



## INFORME TÉCNICO

**VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DE LA LICITACION PÚBLICA, EN REGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN PRIVATIVA DE LA PARCELA DONDE SE UBICA LA PISCINA CUBIERTA MUNICIPAL DEL POLIGONO SUR EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.H.1 “POLIGONO SUR”.**

### I.- OBJETO

Es objeto del presente informe la valoración del canon para la adjudicación en régimen de concesión administrativa de una porción de terreno de 8.298 m<sup>2</sup> de una parcela destinada a equipamiento público (PISCINA CUBIERTA MUNICIPAL DEL POLIGONO SUR), situada entre las calles Arquitecto Hernández Rubio, Juana Aguilar Pazos y Grecia en la UNIDAD DE ACTUACIÓN 2.H.1 “POLIGONO SUR”, de este término municipal.

### II.- DATOS DE LA PARCELA ORIGEN

- **Descripción:** Urbana, parcela nº 23 de la Unidad de Actuación del Polígono Sur (2H), según está definida en la Modificación del PGOU, revisado de Jerez, redactada y tramitada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Tiene una superficie de once mil ciento veinte metros cuadrados (11.120,00 m<sup>2</sup>), según el proyecto de urbanización.- Linda: al Este con calle Grecia y a su través con la parcela número 24 de la misma unidad 2H1; al Oeste, con calle Juana Aguilar Pazos y a su través con la parcela número 13 de la misma unidad 2H1; al Norte, con calle Arquitecto Hernández Rubio y a su través con la parcela número 14 (parque) de la misma unidad 2H1; y al Sur, con avenida Puerta del Sur y a su través con terrenos de la Unidad 2H2.
- **Referencia catastral:** Está formada por la 5223601-QA5652C-0001-UU y la 5223602-QA5652C-0001-HU.
- **Título:** El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en virtud de escritura de cesión gratuita y aceptación otorgada ante el Notario D. Javier Manrique Plaza de fecha 19 de octubre de 1999 con nº 3.984 de su protocolo
- **Inscripción:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de esta ciudad al Tomo 1.454, Libro 228, folio 086, con el nº de finca 15.059, inscripción 2<sup>a</sup>.



### III.- DATOS DE LA PARCELA A SEGREGAR

- **Descripción:** Urbana, Porción de parcela nº 23 de la Unidad de Actuación del Polígono Sur (2H), según está definida en la Modificación del PGOU, revisado de Jerez, redactada y tramitada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Tiene una superficie de ocho mil doscientos noventa y ocho metros cuadrados (8.298,00 m<sup>2</sup>). Linda: al Este con calle Grecia y a su través con la parcela número 24 de la misma unidad 2H1; al Oeste, con calle Juana Aguilar Pazos y a su través con la parcela número 13 de la misma unidad 2H1; al Norte, con calle Arquitecto Hernández Rubio y a su través con la parcela número 14 (parque) de la misma unidad 2H1; y al Sur, con resto de parcela matriz de la que se segrega.
- **Referencia catastral:** Es la 5223601-QA5652C-0001-UU.
- **Título:** El anterior es del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en virtud de escritura de cesión gratuita y aceptación otorgada ante el Notario D. Javier Manrique Plaza de fecha 19 de octubre de 1999 con nº 3.984 de su protocolo
- **Inscripción:** Está inscrita la anterior en el Registro de la Propiedad nº 2 de esta ciudad al Tomo 1.454, Libro 228, folio 086, con el nº de finca 15.059, inscripción 2<sup>a</sup>.

### IV.- RESTO DE FINCA

- **Descripción:** Urbana, parcela nº 23 de la Unidad de Actuación del Polígono Sur (2H), según está definida en la Modificación del PGOU, revisado de Jerez, redactada y tramitada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Tiene una superficie de dos mil ochocientos veintidós metros cuadrados (2.822,00 m<sup>2</sup>). Linda: al Este con calle Grecia y a su través con la parcela número 24 de la misma unidad 2H1; al Oeste, con calle Juana Aguilar Pazos y a su través con la parcela número 13 de la misma unidad 2H1; al Norte, con parcela segregada y descrita anteriormente; y al Sur, con avenida Puerta del Sur y a su través con terrenos de la Unidad 2H2.
- **Referencia catastral:** Es la 5223602-QA5652C-0001-HU.
- **Inscripción:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de esta ciudad al Tomo 1.454, Libro 228, folio 086, con el nº de finca 15.059, inscripción 2<sup>a</sup>.

### V.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Sobre la parcela segregada la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Comercio, Turismo y Deportes, y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez han promovido la construcción de una PISCINA CUBIERTA, siguiendo el proyecto redactado por el Arquitecto D. Carlos Sánchez-Polack Morate.

Dicha edificación se desarrolla en dos plantas (baja y sótano) y tres zonas diferenciadas:



## Ayuntamiento de Jerez

### Área de Patrimonio

- Recinto del vaso, en planta baja, que contiene dos piscinas, una de 25m. x 16.50 m. y otra de 16 m. x 16 m.
- También en planta baja se sitúan los vestuarios y área deportiva complementaria que contiene los vestuarios, propiamente dichos, el botiquín, la oficina, la sala multiusos y el hall de entrada y distribución.
- En planta sótano se ubican las instalaciones generales de las que se dota el edificio.

| Cuadro de superficies | Construida                    | Útil                          |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Planta baja           | 1.698,52 m <sup>2</sup>       | 1.562,53 m <sup>2</sup>       |
| Planta sótano         | 752,27 m <sup>2</sup>         | 669,31 m <sup>2</sup>         |
| <b>Total</b>          | <b>2.450,79 m<sup>2</sup></b> | <b>2.231,84 m<sup>2</sup></b> |

El edificio está construido al amparo de la Licencia de Obra Mayor de Nueva Planta aprobada por el Consejo de Gestión de la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera celebrado el 15 de noviembre de 2006.

La citada instalación aún **NO** tiene concedida Licencia de Primera Utilización, encontrándose la misma en trámite. Es por ello que el técnico que informa considera que no debe formalizarse la Concesión Administrativa hasta que se haya obtenido la citada Licencia de Primera Utilización, debiendo hacerse mención expresa en el Pliego de la Licitación Pública que los oferentes asumen dicha circunstancia.

El resto de la parcela se encuentra sin urbanizar, contemplándose la posibilidad de que sobre dichos terrenos, anexos a la Piscina Cubierta, se efectúe la construcción, para el uso privativo y la explotación de nuevas instalaciones deportivas, a saber: Pistas de Pádel (mínimo 3), Campo de Fútbol 7, etc..., incluida la urbanización con aparcamientos y otros edificios compatibles (Gimnasio, Cafetería, etc...).

### VI.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

Según la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), la parcela se encuentra clasificada como "Suelo Urbano" y calificada como "Equipamiento Público - Educativo, Asistencial y Deportivo"

### VII.- PLAZO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

La concesión administrativa para la ocupación privativa de la parcela tendrá un plazo de **VEINTICINCO AÑOS (25 años)**.



**Ayuntamiento de Jerez**

Área de Patrimonio

### **VIII.- VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA**

Atendiendo al uso al que se puede destinar la parcela, su destino público, situación y localización, la actividad a desarrollar y su rendimiento a lo largo de los VEINTICINCO AÑOS (25 años) establecidos para la duración de la concesión administrativa, podemos estimar como valor mínimo y, por tanto, el valor total que debe constar como tipo de licitación en el Concurso Público para la ocupación en régimen de Concesión Administrativa de la parcela de referencia, en la cantidad de **SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS (636.850,28 €)**.