerez de la Frontera se encuentra en proceso de redacción desde su acuerdo de formulación en el Decreto 241/2011, de 12 de julio (BOJA 146, de 27 de julio de 2011).

Si bien ya se aprobó el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, por Decreto 262/2004, de 27 de julio, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece la necesidad de elaborar un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para el conjunto de la Bahía de Cádiz incluyendo el municipio de Jerez

Santa María, Puerto Real y San Fernando. Este ámbito, muestra importantes potencialidades de desarrollo en la perspectiva de su mayor integración como espacio económico y funcional y en su condición de referente territorial para los ámbitos vecinos de la Costa Noroeste de Cádiz, La Janda y Arcos de la Frontera.

4.4.4. Planeamiento Urbanístico

La Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, se aprobó definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y fue publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009.

A efectos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberán estudiarse todos aquellos aspectos relacionados con el planeamiento vigente en materia de urbanismo que pueda tener incidencia o relevancia en la vivienda.

El potencial de crecimiento de viviendas en Jerez podemos estructurarlo en 4 ámbitos de análisis bien diferenciados.

Los dos primeros propios de la ejecución de desarrollos ya planificados:

- Previsión de ejecución de viviendas en solares del suelo urbano consolidado vacantes o con razonable potencial de incremento
- Previsión de ejecución de viviendas en áreas de Planeamiento incorporado del Suelo Urbano No consolidado y del suelo urbanizable ordenado. Son ámbitos que se estaban desarrollando a la entrada en vigor de la actual Revisión de PGOU vigente.

Y los dos siguientes, propios del desarrollo previsto en el PGOU:

- Previsión de viviendas en ámbitos del Suelo Urbano No consolidado.
- Previsión de viviendas en Sectores del Suelo Urbanizable.

Con relación a las previsiones de crecimiento previstas en el PGOU se analizaron los Sectores o Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado (SUNC) y en suelo urbanizable que contenían uso residencial (SUR), incluyéndose los incrementos propuestos en los ámbitos de Montealegre y Pago Solete, así como en los Sectores Croft y Carrascal que habían sido recalificados en modificaciones de PGOU recientes respecto a la fecha de aprobación de la Revisión PGOU.

El cómputo total de estas viviendas previstas se realizó descontando las preexistentes o las que ya se habían previsto como desarrollo del PGMO-95 que no se habían desarrollado y se estimaba en 25.410 viviendas, de las cuales 11.002 serían protegidas y 16.776 de renta libre, tal y como se expone en el siguiente cuadro:

	viv. preex.	viv. previstas PGMO95	Máx.de viv. previstas	nº mínimo de viviendas protegidas		viviendas previstas de renta libre		incremento total de viviendas
URBANO (NÚCLEO)	1.203	1.091	6.848	2.640	38,55%	4.208	61,45%	4.633
ESTELLA	0	0	177	52	29,38%	125	70,62%	177
EL TORNO	0	52	162	51	31,48%	111	68,52%	110
LA BARCA	0	0	196	54	27,55%	142	72,45%	196
CHAPARRITO	100	129	129	0	0,00%	129	100,00%	0
LA INA	1	0	129	106	82,17%	23	17,83%	128
MAJARROMAQUE	0	138	138	42	30,43%	96	69,57%	0
NUEVA JARILLA	0	0	74	74	100,00%	0	0,00%	74
SAN ISIDRO	0	136	182	54	29,67%	128	70,33%	46
TORRECERA	0	0	102	22	21,57%	80	78,43%	102
TORREMELGAREJO	6	0	84	33	39,29%	51	60,71%	78
GIBALIBIN	295	0	343	180	52,48%	163	47,52%	48
CUARTILLOS	449	0	743	387	52,09%	356	47,91%	294
MESAS CORRAL	199	245	245	124	50,61%	121	49,39%	0
URBANO (PEDANÍAS)	1.050	700	2.704	1.179	43,60%	1.525	56,40%	1.253
TOTAL URBANO	2.253	1.791	9.552	3.819	39,98%	5.733	60,02%	5.886
SECTORES NUCLEO	221		17.361	6.580	37,90%	10.781	62,10%	17.140
SECTORES PEDANIAS	0		865	603	69,71%	262	30,29%	865
TOTAL URBANIZABLE	221		18.226	7.183	39,41%	11.043	60,59%	18.005
TOTAL	2.474		27.778	11.002	39,61%	16.776	60,39%	23.891
Sectores en desarrollo								
API MONTEALEGRE								431
API PAGO SOLETE								90
SECTOR CROFT								600
SECTOR CARRASCAL								398
TOTAL API								1.519
TOTAL								25.410

Tabla 1: Previsiones de crecimiento de SUNC, SUR y sectores en desarrollo, expresados en nº de viviendas. Fuente Dpto. Urbanización de la DMU. Ayto. Jerez, 2018

En la siguiente tabla, se analiza, en cuanto a su desarrollo previsto en el PGOU, la situación en la que se encuentra cada ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución:

viviendas (9.552-2.253 viviendas preexistentes). La previsión global de crecimiento de la ciudad es, por tanto, de 25.304 viviendas (18.005 SUR y 7.299 SUNC); de las cuales 14.302 viviendas son de renta libre y 11.002 protegidas.

No obstante las previsiones de crecimiento de ámbitos del suelo urbano no consolidado del PGOU-2009 vigente, estiman un crecimiento real de 7.299

- Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado:

ÁMBITOS DEL SUNC	nº máx. viv.	Nº min VPO	viv. preex.	viv. previstas PGMO-95	INCR. TOTAL VIV.	ÁMBITOS DEL SUNC	nº máx. viv.	Nº min VPO	viv. preex.	viv. previstas PGMO-95	INCR. TOTAL VIV.
ARI - A01 - JUDERIA	10	0	0	0	10	ARI - F10 - PICADUEÑA BAJA	183	54	0	0	183
ARI - A02 - ARROYO	8	0	0	0	8	ARI - F11 - SAN JUAN DE DIOS	300	367	348	0	-48
AIA - C01 - FLOR DE MAYO	28	0	2	28	0	ARI - F12 - AVENIDA DE LA FERIA	189	57	0	0	189
ARI - C02 - ALBARIZONES NORTE	80	31	0	80	0	ARI - F13 - EL PANDERO	124	105	124	0	0
AIA - C03 - ALBARRACIN	9	0	0	0	9	AIA - F14 - BOABDIL	30	0	0	0	30
AIA - C04 - BIDASOA	51	0	3	0	48	AIA - F15 - CRUZ DEL CANTO	30	0	2	0	28
ARI - C05 - ALBALADEJO	75	25	1	75	0	ARI - F16 - CALLE PIZARRO	155	53	0	0	155
AIA - C06 - CALLE PERILLO	43	0	0	0	43	SECTOR - F17 - FABRICA DE BOTELLA	842	262	0	0	842
ARI - C07 - EL ROCIO	32	9	4	32	0	ARI - ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	45	13	0	0	45
AIA - C08 - CALLE MAGIA	32	0	0	0	32	SECTOR - ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	40	12	0	0	40
AIA - C09 - CALLE ESLA	24	0	0	0	24	ARI - ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	92	27	0	0	92
ARI - C10 - PICADUEÑA ALTA	35	11	5	35	0	SECTOR - ET01 - EL TORNO TRASERAS CALLE POZO	110	35	0	0	110
AIA - C11 - CALLE MANJÓN	38	0	0	0	38	ARI - ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	52	16	0	52	0
AIA - C12 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR	12	0	2	0	10	SECTOR - LB01 - LA BARCA CALLE ARROYO DULCE	94	28	0	0	94
ARI - C13 - PICADUEÑA BAJA	88	27	7	88	0	SECTOR - LB02 - LA BARCA C. DE LA RESIDENCIA	87	26	0	0	87
AIA - C14 - CALLE POLAS	78	23	4	0	74	AIA - LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	15	0	0	0	15
ARI - D01 - AZUCARERA. SAN JERONIMO	338	119	49	0	289	ARI - LBCH - CHAPARRITO	129	0	100	129	0
ARI - D02 - SANTA ANA	190	65	40	168	22	ARI - LI01 - LA INA OESTE	33	9	0	0	33
ARI - E01 - LOS ALBARIZONES SUR	84	35	0	84	0	ARI - LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI	40	40	0	0	40
ARI(OD) - E02 - SANTA MARÍA DEL PINO	243	0	64	0	179	ARI - LI03 - LA INA ESTE	56	57	1	0	55
ARI(OD) - E03 - CAULINA NORTE	870	0	170	0	700	SECTOR - NJ01 - NUEVA JARILLA SUR	74	74	0	0	74
ARI(OD) - E04 - CAULINA SUR	687	0	59	0	628	ARI - MJ01 - MAJARROMAQUE CALLE LA TIERRA	138	42	0	138	0
SECTOR - F01 - HIJUELA DE SIETE PINOS	665	611	0	0	665	ARI - SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	74	22	0	74	0
ARI - F02 - AVENIDA DE EUROPA	106	26	0	0	106	ARI - SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	46	14	0	0	46
ARI - F03 - SAN JOSE OBRERO, H. DE LA PLATERA	240	85	0	0	240	ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	62	18	0	62	0
AIA - F04 - CERROFRUTO	223	298	299	0	-76	SECTOR - TC01 - TORRECERA CALLE RAFAEL ALBERTI	74	22	0	0	74
ARI - F05 - LA HOYANCA	311	272	20	311	0	SECTOR - TC02 - TORRECERA CALLE GUADALETE	28	0	0	0	28
ARI - F06 - TAXDIRT	100	33	0	0	100	ARI - TM01 - TORREMELGAREJO	84	33	6	0	78
AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES	41	0	0	0	41	ARI(OD) - GIBALBIN	343	180	295	0	48
ARI - F08 - HARINERA	64	19	0	0	64	ARI(OD) - CUARTILLOS	743	387	449	0	294
ARI - F09 - CUATRO CAMINOS	190	53	0	190	0	ARI(OD) - MESAS DEL CORRAL	245	124	199	245	0
							9.552	3.819	2.253	1.791	5.886
Núcleo principal							6.848	2.640	1.203	1.091	4.633
otros núcleos							2.704	1.179	1.050	700	1.253

Tabla 2: Viviendas ámbito del SUNC. Fuente: Dpto. Urbanización de la DMU. Ayto. Jerez, 2018

De estos ámbitos descritos en la tabla anterior, se ha aprobado definitivamente instrumento de planeamiento de desarrollo de los siguientes:

- ARI - D02 - SANTA ANA
- ARI - F05 - LA HOYANCA
- AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES
- ARI - F16 - CALLE PIZARRO
- ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE
- ARI (OD) – CUARTILLOS
- ARI (OD) - MESAS DEL CORRAL

De éstos, sólo cuenta con proyecto de reparcelación, aprobado en inscrito en el Registro de la Propiedad, y urbanización recepcionada, el siguiente:

- AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES

De los ámbitos en desarrollo considerados en el PGOU en este cómputo, se han desarrollado con proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad tanto el SECTOR CROFT como el SECTOR CARRASCAL, la urbanización y la edificación de solares ha sido dividida en fases en ambos sectores, con recepción parcial.

Con respecto a los ámbitos de MONTEALEGRE y PAGO SOLETE no se ha iniciado la urbanización de ninguno de ellos.

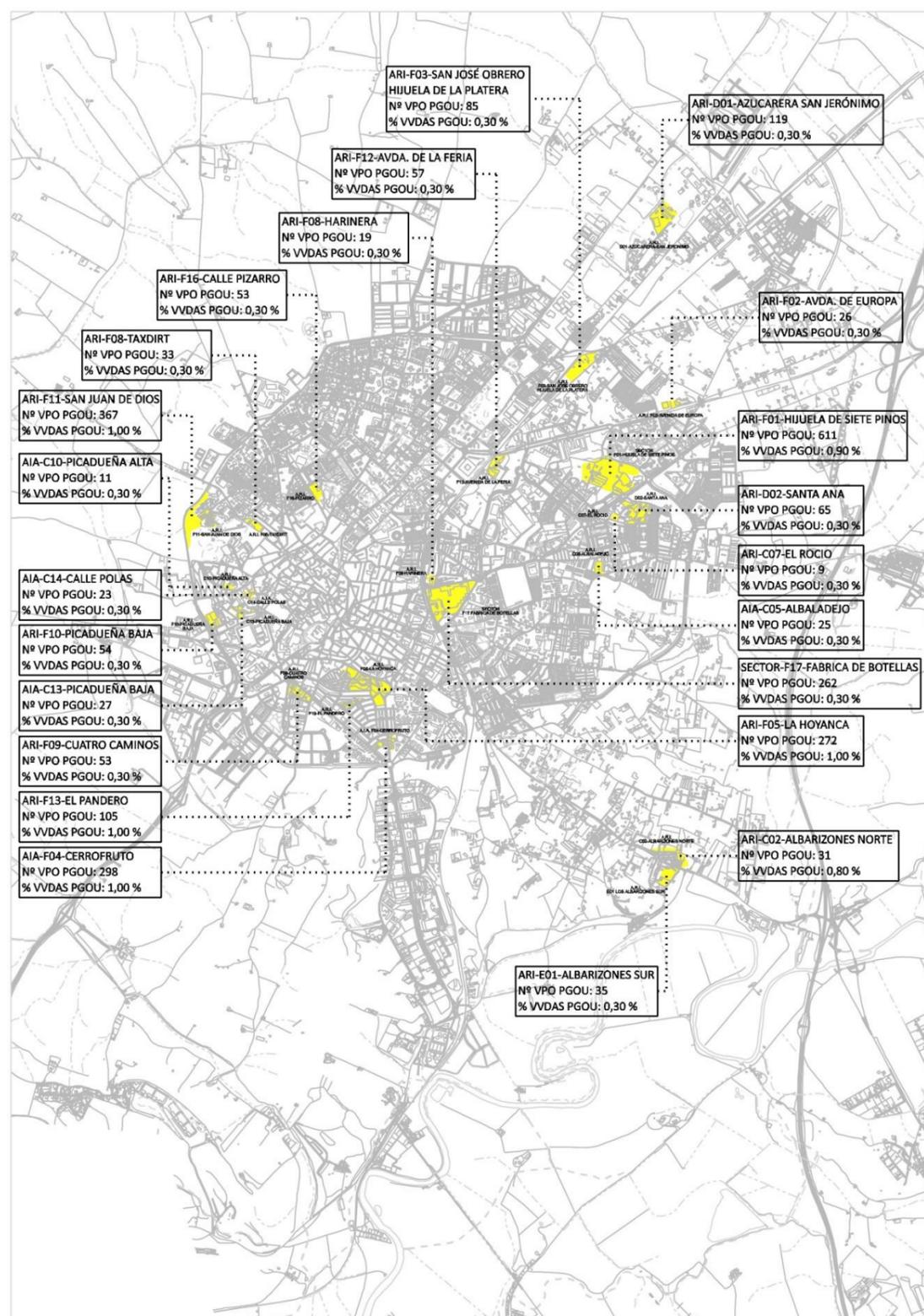


Imagen 2: Capacidad del suelo urbano no consolidado. Fuente: Elaboración propia, 2017

- Ámbitos del Suelo Urbano Urbanizable:

ÁMBITOS DEL SUS	Nº MAX VIV.	Nº min VPO	viv. preex.	INCR. TOTAL VIV.
SECTORES RESIDENCIAL Núcleo Pr.				
ABIERTAS DE CAULINA	1.608	645	21	1.587
CANALEJA	888	316	4	884
GERALDINO	1.272	473	15	1.257
MONTEALTO	2.850	1069	0	2.850
MIRABAL	1.931	724	3	1.928
MONTEALEGRE I	766	288	26	740
MONTEALEGRE II	1.075	403	40	1.035
PAGO DE LIMA	1.155	476	35	1.120
PINOSOLETE	2.128	802	35	2.093
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	1.803	707	31	1.772
LOS VILLARES II	1.388	512	3	1.385
GUADALCACÍN I	497	165	8	489
	17.361	6.580	221	17.140
SECTORES RESIDENCIAL otros núcleos				
LA BARCA-GARRAPILOS I	535	416	0	535
NUEVA JARILLA NORTE	330	187	0	330
	865	603	0	865
TOTAL	18.226	0	221	18.005

Tabla 3: Viviendas ámbito del SUS. Fuente: Dpto. Urbanización de la DMU. Ayto. Jerez, 2018

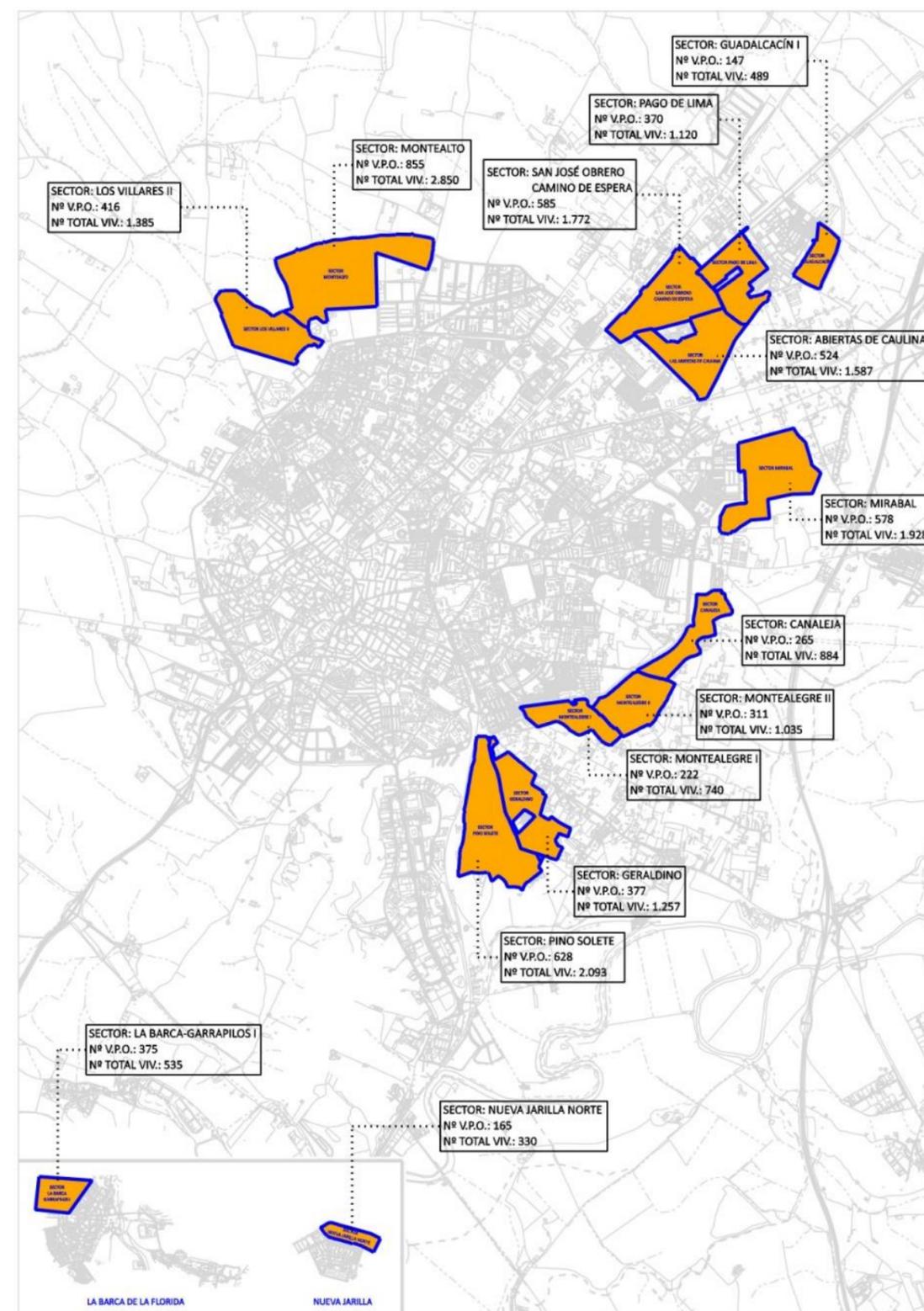


Imagen 3: Capacidad del suelo urbanizable sectorizado. Fuente: Elaboración propia, 2018

De estos ámbitos únicamente se ha aprobado definitivamente instrumento de planeamiento de desarrollo del SECTOR MIRABAL, con la aprobación e inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, las obras de urbanización simultaneadas con obras de edificación en solares, se encuentran paralizadas en su primera fase.

En definitiva, desde la aprobación del vigente PGOU-09 hasta junio de 2018, podemos concretar que de los desarrollos previstos solo se han culminado y edificado los siguientes:

- AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES, con una previsión de 41 viviendas de renta libre.
- Primeras fases del Sector CROFT, con una previsión total de 600 viviendas.
- Primeras fases del Sector CARRASCAL, con una previsión total de 398 viviendas.

4.4.5. Relación entre el PMVS y el Planeamiento Urbanístico

Por otro lado es importante considerar las implicaciones que puede tener la Aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en relación a la reserva de vivienda protegida (Art. 10 LOUA).

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez está adaptado al cumplimiento del Art. 10.1.A.b) modificado en la Ley 1/2006, de 16 de mayo, estableciendo dentro de su ordenación estructural y para cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

En este contexto y en aplicación del mismo artículo, el Plan General de Ordenación Urbanística eximió total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tuvieran una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideraban aptas para la construcción de este tipo de viviendas, previendo su compensación en el resto de las áreas o sectores, y asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Sin embargo según lo estipulado en dicho apartado del artículo 10 de la LOUA (según la redacción dada por el apartado 4.1 del artículo único de la ley 2/2012, de 30 de enero, publicada en BOJA de 8 de febrero), si del estudio de necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Vive en Andalucía, inferior al porcentaje de reserva establecido (30%), la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de

Andalucía. **Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.**

Establece también el Art. 10.1.A.b) de la LOUA, que excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de la compensación de reserva en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad **es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.**