



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7.

IKEA CENTRES JEREZ, S.L.U. (B-84583939).
 Carlos López Canto, arquitecto 2.195 COAS.

Documento para aprobación definitiva
 Julio 2019

PÁGINA 2 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

ÍNDICE:

- 0. PRESENTACIÓN.**
- 1. RESUMEN EJECUTIVO.**
- 2. ANTECEDENTES.**
- 2.1. La Modificación Puntual 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 1995.**
 - 2.1.1. ANTECEDENTES.
 - 2.1.2. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 31 PARA LA ZONA DE ACTUACIÓN.
 - 2.1.3. DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 31 PARA LA ZONA DE ACTUACIÓN.
- 2.2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009.**
- 2.3. El Estudio de Detalle de 2009.**
- 2.4. El Plan Especial de Reforma Interior de 2014.**
- 2.5. Conclusiones.**
- 3. ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.**
- 4. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL.**
- 5. MEMORIA DE INFORMACIÓN.**
 - 5.1. Estado actual del ámbito de la Modificación.**
 - 5.2. Determinaciones urbanísticas vigentes.**
 - 5.3. Servidumbres y afecciones.**
- 6. PLANOS DE INFORMACIÓN.**
 - INF-1. LOCALIZACIÓN.
 - INF-2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
 - INF-3. ESTADO ACTUAL.
 - INF-4.1. PGOU VIGENTE DE JEREZ DE LA FRONTERA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - INF-4.2. PGOU VIGENTE DE JEREZ DE LA FRONTERA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - INF-5. PGOU VIGENTE DE JEREZ DE LA FRONTERA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - INF-6. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
 - INF-7.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 1.
 - INF-7.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2.
 - INF-7.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 3.
 - INF-7.4. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 4.
 - INF-8. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.
- 7. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

- 7.1. Carácter de la Innovación.**
- 7.2. Nuevas determinaciones de ordenación.**
 - 7.2.1. AGREGACIÓN DE PARCELAS
 - 7.2.2. NUEVA ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.
 - 7.2.3. NUEVAS ALINEACIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.
- 7.3. Justificación de la no afectación a otras determinaciones del API-ROMPECERONES-CARRETERAS DEL CALVARIO, ÁREA 7.**
- 7.4. Justificación de la no afectación de la Modificación a otras determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009.**
- 7.5. Justificación de la no afectación a las infraestructuras.**
- 7.6. Justificación de la legalidad de las nuevas determinaciones de ordenación.**
 - 7.6.1. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL.
 - 7.6.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA.
 - 7.6.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA.
- 7.7. Justificación de la no variación de las condiciones de la licencia comercial.**
- 7.8. Informe de Impacto en la Salud de la Modificación.**
 - 7.8.1. INTRODUCCIÓN.
 - 7.8.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.
 - 7.8.3. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.
- 8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**
 - 8.1. Programa de Actuación.**
 - 8.2. Estudio Económico-Financiero.**
- 9. PREVISIONES GENERALES PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**
- 10. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- 11. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN.**
 - 11.1. Modificaciones a la Memoria de Ordenación.**
 - 11.2. Modificaciones a las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.**
 - 11.3. Planos de Ordenación.**
 - ORD-1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
 - ORD-2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA.
 - ORD-3. ZONIFICACIÓN Y USOS MODIFICADOS.
 - ORD-4. ALINEACIONES INTERIORES MODIFICADAS.
- 12. REFUNDICIÓN DE DETERMINACIONES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE 2009.**
 - 12.1. Ficha Normativa para el A.P.I. “Rompecerones – Carretera del Calvario” – Área 7.**
 - 12.2. Planos de Ordenación.**

JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión celebrada el día 7 de febrero de 2019, acordó aprobar con carácter inicial el Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera en el API “Rompecerones-Ctra. del Calvario-Área 7”, así como someterlo a información pública por el plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 5 de marzo de 2019.

Simultáneamente al período de información pública el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera solicitó informe, entre otros Organismos, a la Dirección General de Aviación Civil, de la Secretaría General de Transportes del Ministerio de Fomento, en cumplimiento de la legislación vigente y específicamente en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Dicho Organismo emitió su informe preceptivo y vinculante el 10 de mayo de 2019, registro de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el día 20 de mayo de 2019, teniendo el mismo carácter favorable, con indicación de que en la normativa de del documento de Modificación se hiciera constar lo siguiente:

“Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.”

Por consiguiente, y en cumplimiento de lo indicado en el informe señalado, se elabora el presente documento cuya finalidad es incluir en el texto modificado de la ficha de determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística para el API “Rompecerones – Carretera del Calvario” – Área 7, el texto antes transcrito.

No se realiza ninguna otra modificación sobre el documento aprobado inicialmente, por lo que se considera que no se producen modificaciones sustanciales que obliguen a realizar una nueva información pública.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

PÁGINA 6 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento es una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009 para el ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO - API ROMPECERONES - CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7, promovida por la mercantil IKEA CENTRES JEREZ, S.L.U. con NIF B-84583939 y domicilio social en Avenida de Matapiñonera 9, CP 28703, San Sebastián de los Reyes (Madrid) en su calidad de propietaria de los suelos privativos. La redacción del documento ha sido realizada por el arquitecto Carlos López Canto, colegiado 2.195 del COAS.

El Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 incorporó como propia la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva y potestativa establecida por la Modificación Puntual 31 al Plan General de Jerez de la Frontera de 1995, al incluirla como el API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7.

El ámbito de la Modificación está formado por las parcelas y subparcelas T1, T1A, T1B, T1D, T1E, T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I, T2J, T3A, T3B, T3C y T3D, delimitadas por la ordenación pormenorizada potestativa de la indicada Modificación Puntual 31.

La presente Modificación tiene por objeto el ajuste de algunas de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada potestativa, adoptadas por la citada Modificación Puntual 31 y subsumidas por el Plan General de 2009.

Las determinaciones que se afectan son fundamentalmente las siguientes:

- Asignación de la edificabilidad a las parcelas, sin incremento ni decremento de la misma ni del aprovechamiento urbanístico.
- Señalamiento de las alineaciones interiores de las parcelas.

No se modifica ninguna determinación relativa al espacio público ni a los usos del suelo, globales o pormenorizados, ni a ninguna otra determinación de la ordenación estructural

Por las determinaciones a las que afecta, la Modificación tiene el carácter de no estructural, por lo que su tramitación y aprobación definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

PÁGINA 8 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

1. RESUMEN EJECUTIVO.

El presente documento es una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009 para el Ámbito de Planeamiento Incorporado-API ROMPECERONES-CARRETERA DE CALVARIO ÁREA 7. La ordenación urbanística de este API proviene de la Modificación Puntual 31 al Plan General de 1995, que incorporó tanto las determinaciones estructurales, como las pormenorizadas preceptivas y potestativas.

El ámbito de la Modificación está formado por las parcelas y subparcelas T1, T1A, T1B, T1D, T1E, T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I, T2J, T3A, T3B, T3C y T3D, delimitadas por la ordenación pormenorizada de la citada Modificación Puntual 31, siendo su delimitación espacial la que se incluye en la siguiente imagen.

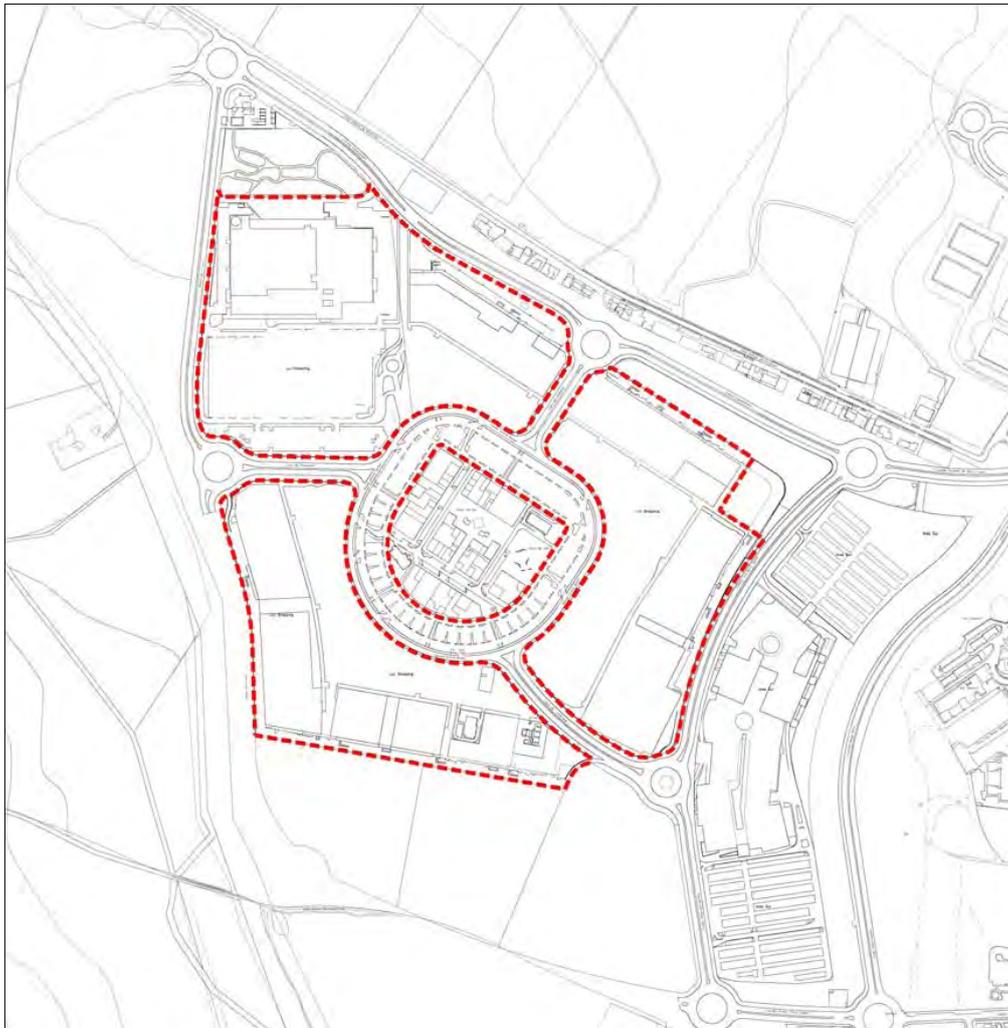


La Modificación tiene por finalidad reagrupar las subparcelas urbanísticas delimitadas, reajustar la asignación de edificabilidades, sin incremento ni decremento de la misma, y ajustar el señalamiento de las alineaciones interiores, todas ellas determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa del planeamiento general.

El interés urbanístico pretendido, coincidente con el interés público, es acentuar la centralidad de la denominada manzana T2 y permitir una mejor distribución de las edificaciones en su interior, configurando no ya un espacio residual interior rodeado de edificios de discutible accesibilidad, sino espacios más abiertos que favorezcan el encuentro e integración de los usuarios del

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

PLANO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.



centro comercial, con una mejor interconexión interior y permeabilidad entre las distintas edificaciones de la manzana, dando como resultado una mayor sinergia entre ellas y un entorno más agradable. Este interés urbanístico se tiene ya por probado, pues no puede obviarse que la realidad está ya materializada en virtud de la ordenación establecida por el Estudio de Detalle de 2009 y el Plan Especial de 2014, bajo cuya aparente legalidad se otorgaron las licencias y autorizaciones que han devenido firmes.

La Modificación se sustancia en la innovación de los siguientes documentos de la Modificación Puntual 31 del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera de 1995, cuyas determinaciones al ser subsumidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, forman ahora parte de este.

- Tabla del apartado 5 de la Memoria de Ordenación, “Señalamiento de usos e intensidades. Ordenación pormenorizada de la “Zona de Actuación” Usos Terciarios, a fin de ajustarla a la agrupación de las subparcelas y a la nueva distribución de edificabilidades.
- Artículo 79, Condiciones Particulares de Ordenación, de las Normas Urbanísticas Particulares. Ordenación Pormenorizada de la “Zona de Actuación” clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado, a fin de ajustarlo a la agrupación de las subparcelas
- Plano O-04, Ordenación Pormenorizada de la Zona de Actuación, para el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31.
- Plano O-05 Zonificación y Usos de la Zona de Actuación, para el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31.
- Plano O-07 Bis, Alineaciones Interiores, para el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31.

No se modifica ninguna determinación más de las aquí indicadas.

A los efectos de la refundición de la presente Modificación con el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, se modifican los siguientes documentos del vigente Plan General:

- Ficha Normativa para el A.P.I. “Rompecerones – Carretera del Calvario” – Área 7.
- Hojas C-12, C-13, D-12 y D-13 del Plano de Ordenación Completa Pormenorizada.

En la tabla siguiente se expone la agrupación de subparcelas propuesta y la reasignación de la edificabilidad.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

PARCELAS Y SUBPARCELAS MP-31	PARCELAS AGRUPADAS RESULTANTES	EDIFICABILIDAD SEGÚN MP 31 (M2T)	EDIFICABILIDAD MODIFICADA (M2T)
T1	T1	35.458,00	35.765,00
T1A	T1-A	16.700,00	19.193,00
T1B, T1D Y T1E	T1-BDE	47.900,00	44.046,00
T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I Y T2J	T2	12.002,00	16.056,00
T3A, T3B, T3C y T3D	T3	46.289,00	43.289,00
EDIFICABILIDAD TOTAL:		158.349,00	158.349,00

De conformidad con lo previsto en el artículo 27.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación inicial del presente documento determina la suspensión de las licencias de nueva edificación en el ámbito señalado en la página 6, excepto que las mismas cumplan simultáneamente la ordenación vigente y la modificada.

2. ANTECEDENTES.

2.1. La Modificación Puntual 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 1995.

2.1.1. ANTECEDENTES.

Por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 23 de noviembre de 2007 (publicada junto a las Normas Urbanísticas en el BOJA de 10 de enero de 2008), se aprobó definitivamente la Modificación Puntual 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 1995, relativa al área 7 carretera del Calvario-Hijuela de Rompecerones.

Previamente, sobre estos suelos y su entorno tuvo lugar la aprobación de la Modificación Puntual 13, aprobada el 15 de abril de 2003 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, cuyo objetivo fue destinar a usos comerciales, hoteleros y de ocio un total de 147.290 M2, calificados como sistemas generales de espacios libre y equipamiento, ampliando la superficie del Área 7, en la que se incluían los mismos de 847.156 M2 a 1.012.654 M2, al objeto de compensar los sistemas generales modificados.

Del mismo modo, sobre estos suelos se aprobó por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, con fecha 16 de noviembre de 2004, un Plan de Sectorización que cambió la clasificación del suelo de Suelo Urbanizable No Programado a Suelo Urbanizable Sectorizado con destino a sistema general de espacios libres y equipamientos.

La Modificación Puntual 31 del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera incluía dos zonas claramente diferenciadas dentro de su delimitación, la denominada "Parcela de Aportación", localizada al sur del núcleo urbano de Jerez y colindante a la CN-IV, parcela cuya finalidad era trasladar los sistemas generales de espacios libres y equipamientos previstos en los suelos denominados por la propia Modificación como "Zona de Actuación", quedando calificada esta última como de uso global terciario y conteniendo la Modificación tanto su ordenación estructural como su ordenación pormenorizada completa, pasando, por tanto, a estar clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado.

Es decir, la Modificación primero traslada unos suelos calificados de sistema general del Suelo Urbanizable Sectorizado a otra parcela (Parcela de Aportación) cuya clasificación se cambia de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado y que queda calificada como sistema general. En segundo lugar, una vez trasladados los sistemas generales, la Modificación califica el suelo liberado (Zona de Actuación) para uso global terciario, estableciendo tanto la ordenación estructural como la pormenorizada completa, por lo que la clasificación de los mismos pasa de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

2.1.2. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 31 PARA LA ZONA DE ACTUACIÓN.

La ordenación estructural de la Modificación Puntual 31, adopto las siguientes determinaciones básicas:

SUPERFICIE DEL SECTOR:	561.845 M2s
USO GLOBAL:	Terciario
EDIFICABILIDAD TOTAL:	215.233 M2t
SUPERFICIES DE USO PÚBLICO:	164.178 M2s
▪ Espacios libres:	56.184 M2s
▪ Equipamientos:	33.958 M2s
▪ Aparcamiento público:	33.869 M2s
▪ Viario público:	40.167 M2s
SUPERFICIES LUCRATIVAS:	397.667 M2s

La ordenación estructural espacial y pormenorizada preceptiva básica establecida por la Modificación es la que se muestra en la siguiente imagen (plano O-02 de la Modificación):



29 jul 2019

PARCELA	SUBPARCELA	USO	SUPERFICIE HUELLA DIBUJADA O-5 (M2s)	SUPERFICIE CALIFICADA O-5 (M2s)	EDIFICABILIDAD (M2s)	ALTURA al particular 8
PARCELA T1			85.191	103.589	110.817	
	T1	TERCIARIO	24.577		35.458	B+4 (15 m)
	T1-A	TERCIARIO	14.193		16.700	B+4 (15 m)
	T1-B	TERCIARIO	14.394		17.600	B+4 (15 m)
	T1-C	TERCIARIO	2.220		10.259	B+4 (15 m)
	T1-D	TERCIARIO	10.807		14.300	B+4 (15 m)
	T1-E	TERCIARIO	16.000		16.000	B+4 (15 m)
	T1-F	TERCIARIO	3.000		500	B+4 (15 m)
PARCELA T2			12.002	36.681	12.002	
	T2-A	TERCIARIO	3.932		3.932	B+4 (15 m)
	T2-B	TERCIARIO	3.452		3.452	B+4 (15 m)
	T2-C	TERCIARIO	804		803	B+4 (15 m)
	T2-D	TERCIARIO	804		805	B+4 (15 m)
	T2-E	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-F	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-G	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-H	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-I	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-J	TERCIARIO	460		460	B+4 (15 m)
PARCELA T3			40.289	45.584	46.289	
	T3-A	TERCIARIO	9.087		10.081	B+4 (15 m)
	T3-B	TERCIARIO	12.994		13.500	B+4 (15 m)
	T3-C	TERCIARIO	8.855		12.368	B+4 (15 m)
	T3-D	TERCIARIO	9.353		10.340	B+4 (15 m)
PARCELA T4	T4	TERCIARIO	50.500	50.500	46.125	B+19 (76 m)
APARCAMIENTOS PRIVADOS				121.934	-	
	AP1-A	APARCAMIENTO		58.166	-	
	AP1-B	APARCAMIENTO		34.185	-	
	AP-3	APARCAMIENTO		29.583	-	
MUELLES				35.208	-	
	M1-A	MUELLE		7.282	-	
	M1-B	MUELLE		4.569	-	
	M1-C	MUELLE		11.186	-	
	M3	MUELLE		12.171	-	
LIBRE PRIVADO				4.171	-	
	ZLP1-A	ZONA LIBRE PRIVADA		2.826	-	
	ZLP1-B	ZONA LIBRE PRIVADA		1.345	-	
TOTAL USOS LUCRATIVOS				397.667	215.233	

- Señalamiento de las alineaciones interiores de las distintas parcelas y subparcelas. No se fija la ocupación máxima, que se entiende coincidente con el suelo delimitado por las alineaciones interiores.



2.2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009.

El día 17 de abril de 2009 fue aprobada definitivamente mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (BOJA de 2 de julio de 2009, con publicación de Normas Urbanísticas).

Este documento establece la siguiente ordenación básica para el ámbito de la Modificación Puntual 31:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio
CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO:	Actividades Económicas (Uso Global) en SUS
CONDICIONES DE ORDENACIÓN:	API Rompecerones-Carretera del Calvario Área 7

El artículo 11.1.2 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística define el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio de la siguiente forma:

“Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución, tratándose de sectores del PGM0-95 con planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización definitivamente aprobados pero cuya urbanización no se encuentra culminada.”

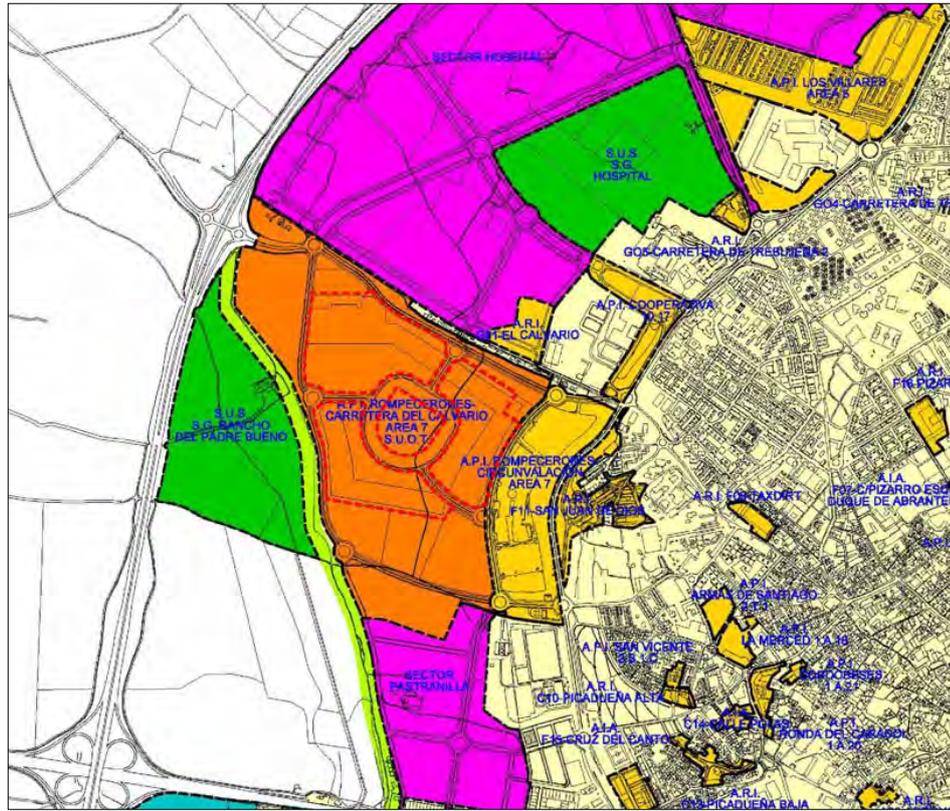
Por su parte, el artículo 11.1.7 establece las condiciones de ordenación de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado:

“Art. 11.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado, cuya relación se incluyó anteriormente.
2. **Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Fichas de Ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el citado anexo de las presentes Normas Urbanísticas.**
3. El Aprovechamiento Medio del área de reparto de estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.
4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.
5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo correspondiente a los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.
6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y COMPLETA DEL PLAN GENERAL DE 2009.



su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.”

Por último, en la Ficha Normativa para el Ámbito de Planeamiento Incorporado Rompecerones-Carretera del Calvario Área 7, establece:

Planeamiento de Desarrollo:
 Modificación Puntual nº 31 del Plan General
 Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
 Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie M2 suelo
Terciario	409.385
Esp. Libre Uso y Dominio Público	61.935
Dotacional Nuevo Uso Terciario	22.032
SIPS Modificación XIII	11.484
Aparcamiento Público	23.139
Viario Público	31.874
Superficie Total Zona Actuación	559.849

Como puede observarse, los datos de la Ficha Normativa son similares, pero no idénticos a los aprobados definitivamente para la Modificación Puntual 31, por cuanto el Plan General recogió, en una redacción posteriormente no actualizada, los datos del documento de aprobación inicial de la Modificación Puntual 31. Este desajuste debe considerarse un error material, por cuanto los datos deberían evidentemente ser los de la Modificación Puntual 31 aprobada definitivamente.

En definitiva, el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009, asume en su integridad la ordenación (estructural y pormenorizada preceptiva y potestativa) establecida en la Modificación Puntual 31 al Plan General de 1995.

Con posterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, se concluyó la ejecución del Sector delimitado por el Modificación Puntual 31, siendo recepcionada por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la urbanización realizada en ejecución de planeamiento, por lo que la actual clasificación del suelo es la de Suelo Urbano Consolidado.

En la página anterior se incluyen recortes de los planos de Clasificación de Suelo y Ordenación completa del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, con superposición del ámbito de la presente Modificación al mismo.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

2.3. El Estudio de Detalle de 2009.

El día 26 de marzo de 2009 el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera aprobó definitivamente un Estudio de Detalle que afectaba a las parcelas y subparcelas T1, T1A, T1B, T1D, T1E, T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I, T2J, T3A, T3B, T3C y T3D delimitadas por la Modificación Puntual 31 del Plan General de 1995.

El Estudio de Detalle tenía por finalidad ajustar la edificabilidad entre las distintas parcelas, sin incremento o decremento de la edificabilidad global establecida por la Modificación Puntual, y el ajuste de las alineaciones interiores.

Durante la vigencia del Estudio de Detalle se concedieron la mayor parte de las licencias de edificación y ocupación del parque comercial.

Sin embargo, el Estudio de Detalle fue recurrido en la vía contenciosa y declarado nulo por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, por considerar que un Estudio de Detalle no era el instrumento de planeamiento adecuado para realizar los ajustes pretendidos de la ordenación pormenorizada potestativa de la Modificación Puntual 31 al Plan General de 1995.

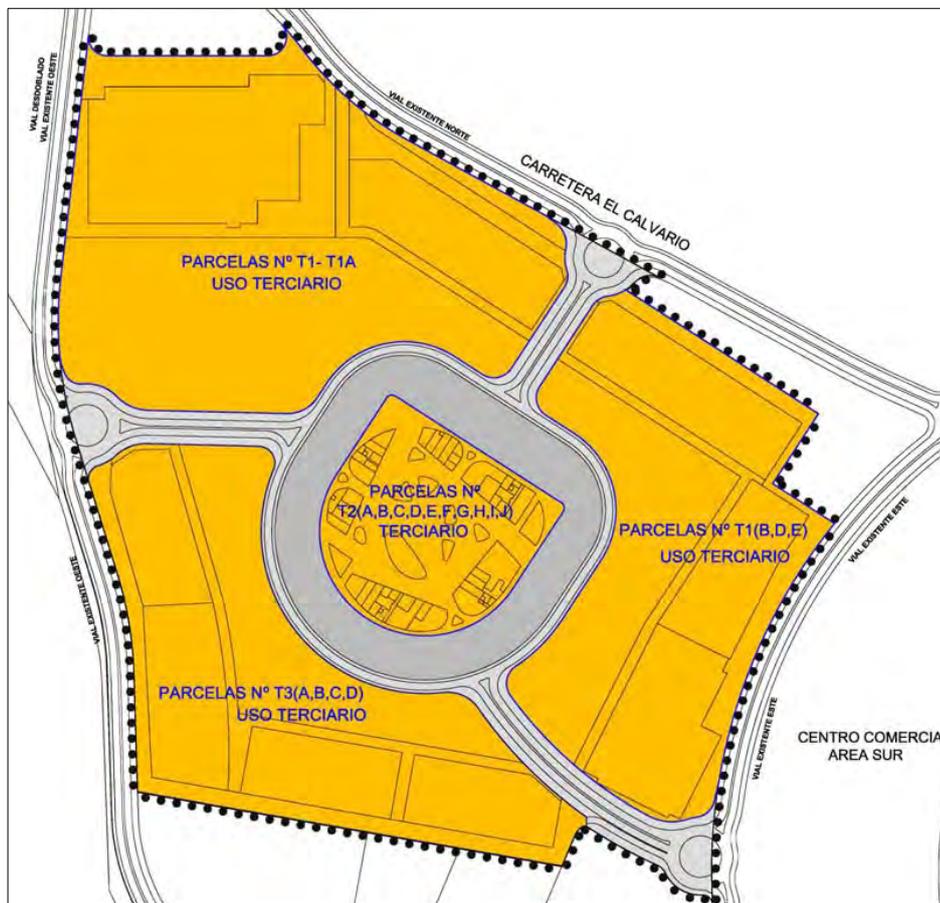
	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

2.4. El Plan Especial de 2014.

El 27 de junio de 2014 el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera aprobó definitivamente el Plan Especial Parque Comercial Luz Shopping, que afectaba a las parcelas T1, T1A, T1B, T1D, T1E, T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I, T2J, T3A, T3B, T3C y T3D delimitadas por la Modificación Puntual 31 del Plan General de 1995 de Jerez de la Frontera.

La finalidad del Plan Especial era la unificación parcial de las subparcelas delimitadas y la redistribución de edificabilidades entre las distintas parcelas unificadas, sin incremento ni decremento de la edificabilidad total, así como la modificación de las alineaciones interiores establecidas por la Modificación Puntual 31, antes citada.

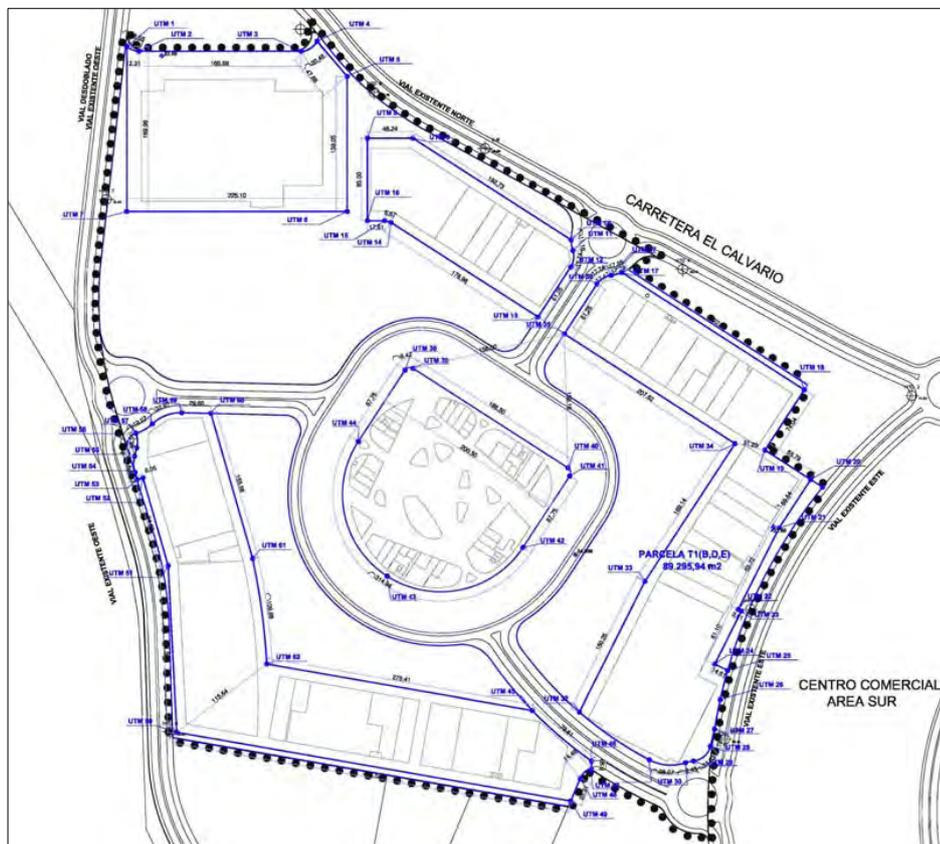
El siguiente plano, correspondiente al Plan Especial aprobado, define las nuevas 4 parcelas, correspondiéndose, básicamente, cada una de ellas a una de las manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada de la Modificación Puntual 31 al Plan General de Jerez de la Frontera de 1995.



La reordenación de edificabilidades dio lugar al siguiente reparto entre las parcelas unificadas:

PARCELAS	USOS	SUPERFICIES SUELO m ²	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m ² techo	ALTURA
PARCELA T1	TERCIARIO	84.652,18	35.765,00	B+4 (15m)
PARCELA T1A	TERCIARIO	39.345,73	19.193,00	B+4 (15m)
PARCELA T1(B-D-E)	TERCIARIO	89.295,94	44.046,00	B+4 (15m)
PARCELA T2	TERCIARIO	34.568,02	16.056,00	B+4 (15m)
PARCELA T3	TERCIARIO	87.335,02	43.289,00	B+4 (15m)
TOTAL PARCELAS		335.196,89	158.349,00	

Por último, las nuevas alienaciones interiores definidas fueron las que se establecen en el siguiente plano del Plan Especial.



El Plan Especial fue recurrido en la vía contenciosa por diversas cuestiones, siendo finalmente declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo (STS 1986/2017) de 14 de diciembre de 2017, por carecer el Plan Especial de Estudio Económico-Financiero.

2.5. Conclusiones.

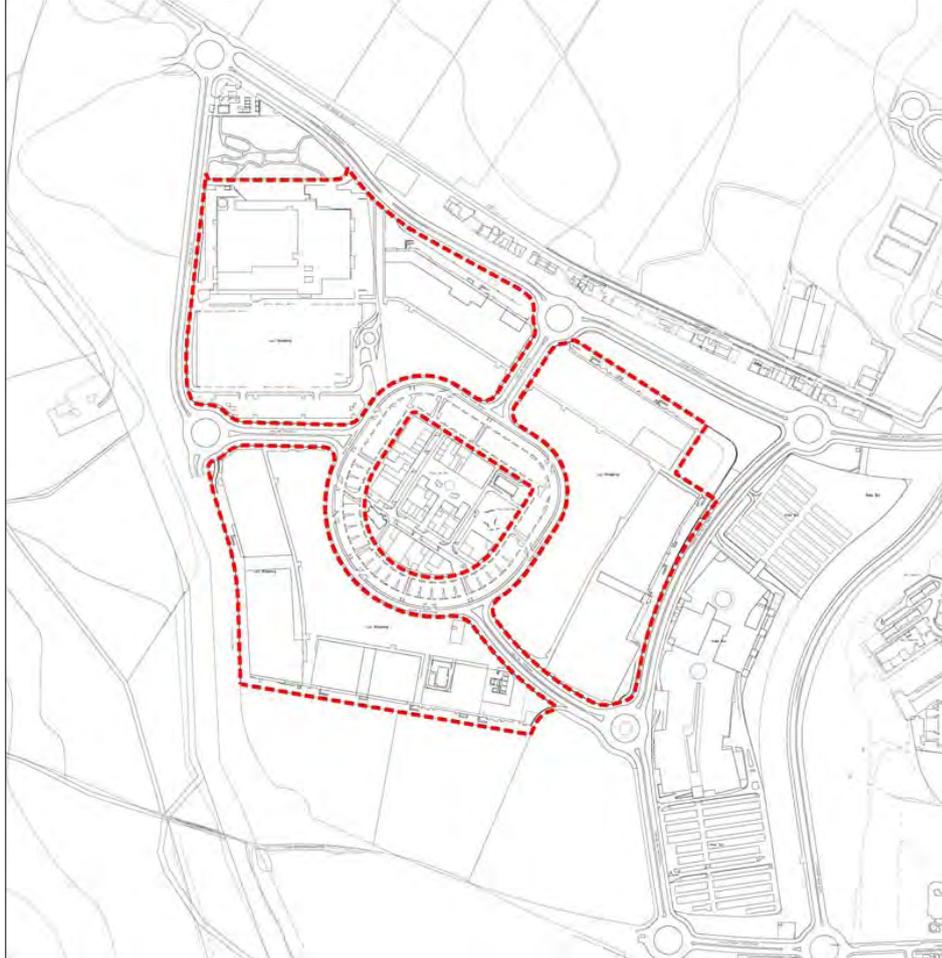
Tras la declaración como nulos del Estudio de Detalle y del Plan Especial antes descritos, la ordenación vigente para el ámbito previsto por la presente Modificación, resulta ser en su integridad la establecida por la Modificación Puntual 31, tanto en la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva, como en la ordenación pormenorizada potestativa, que es la que se pretende modificar. Por cuanto así lo ha establecido el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, al considerar el ámbito de la Modificación Puntual 31 como Ámbito de Planeamiento Incorporado al nuevo Plan General.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

3. ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la presente Modificación es el que se delimita en el siguiente plano.



Ámbito correspondiente a las parcelas lucrativas T1, T1A, T1B, T1D, T1E, T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I, T2J, T3A, T3B, T3C y T3D delimitadas por la Modificación Puntual 31 del Plan General de 1995 de Jerez de la Frontera.

Los terrenos se encuentran actualmente urbanizados, mereciendo la consideración de suelo urbano consolidado, habiendo quedado estos ya recepcionados por el Ayuntamiento. Así mismo, en virtud de los instrumentos de planeamiento que han otorgado aparente legalidad a la ordenación urbanística (Estudio de Detalle de 2009 y Plan Especial de 2014), las parcelas sobre las que opera esta innovación, a excepción de una de ellas y otra subparcela, se encuentran actualmente edificadas en virtud de títulos administrativos firmes.

Una vez ha sido ya ejecutada la urbanización, y quedando estos terrenos incorporados a la ciudad ya consolidada, sin distinción alguna respecto de las restantes piezas y zonas del suelo urbano consolidado del municipio de Jerez, procede que la alteración de la ordenación de las diversas parcelas se efectúe mediante la elaboración, tramitación e innovación del planeamiento general del municipio.

El alcance de la ordenación que se corrige hace que se considere que el instrumento idóneo para proceder a esta modificación sea la modificación del PGOU respecto de las parcelas señaladas. A este respecto, debe tenerse en cuenta que la innovación no supone más alteraciones que algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. El ámbito se circunscribe a unas parcelas concretas, sin que se afecte a terrenos públicos de ninguna naturaleza; sin obviar que en su origen la ordenación que se pretende innovar de forma pormenorizada se integró de forma potestativa en la propia Modificación Puntual 31.

Descartada la habilitación de tramitar y aprobar un Estudio Detalle por razones obvias a la vista de la Sentencia del TSJ de Andalucía que negó la potencialidad de ese instrumento de planeamiento, se considera que la aprobación de un Plan Especial como el que antecedió a esta innovación, no constituye la única forma válida de proceder a una innovación como la pretendida, siendo más proporcionada a sus fines la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez respecto de estas parcelas concretas.

Esta innovación tiene como resultado la adecuación de la ordenación urbanística a la realidad física ya materializada y, a mayor abundamiento, de las edificaciones erigidas en virtud de autorizaciones administrativas firmes, concedidas bajo la aparente legalidad del Estudio de Detalle y del Plan Especial. Los reparos que llevaron a la anulación de tales instrumentos se limitaron a cuestiones formales, sin que se pusiera en duda ni se discutiera la bondad de la ordenación perseguida. Esta ordenación, ya materializada, pone en evidencia la loable finalidad que persigue, pues acentúa la centralidad de la denominada Manzana T2 y permite una mejor distribución de las edificaciones en el interior de esa parcela, configurando no ya un espacio residual interior de peor accesibilidad rodeado de edificios, sino lugares más abiertos que favorecen el encuentro e integración de los usuarios del centro comercial, con una mejor interconexión interior de los distintos edificios de la manzana, dando como resultado un entorno más agradable.

Así pues, los objetivos de la Modificación propuesta son:

1. Unificar a efectos de planeamiento las parcelas y subparcelas delimitadas por la Modificación Puntual 31 de la siguiente forma:

PARCELAS PREEXISTENTES	PARCELAS AGRUPADAS
T1	T1
T1A	T1-A
T1B, T1D Y T1E	T1-BDE

PARCELAS PREEXISTENTES	PARCELAS AGRUPADAS
T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I Y T2J	T2
T3A, T3B, T3C y T3D	T3

2. Modificar la asignación de edificabilidades a las distintas parcelas y subparcelas, sin incremento ni decremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico global.
3. Modificar las alineaciones interiores de edificación.

En consecuencia, la Modificación no afecta al espacio público ni a la calificación estructural o pormenorizada del suelo, que se mantiene inalterada.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

4. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL.

Con fecha de junio del presente año 2018, la mercantil IKEA CENTRES JEREZ, S.L.U., promotora del presente documento, realizó a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio consulta vinculante sobre el sometimiento de una Modificación de Plan General con los objetivos pretendidos al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica definido en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en los términos del siguiente escrito:

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
	Firma Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		



**A LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE CÁDIZ**

Asunto: consulta sobre el sometimiento o no a evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual de diversas parcelas del Parque Comercial "Luz-Shopping", del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera (Cádiz).

D. Vasco Miguel Pereira Nunes Dos Santos, provisto de N.I.E. Y2900630-E y pasaporte J-799308, en nombre y representación de **IKEA CENTRES JEREZ, S.L.** (en adelante, también, **IKEA CENTRES JEREZ**), con C.I.F. núm. B-84.583.939, y domicilio a efectos de notificaciones en CL. Ronda Aurora Boreal, Plaza Central, Gerencia Edificio 14, 11.408, Jerez de la Frontera; representación que se acredita mediante copia de poder que se acompaña como **DOC.1**, ante esa Delegación Territorial comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

I. **IKEA CENTRES JEREZ**, está promoviendo ante el Excmo. Ayuntamiento de Jerez la modificación puntual de varias parcelas del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante, el PGOU) relativa al "Parque Comercial 'Luz-Shopping'" (en adelante, la Modificación Puntual).

II. El ámbito territorial de la Modificación Puntual abarca 5 de las parcelas del centro comercial Luz Shopping (T1, T1 [A], T1 [B, D y E], T2 y T3), a los efectos de operar una redistribución de la edificabilidad entre estas, sin incremento de dicha edificabilidad. Debe tenerse en consideración que el ámbito afectado por la ordenación es suelo urbano consolidado, pues las obras de urbanización han sido ya ejecutadas y están recibidas por el Ayuntamiento.

III. Es necesario señalar que la innovación puntual que se proyecta no implica ni significa cambio del uso global ni pormenorizado. La Modificación Puntual núm. 31 del PGOU de Jerez, que incluía la ordenación pormenorizada ya establecía la siguiente zonificación de las parcelas, la cual no se altera en la modificación que ahora se proyecta:

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
	Firma Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		



III. La redistribución de la edificabilidad se encuentra ya materializada y en uso. La modificación puntual tiene por objeto regularizar la situación real y edificada, y hacerla acorde con la ordenación urbanística.

IV. La redistribución de la edificabilidad entre las parcelas de suelo urbano consolidado afectadas fue habilitada primero por el Estudio de Detalle, aprobado en fecha de 26 de marzo de 2009, y posteriormente por el Plan Especial aprobado el día 27 de junio de 2014, si bien ambos instrumentos quedaron anulados por motivos formales por las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de 27 de septiembre de 2013, y del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2017, respectivamente. Durante la vigencia y efectividad de estos instrumentos de planeamiento, se edificaron, finalizaron y se pusieron en funcionamiento las construcciones conforme a la redistribución de la edificabilidad prevista, y por tanto ya materializada.

V. De lo anterior se deduce con claridad que la modificación pretendida no afecta a la ordenación estructural, pues ni altera la edificabilidad global del ámbito (permanece exactamente igual), ni el uso global del sector delimitado por la modificación núm. 31 del PGOU de Jerez. Tampoco resulta afectada ninguna otra

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

determinación comprendida en el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA).

VI. La modificación si afectaría a la ordenación pormenorizada del PGOU, por cuanto se produce una diferente asignación de edificabilidad en las respectivas parcelas definidas por la ordenación pormenorizada potestativa de la Modificación Puntual núm. 31, aunque la edificabilidad en su conjunto quede inalterada en el ámbito de la Modificación Puntual. El movimiento de edificabilidad entre las distintas parcelas es de +/- 4.000 m² aproximadamente, en un total de 158.349 m² totales. Por tanto, el trasvase de edificabilidad afectaría a un 2,53% de la edificabilidad del ámbito.

DISTRIBUCIÓN DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDADES PROPUESTAS						
PARCELAS	USOS DE LAS PARCELAS	SUPERFICIES MODIFICACION PUNTUAL nº31 m ² s	SUPERFICIES REALES RECIENTE MEDICIÓN m ² s	EDIFICABILID. MODIFICACION PUNTUAL m ² t	EDIFICABILID. PROPUESTA m ² t	ALTURA
PARCELA T1	TERCIARIO	84.633,87	84.852,18	35.458,00	35.765,00	B+4 (15m)
PARCELA T1A	TERCIARIO	39.325,97	39.345,73	16.700,00	19.193,00	B+4 (15m)
PARCELA T1(B-D-E)	TERCIARIO	89.256,07	89.295,94	47.900,00	44.048,00	B+4 (15m)
PARCELA T2	TERCIARIO	34.638,78	34.568,02	12.002,00	16.056,00	B+4 (15m)
PARCELA T3	TERCIARIO	87.329,08	87.335,02	46.289,00	43.289,00	B+4 (15m)
TOTAL PARCELAS		335.183,77	335.196,89	158.349,00	158.349,00	

En definitiva, la Modificación Puntual no afecta a los usos permitidos por el planeamiento general vigente ni a la intensidad con la que los mismos pueden implantarse en su ámbito, que se mantiene inalterada, sino exclusivamente a su distribución entre las distintas parcelas y subparcelas.

VII. No quedan afectados, como antes se ha mencionado, los usos de las distintas manzanas, todos ellas calificadas con el uso Terciario. Tampoco se afecta a terrenos de naturaleza pública (viales, zonas verdes, equipamiento y dotaciones). La ordenación sólo afecta al interior de las zonas privadas y calificadas con el uso terciario en su conjunto, sin tener tampoco afectación en la altura de las

edificaciones, que mantienen el parámetro definido por la propia ordenanza de aplicación (B+4, 15m).

VIII. Otro objetivo de la Modificación Puntual es definir la disposición de la edificación final dentro de la parcela privada. Si bien esta determinación pertenece a la ordenación detallada y, por tanto, susceptible de ser abordada por un Estudio de Detalle, por una razón de agilización se considera oportuno que sea la propia modificación puntual la que establezca la disposición del edificio dentro de la parcela privada.

IX. Como puede observarse, en virtud del Estudio de Detalle original y el Plan Especial, declarados nulos, las edificaciones se construyeron conforme a la disposición habilitada por estos instrumentos de planeamiento devenidos inválidos. Se trata ahora de regularizar esta ubicación de los edificios. En el siguiente plano se superpone la disposición de las edificaciones propuesta en la Modificación Puntual núm. 31 del PGOU de Jerez (en trama azul), y la que finalmente ha sido construida conforme al Estudio de Detalle y al Plan Especial (delimitada por el perímetro rojo).



	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

Debe destacarse que en la ordenación establecida por la Modificación Puntual 31; en ningún momento el espacio no ocupable se califica de forma distinta al espacio ocupable, tratándose exclusivamente de una determinación dirigida a la ordenación de los volúmenes edificables y que, por tanto, podría ser establecida o modificada por un Estudio de Detalle.

X. Si bien esta determinación respecto de la ocupación del edificio en la parcela no tiene, en nuestra opinión, incidencia alguna para valorar si la ordenación propuesta ha de quedar sometida o no a evaluación ambiental estratégica, dado que se trata de una determinación propia de Estudio de Detalle (excluido conforme al artículo 40.4.a Ley GICA), baste señalar que esta alteración tiene lugar dentro del perímetro de la parcela privativa, calificada en su conjunto con el uso terciario. Por ello tampoco supone cambio de uso alguno.

XI. La ordenación propuesta en la Modificación Puntual que se tramita, por otra parte, no conlleva la materialización de obras de urbanización ni edificación alguna, por cuanto estas determinaciones no tienen incidencia alguna en la urbanización (ya ejecutada), y las edificaciones se encuentran ya construidas.

XII. Conforme a los antecedentes expuestos, en virtud del principio de información, transparencia y participación, dispuesto en la letra c) del artículo 3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante, Ley GICA), del principio de coordinación y cooperación establecido en la letra k) de dicho precepto, y del principio de proporcionalidad entre los efectos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos, y el tipo de procedimiento al que en su caso deban someterse (artículo 3.1) de la Ley GICA); interesa a esta parte un pronunciamiento por parte de esa Delegación Territorial sobre si es necesario someter la Modificación Puntual a algún trámite de evaluación ambiental estratégica.

XIII. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 40 de la Ley GICA *"Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que permitan la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aún no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes Instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de Instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o permitan la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley”.

XIII. Conforme al precepto citado, esta parte considera que no concurren los requisitos necesarios para someter la Modificación Puntual a evaluación ambiental estratégica, aun simplificada, en tanto que, como se ha expuesto anteriormente, la innovación en cuestión no altera el uso de las distintas parcelas afectadas, que siguen con idéntica asignación del uso terciario. Consideramos que no concurren los criterios por los que, conforme al artículo 40.3.b) Ley GICA, una modificación de planeamiento podría, en su caso, quedar sujeta a evaluación ambiental simplificada, pudiéndose constatar que en el presente caso no se verifican tales supuestos:

A) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los Instrumentos de planeamiento general [...] que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector

B) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que permitan la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

XIV. Es claro que no concurre el supuesto previsto en el apartado A) anterior, pues como ha quedado acreditado, no se alteran los usos pormenorizados de las distintas parcelas.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

XV. En relación con el supuesto contemplado en el apartado B), la Modificación Puntual prevista no habilita *ex novo* la Implantación de actividades o Instalaciones recogidas en el Anexo, por cuanto estas ya están permitidas en el ámbito de la Modificación Puntual que se proyecta por la ordenación vigente.

Todo ello sin perjuicio de que, apriorísticamente, la modificación no persigue la Implantación de una actividad concreta recogida en el Anexo I de la Ley GICA, pues en este ámbito –como en cualquier lugar de la ciudad– pueden implantarse actividades inócuas o sometidas a calificación, lo cual no queda predeterminado en el instrumento de planeamiento. Si se sometiera a evaluación simplificada toda innovación por el mero hecho de que el régimen de uso de la ordenanza de aplicación sea compatible con alguna o varias actividades calificadas, cualquier innovación de planeamiento quedaría sujeta a evaluación ambiental simplificada, aun sin saber exactamente qué tiene que evaluar.

Considerando la evaluación ambiental estratégica como el proceso que permite analizar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes y programas, cuya finalidad consiste en anticipar la protección ambiental antes de la toma de decisiones que pueda comprometer negativamente el medio ambiente, carecería de sentido someter una innovación de planeamiento a dicho procedimiento por el mero hecho de que la ordenación sea compatible con la eventual Implantación de actividades calificadas, sin predeterminarse cuál es la concreta actividad, o incluso siendo esta susceptible de variar en la dinámica económica, y sin que ello suponga que tal cambio de actividad quedara sometido a una ulterior innovación de planeamiento. Por otra parte, ello dejaría vacío de contenido al artículo 40.3 de la Ley GICA.

Con independencia de esta reflexión, **es necesario reiterar que, en todo caso, la innovación que se pretende no habilita *ex novo* la implantación de actividades recogidas en el Anexo I de la Ley GICA, pues en el conjunto de la innovación estas están ya habilitadas y permitidas por la ordenación vigente.**

Por lo expuesto,

SOLICITO, que tenga por presentado este escrito, y los documentos que lo acompañan, los admita, por realizadas las manifestaciones contenidas en el

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

mismo a los efectos oportuno y por formulada consulta sobre el procedimiento de evaluación ambiental estratégica al que, en su caso, pudiera estar sometida la Modificación Puntual descrita del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera "Parque Comercial 'Luz-Shopping'".

En Jerez de la Frontera, a 12 de junio de 2018.


Edo. Vasco Miguel Pereira Nunes Dos Santos
Pp. IKEA CENTRES JEREZ, S.L.U.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

A la consulta efectuada la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio respondió con el siguiente escrito.

JUNTA DE ANDALUCÍA



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Territorial en Cádiz

A/at. Vasco Miguel Pereira Nunes Dos Santos
IKEA CENTRES JEREZ S.L.
 CL Ronda Aurora Boreal, Plaza Central, Gerencia Ed. 14
11408 – JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)

Ref: JJCB/AJJR Dep.Prev.Amb.
Asunto: Consulta trámite MP PGOU Jerez de la Fra. Parque Comercial Luz Shopping
Expediente: C° 60/18

En relación con la consulta formulada relativa al trámite de prevención ambiental que le sería de aplicación a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DIVERSAS PARCELAS DEL PARQUE COMERCIAL "LUZ SHOPPING" DEL P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA, una vez analizado el contenido de la misma le informo que dicha Modificación Puntual no afecta a la ordenación estructural del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera, ni altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano, en los términos que establece el artículo 40, apartados 2 y 3, de la Ley 7/2007, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, no encontrándose por consiguiente sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica que establece dicha disposición legal.

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.
 Por delegación de firma:
 (Acuerdo de 11 de abril de 2011)
 El Jefe del Departamento de Prevención y Control Ambiental.

Fdo. : Julio J. Ceballos Benito
 RAMON BRAVO LOPEZ.



Plaza Adrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
 Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Código:640xu737HK4WUC8gN46RoAfAo/JwLh. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificar/Firma/			
FIRMADO POR	JULIO JOSÉ CEBALLOS BENITO	FECHA	02/07/2018
ID. FIRMA	640xu737HK4WUC8gN46RoAfAo/JwLh	PÁGINA	1/1

Como consecuencia de lo anterior, la presente Modificación no está sujeta a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
	Firma Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

5. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

5.1. Estado actual del ámbito de la Modificación.



Como puede observarse en la ortofoto de Google arriba reproducida, de fecha junio de 2016, el ámbito se encuentra totalmente urbanizado, habiendo sido además la urbanización recibida por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

En relación con la edificación, la situación es la siguiente:

PARCELAS	NIVEL DE EDIFICACIÓN
T1	Edificada
T1A	Edificada
T1B	No edificada
T1D Y T1E	Edificadas
T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I Y T2J	Edificadas
T3A, T3B, T3C y T3D	Edificadas, excepto parte de la T3D.

Es decir, el ámbito se encuentra edificado y en uso en más de un 90%, teniendo las parcelas afectadas la consideración urbanística de solar.

5.2. Determinaciones urbanísticas vigentes.

Como se ha dicho anteriormente, la ordenación vigente para el ámbito de la presente Innovación, sigue siendo la establecida por la Modificación Puntual 31 al Plan General de Ordenación Urbanística de 1995 de Jerez de la Frontera, tras haber sido incorporada como propia por el Plan General de 2009 y declarados nulos el Estudio de Detalle de 2009 y el Plan Especial de 2014.

La Modificación Puntual 31 estableció las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa:

- Señalamiento de las alineaciones y rasantes (plano O-07 de la MP-31). Esta determinación no se modifica.
- Calificación pormenorizada del suelo (plano O-04 de la MP-31). Esta determinación no se modifica.
- Zonificación de las parcelas privadas en aparcamiento privado, zona de muelles espacio libre privado y zona terciaria propiamente (plano O-05 de la MP-31).



Esta determinación se ajusta como resultado de la modificación de las alineaciones interiores.

- División en parcelas y subparcelas del suelo lucrativo (plano O-05 de la MP-31).
Esta determinación se modifica para agregar parte de las subparcelas.
- Asignación de la edificabilidad a las distintas parcelas y subparcelas (plano O-05 de la MP-31).

PARCELA	SUBPARCELA	USO	SUPERFICIE HUELLA DIBUJADA O-5 (M2s)	SUPERFICIE CALIFICADA O-5 (M2s)	EDIFICABILIDAD (M2t)	ALTURA
PARCELA T1			85.191	103.589	110.817	
	T1	TERCIARIO	24.577		35.458	B+4 (15 m)
	T1-A	TERCIARIO	14.193		16.700	B+4 (15 m)
	T1-B	TERCIARIO	14.394		17.600	B+4 (15 m)
	T1-C	TERCIARIO	2.220		10.259	B+4 (15 m)
	T1-D	TERCIARIO	10.807		14.300	B+4 (15 m)
	T1-E	TERCIARIO	16.000		16.000	B+4 (15 m)
	T1-F	TERCIARIO	3.000		500	B+4 (15 m)
PARCELA T2			12.002	36.681	12.002	
	T2-A	TERCIARIO	3.932		3.932	B+4 (15 m)
	T2-B	TERCIARIO	3.452		3.452	B+4 (15 m)
	T2-C	TERCIARIO	804		803	B+4 (15 m)
	T2-D	TERCIARIO	804		805	B+4 (15 m)
	T2-E	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-F	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-G	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-H	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-I	TERCIARIO	510		510	B+4 (15 m)
	T2-J	TERCIARIO	460		460	B+4 (15 m)
PARCELA T3			40.289	45.584	46.289	
	T3-A	TERCIARIO	9.087		10.081	B+4 (15 m)
	T3-B	TERCIARIO	12.994		13.500	B+4 (15 m)
	T3-C	TERCIARIO	8.855		12.368	B+4 (15 m)
	T3-D	TERCIARIO	9.353		10.340	B+4 (15 m)
PARCELA T4	T4	TERCIARIO	50.500	50.500	46.125	B+19 (76 m)
APARCAMIENTOS PRIVADOS				121.934	-	
	AP1-A	APARCAMIENTO		58.166	-	
	AP1-B	APARCAMIENTO		34.185	-	
	AP-3	APARCAMIENTO		29.583	-	
MUELLES				35.208	-	
	M1-A	MUELLE		7.282	-	
	M1-B	MUELLE		4.569	-	
	M1-C	MUELLE		11.186	-	
	M3	MUELLE		12.171	-	
LIBRE PRIVADO				4.171	-	
	ZLP1-A	ZONA LIBRE PRIVADA		2.826	-	
	ZLP1-B	ZONA LIBRE PRIVADA		1.345	-	
TOTAL USOS LUCRATIVOS				397.667	215.233	

Esta determinación se modifica en un doble sentido: de una parte, se agrupan parte de las subparcelas, como se ha indicado en el apartado 3 anterior; y de otra, se agrupan y reajustan las edificabilidades asignadas, sin alteración global de la misma.

- Establecimiento de la altura máxima de edificación (plano O-05 y ordenanzas de edificación de la MP-31).
Esta determinación se modifica en el sentido de disminuir la altura permitida en las subparcela T1-D de PB+9 a PB+4, al estar consolidada con una altura inferior.
- Señalamiento de las alineaciones interiores (plano O-07 bis de la MP-31).
Véase plano en la página siguiente.
Esta determinación se modifica, afectando especialmente a la parcela T2, en el sentido de reconfigurar la huella de los edificios con una disposición más eficiente y coherente.

FRAGMENTO DEL PLANO DE DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES INTERIORES DE LA MP-31.



5.3. Servidumbres y afecciones.

El entorno del ámbito de la Modificación está sujeto a diversas afecciones y servidumbre limitantes (vías pecuarias, inundabilidad y zona de no edificación y afección de la A-4), que no afectan al ámbito propiamente ni al área urbanizada (ver plano de información INF-8).

El ámbito de la Modificación está afectado por:

- Parcialmente por zona de afección acústica de la A-4, siendo sin embargo compatibles los niveles de contaminación acústica (entre 55 y 59 db(A)) con el uso terciario previsto.
- Íntegramente por las servidumbres de navegación aérea del aeropuerto de Jerez, siendo igualmente compatibles con las determinaciones vigentes de alturas, que no se aumentan, sino que se disminuyen ya que la altura máxima alcanzable por la edificación será de 15 metros, que sumados a la altura topográfica máxima del ámbito (43 m.s.n.m.a), arroja una altura máxima de coronación de 58 m.s.n.m.a, muy inferior a los 159 y 227 m.s.n.m.a, establecidos como máxima limitación de alturas.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

6. PLANOS DE INFORMACIÓN.

- INF-1. LOCALIZACIÓN.
- INF-2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- INF-3. ESTADO ACTUAL.
- INF-4.1. PGOU VIGENTE DE JEREZ DE LA FRONTERA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- INF-4.2. PGOU VIGENTE DE JEREZ DE LA FRONTERA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- INF-5. PGOU VIGENTE DE JEREZ DE LA FRONTERA. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- INF-6. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- INF-7.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 1.
- INF-7.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2.
- INF-7.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 3.
- INF-7.4. MODIFICACIÓN PUNTUAL 31. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 4.
- INF-8. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

----- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



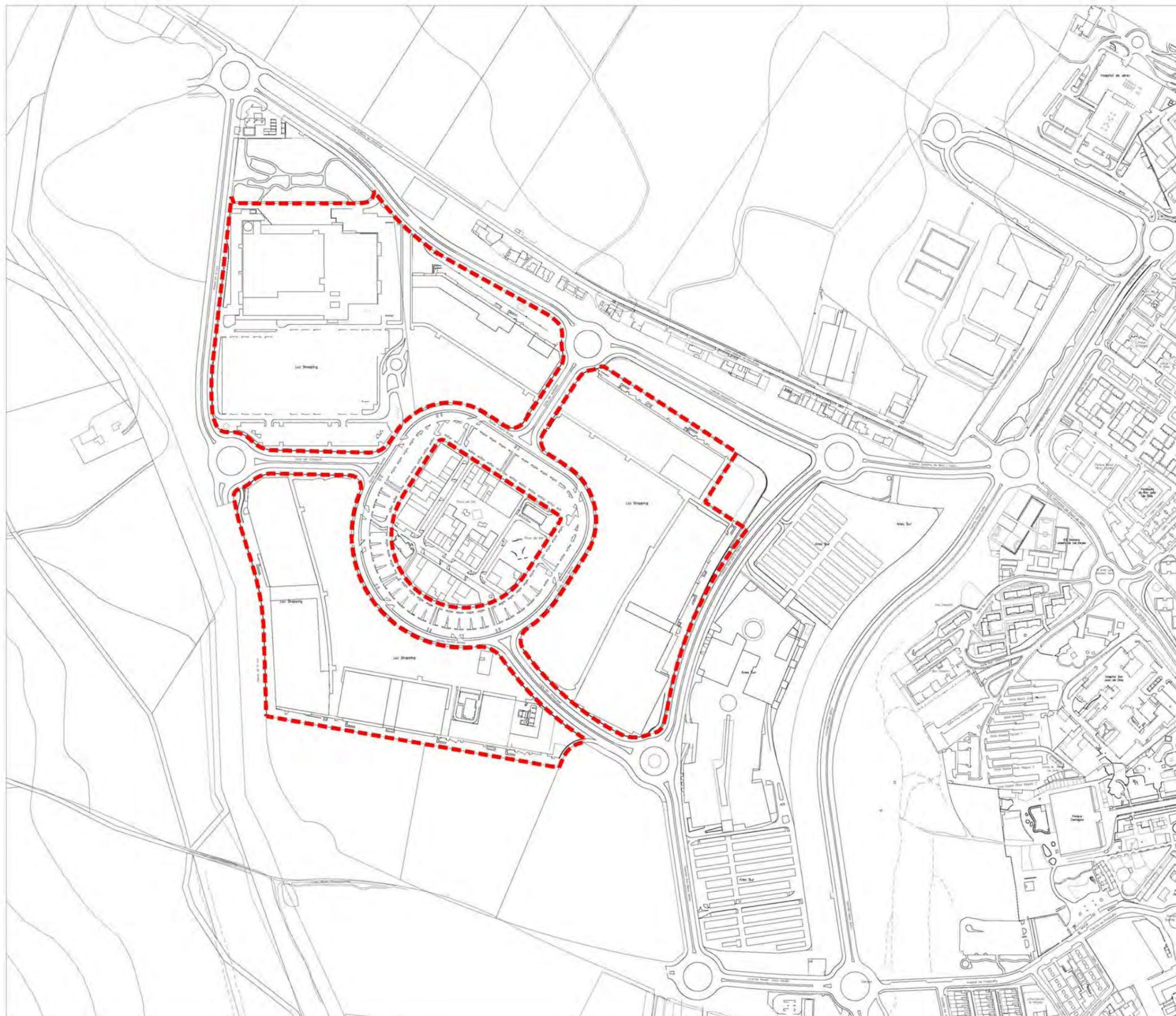
**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA
 FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
 INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA
 DEL CALVARIO ÁREA 7**

INF-01 LOCALIZACIÓN
 ESCALA 1/20.000

Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA
FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA
DEL CALVARIO ÁREA 7**

INF-02 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

ESCALA 1/5.000

Arquitecto redactor:
Carlos López Canto
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
IKEA Centres Jerez, SLU
CIF: B-84583939



Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oxM2Vas4=

Firma Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local FECHA 08/08/2019



4X12U9M05820ES8

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA
 FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
 INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA
 DEL CALVARIO ÁREA 7**

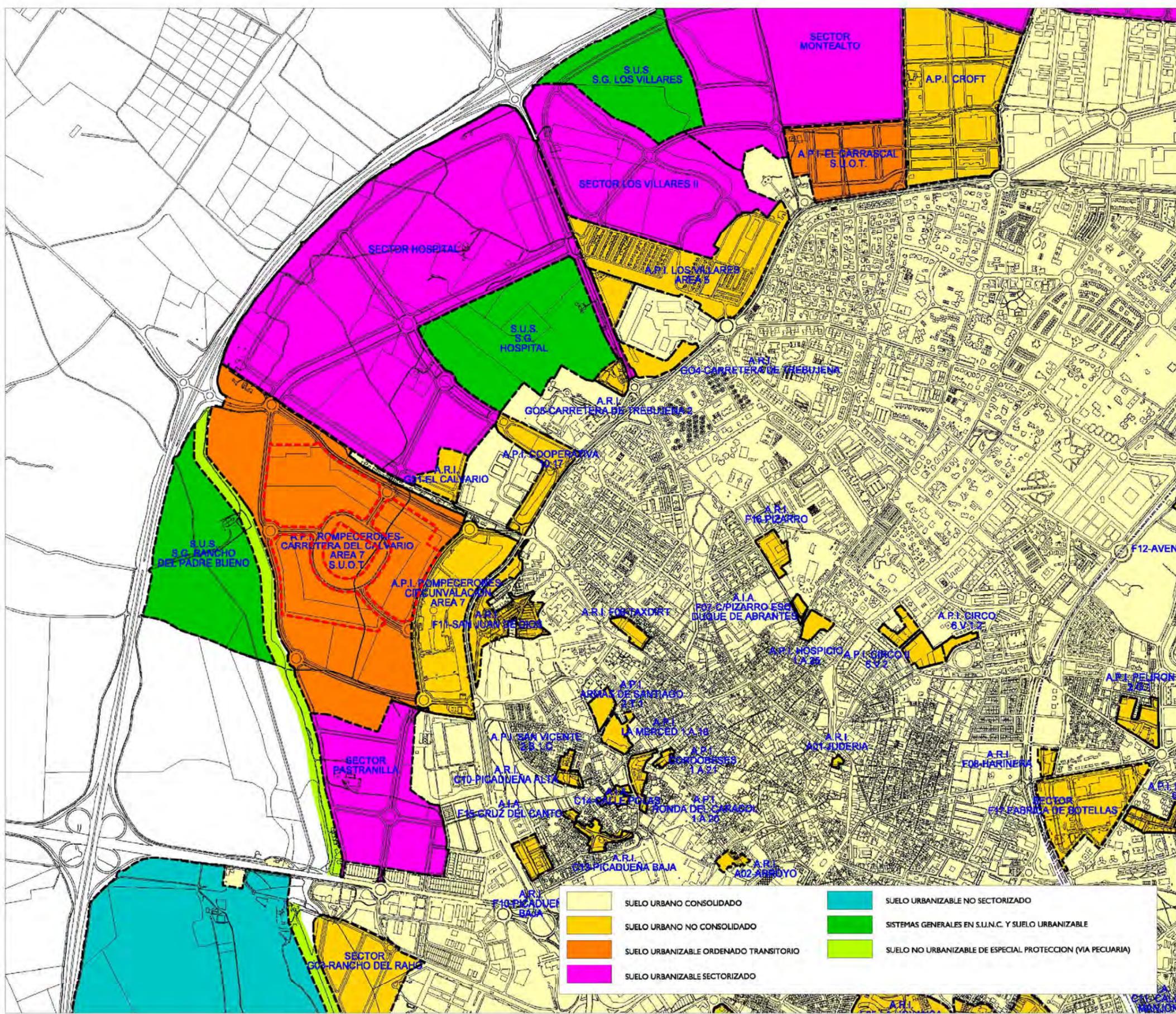
INF-03 ESTADO ACTUAL
 ESCALA 1/5.000

Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

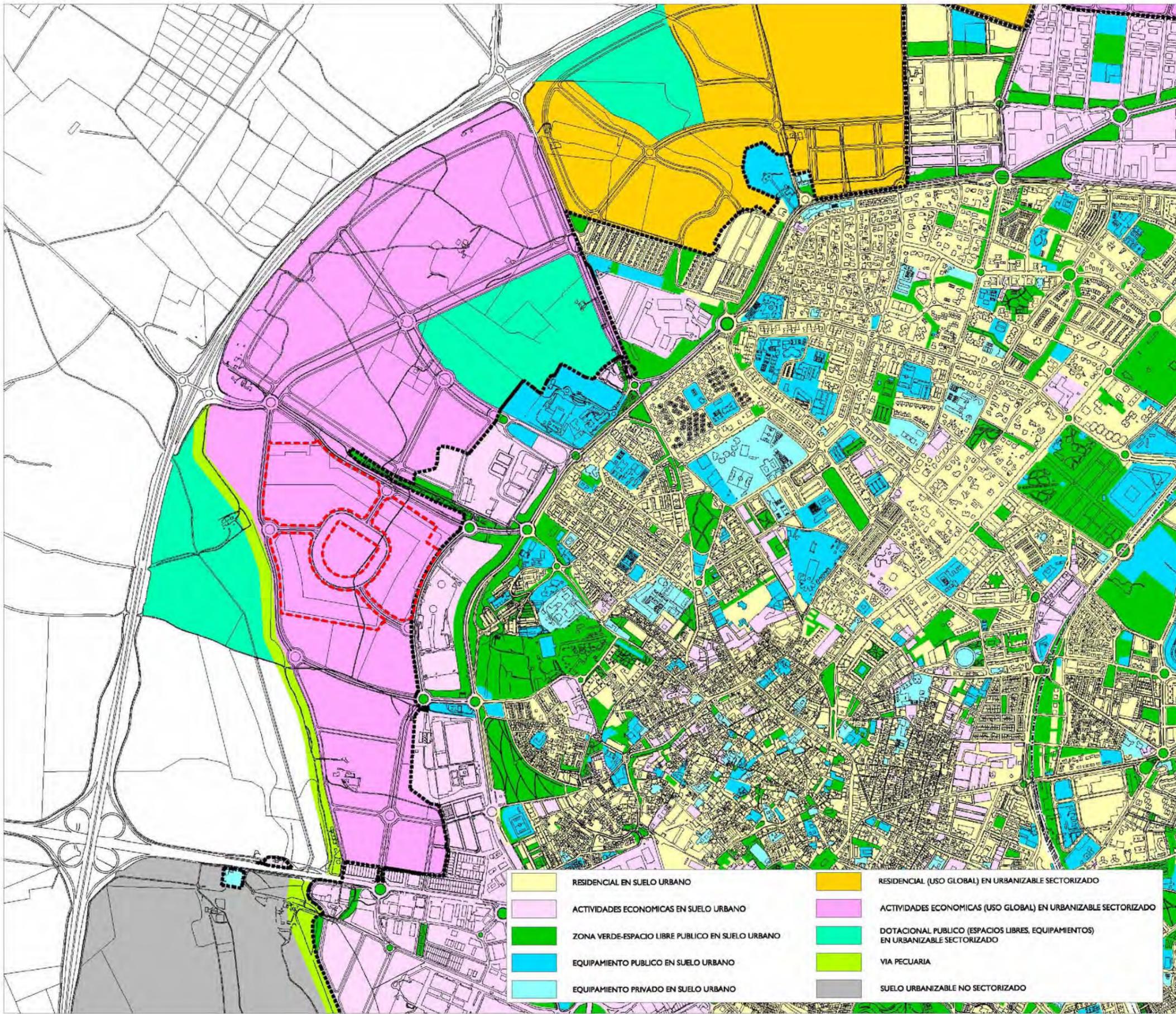


MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

INF-04.1 PGOU VIGENTE DE JEREZ
 Ordenación Estructural
 ESCALA 1/15.000 Clasificación y categorías del suelo

Arquitecto redactor: Carlos López Canto Colegiado nº 2.195 (COAS)
 Promotor: IKEA Centres Jerez, SLU CIF: B-84593939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			



	RESIDENCIAL EN SUELO URBANO		RESIDENCIAL (USO GLOBAL) EN URBANIZABLE SECTORIZADO
	ACTIVIDADES ECONOMICAS EN SUELO URBANO		ACTIVIDADES ECONOMICAS (USO GLOBAL) EN URBANIZABLE SECTORIZADO
	ZONA VERDE-ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN SUELO URBANO		DOTACIONAL PÚBLICO (ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS) EN URBANIZABLE SECTORIZADO
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN SUELO URBANO		VIA PECUARIA
	EQUIPAMIENTO PRIVADO EN SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

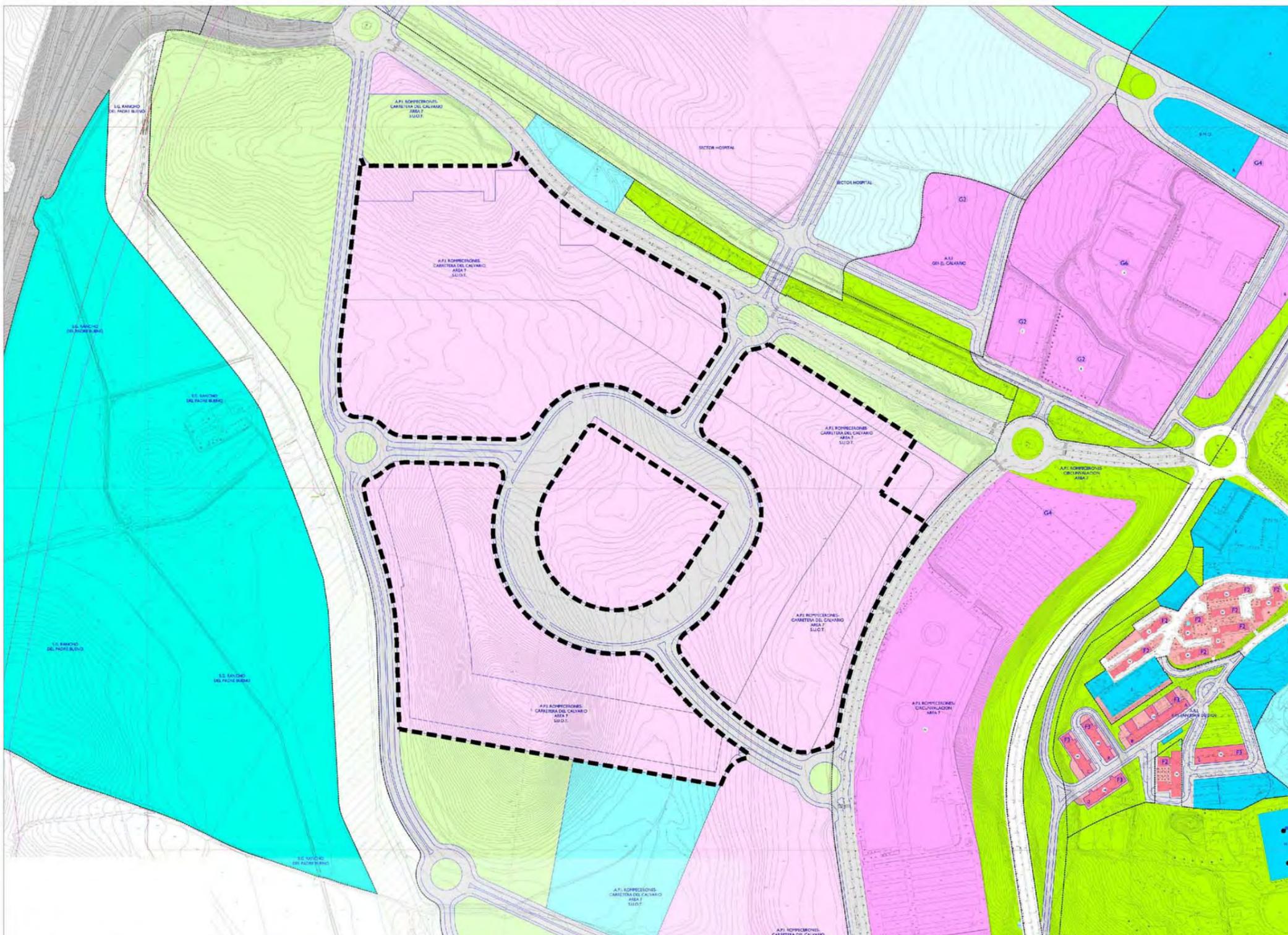
INF-04.2 PGOU VIGENTE DE JEREZ
 Ordenación Estructural
 ESCALA 1/15.000 Usos globales

Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 (COAS)

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL <ul style="list-style-type: none"> C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA <ul style="list-style-type: none"> D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANÍAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS <ul style="list-style-type: none"> E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 	<p>RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS <p>ACTIVIDAD ECONOMICA:</p> <ul style="list-style-type: none"> G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO <p>ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA:</p> <ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO 	<p>ESPACIO LIBRE PUBLICO</p> <p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. C. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES SISTEMA GENERAL CARADA 	<p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO LIMITE ZONA AFECTACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNUU) LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNUU) DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO 	<p>ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</p> <p>LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALTURA MAXIMA</p> <p>EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO</p> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR</p> <p>FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL</p> <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL D DEPORTIVO O OCIO C CULTURAL E EDUCACIONAL R RELIGIOSO B COMERCIAL Y HOSTELERO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS
---	---	---	--	--

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

INF-05 PGOU VIGENTE DE JEREZ
 Ordenación completa pormenorizada
 ESCALA 1/5.000

Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



**SUELO URBANIZABLE ORDENADO
USO TERCIARIO**

USOS	SUPERFICIES m2 suelo
USO TERCIARIO	397.667,00
ESP. LIBRE USO Y DOMINIO PUBLICO	56.184,00
DOTACIONAL NUEVO USO TERCIARIO	22.474,00
SIPS. MODIFICACION XIII	11.484,00
APARCAMIENTO PUBLICO	33.869,00
VIARIO PUBLICO	40.167,00
SUPERFICIES. TOTAL ZONA ACTUACION	561.845,00

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA
FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA
DEL CALVARIO ÁREA 7**

INF-06 MODIFICACIÓN PUNTUAL 31
 Ordenación Estructural.Plano 0-02
 ESCALA 1/5.000 Estructura urbana modificada. Zona de Actuación

Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 USO TERCIARIO

USOS	SUPERFICIES m2 suelo
USO TERCIARIO	397.667,00
ESP. LIBRE USO Y DOMINIO PUBLICO	56.184,00
DOTACIONAL NUEVO USO TERCIARIO	22.474,00
SIPS. MODIFICACION XIII	11.484,00
APARCAMIENTO PUBLICO	33.869,00
VIARIO PUBLICO	40.167,00
TOTAL USOS PUBLICOS	164.178,00
SUPERFICIES. TOTAL ZONA ACTUACIÓN	561.845,00

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA
 FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
 INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA
 DEL CALVARIO ÁREA 7**

INF-07.1 MODIFICACIÓN PUNTUAL 31
 Ordenación Pormenorizada. Plano O-04
 ESCALA 1/5.000 Ordenación Pormenorizada de la Zona de Actuación

Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 (COAS)

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN al particular 8



PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIES m ² Suelo	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m ² Techo	ALTURA
PARCELA T1				
T1	TERCIARIO	24.577,00	35.458,00	B+4 (15 m)
T1-A	TERCIARIO	14.193,00	16.700,00	B+4 (15 m)
T1-B	TERCIARIO	14.394,00	17.600,00	B+4 (15 m)
T1-C	TERCIARIO	2.220,00	10.259,00	B+9 (38 m)
T1-D	TERCIARIO	10.807,00	14.300,00	B+9 (38 m)
T1-E	TERCIARIO	16.000,00	16.000,00	B+4 (15 m)
T1-F	TERCIARIO	3.000,00	500,00	B+4 (15 m)
PARCELA T2				
T2-A	TERCIARIO	3.932,00	3.932,00	B+4 (15 m)
T2-B	TERCIARIO	3.452,00	3.452,00	B+4 (15 m)
T2-C	TERCIARIO	804,00	803,00	B+4 (15 m)
T2-D	TERCIARIO	804,00	805,00	B+4 (15 m)
T2-E	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-F	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-G	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-H	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-I	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-J	TERCIARIO	460,00	460,00	B+4 (15 m)
PARCELA T3				
T3-A	TERCIARIO	45.984,00	10.081,00	B+4 (15 m)
T3-B	TERCIARIO	9.087,00	13.500,00	B+4 (15 m)
T3-C	TERCIARIO	8.856,00	12.368,00	B+4 (15 m)
T3-D	TERCIARIO	9.353,00	10.340,00	B+4 (15 m)
PARCELA T4				
AP1-A	APARCAMIENTO	58.166,00		
AP1-B	APARCAMIENTO	34.185,00		
AP3	APARCAMIENTO	29.583,00		
M1-A	MUELLE	7.262,00		
M1-B	MUELLE	4.569,00		
M1-C	MUELLE	11.186,00		
M3	MUELLE	12.171,00		
ZLP1-A	ZONALIBRE PRIVADA	2.826,00		
ZLP1-B	ZONALIBRE PRIVADA	1.345,00		
TOTAL USOS LUCRATIVOS		397.667,00	215.233,00	
USOS PÚBLICOS				
EL1	ESP LIBRE U.D.P.	14.179,00		
EL2	ESP LIBRE U.D.P.	11.805,00		
EL3	ESP LIBRE U.D.P.	30.500,00		
D1	DOTACIÓN NUEVO USO TERCIARIO	22.474,00		
D2	SISP MODIFICACIÓN XIII	11.484,00		
APP	APARCAMIENTO PÚBLICO	33.869,00		
VP	VARIO PÚBLICO	40.167,00		
TOTAL USOS PÚBLICOS		164.178,00		
SUPERFICIES TOTAL ZONA ACTUACIÓN		561.845,00	215.233,00	

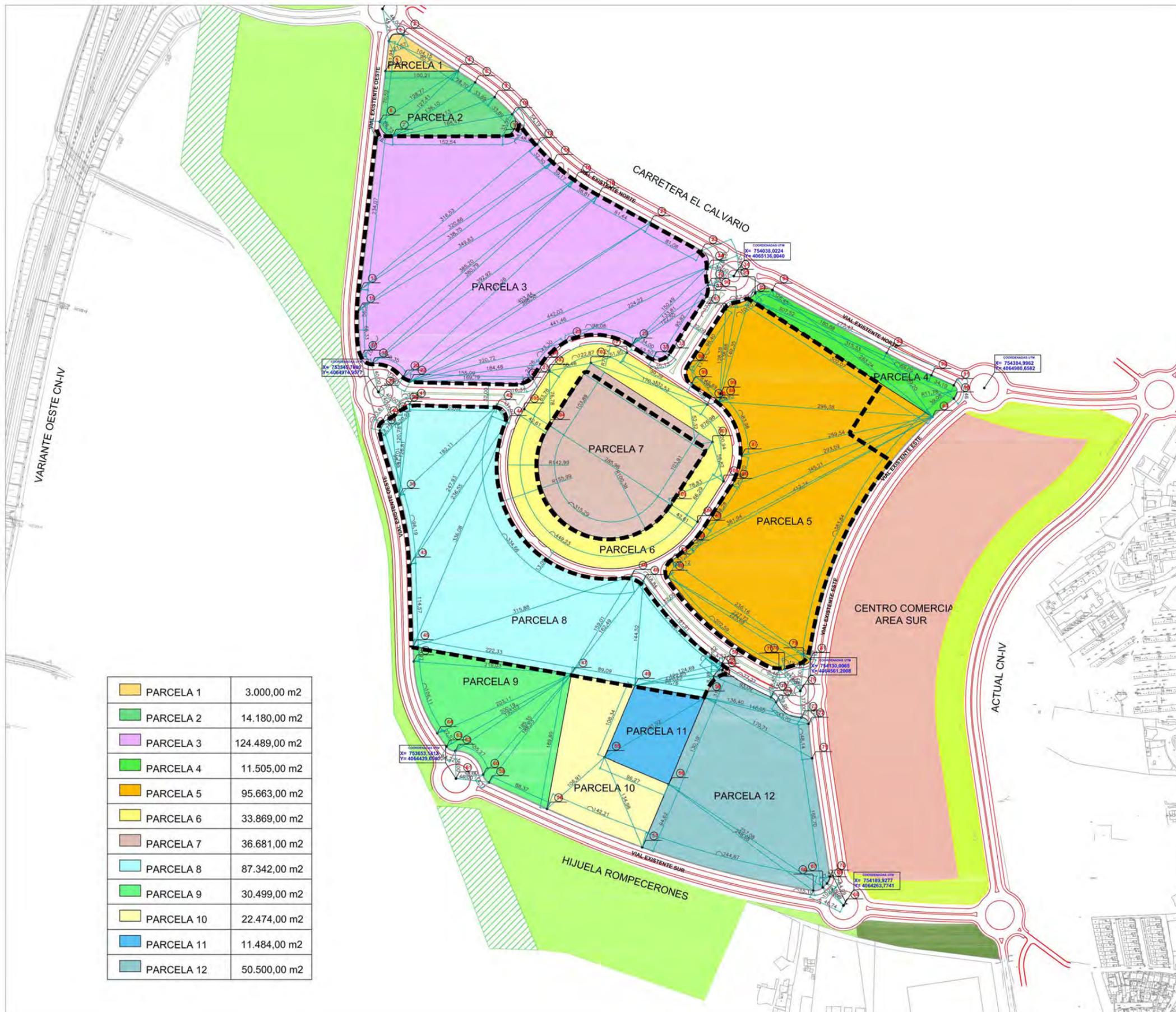
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

INF-07.2 MODIFICACIÓN PUNTUAL 31
 Ordenación Pormenorizada. Plano O-05
 ESCALA 1/5.000 Zonificación y usos. Zona de Actuación.

Arquitecto redactor: Carlos López Canto Colegiado nº 2.195 (COAS)
 Promotor: IKEA Centres Jerez, SLU CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 31



PARCELA 1	3.000,00 m2
PARCELA 2	14.180,00 m2
PARCELA 3	124.489,00 m2
PARCELA 4	11.505,00 m2
PARCELA 5	95.663,00 m2
PARCELA 6	33.869,00 m2
PARCELA 7	36.681,00 m2
PARCELA 8	87.342,00 m2
PARCELA 9	30.499,00 m2
PARCELA 10	22.474,00 m2
PARCELA 11	11.484,00 m2
PARCELA 12	50.500,00 m2

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

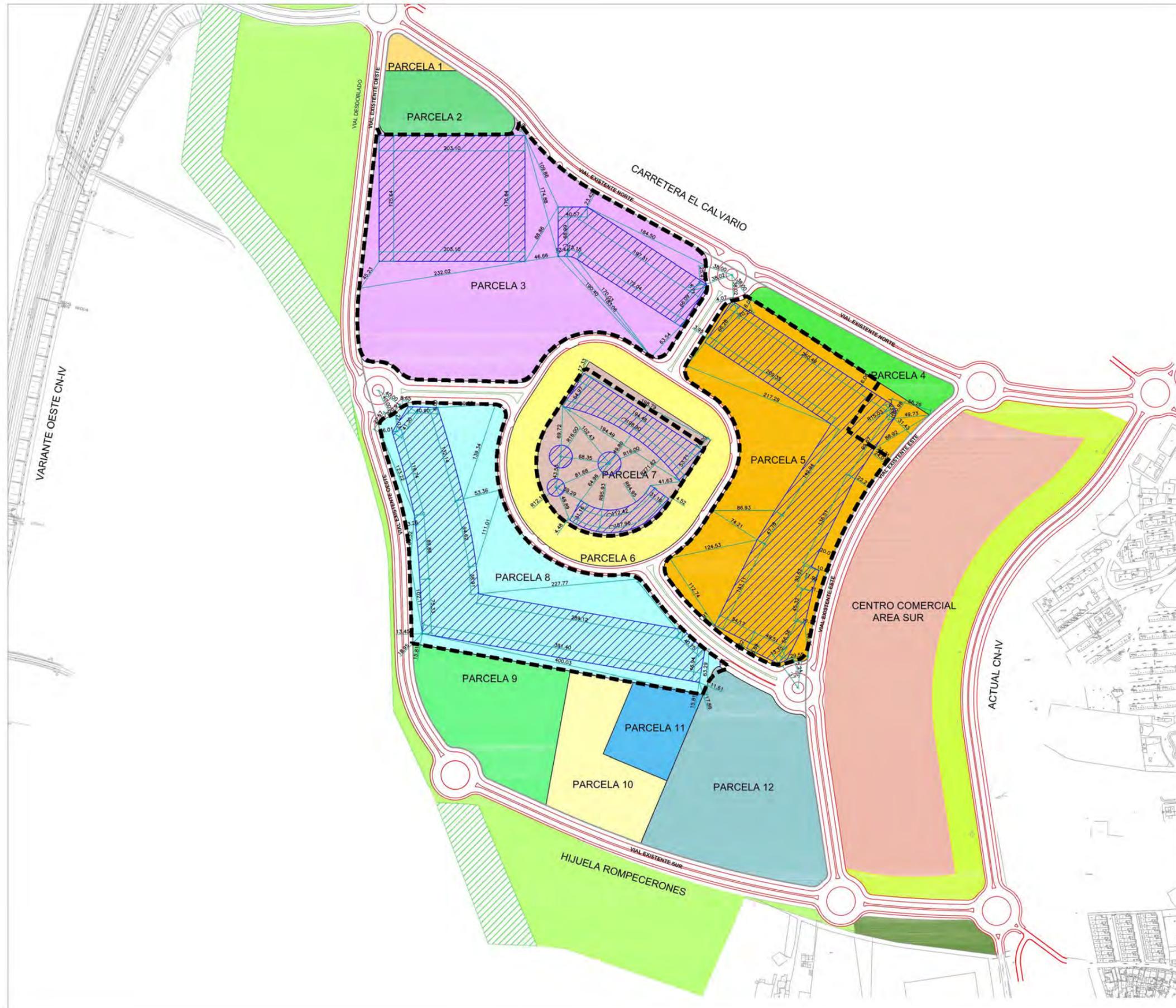
INF-07.3 MODIFICACIÓN PUNTUAL 31
 Ordenación Pormenorizada. Plano O-07
 ESCALA 1/5.000 Alineaciones exteriores

Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



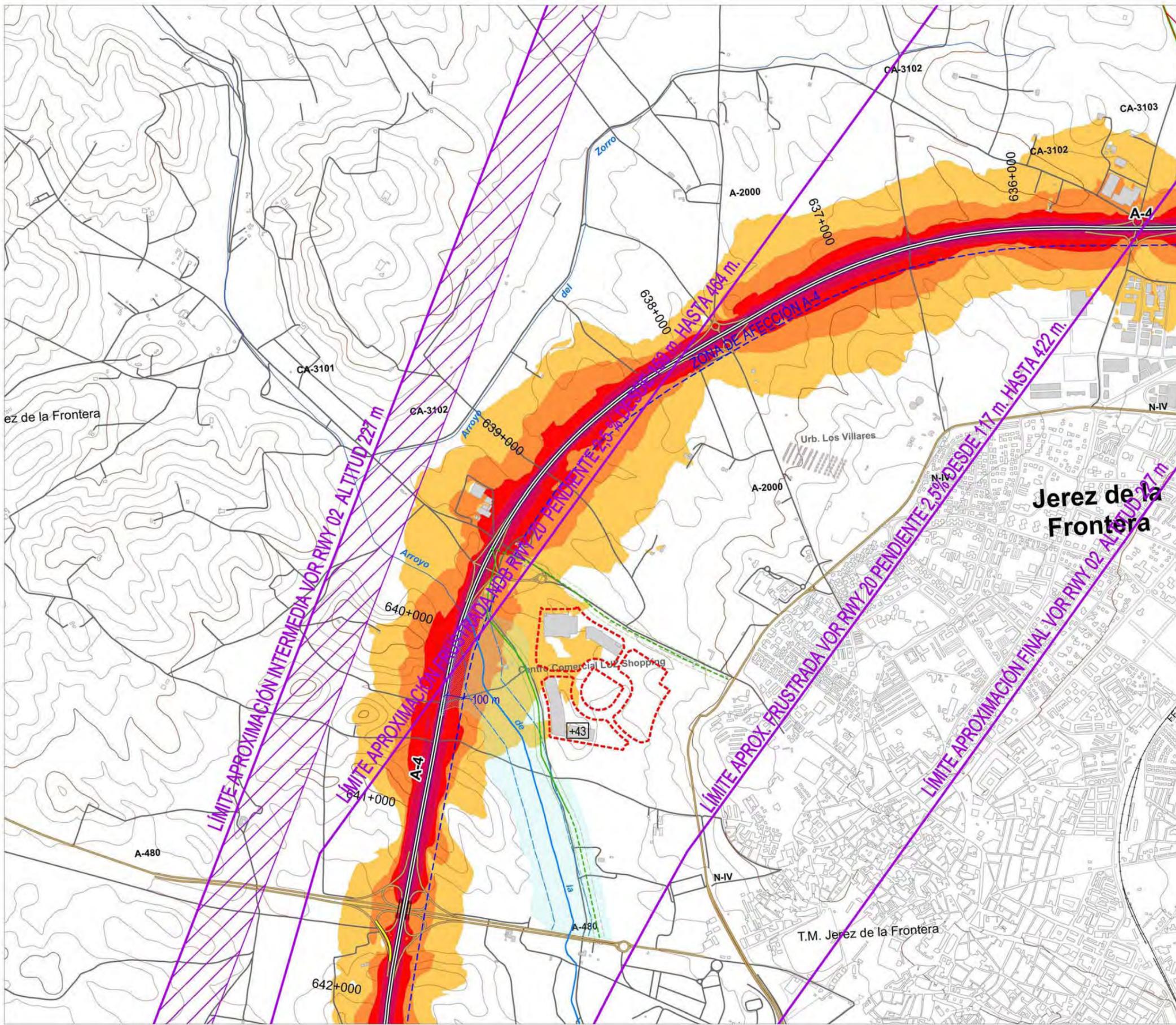
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

INF-07.4 MODIFICACIÓN PUNTUAL 31
 Ordenación Pormenorizada.
 ESCALA 1/5.000 Alineaciones interiores. Plano O-07 BIS

Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			



- AFECCIONES TERRITORIALES**
- DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO**
- LÍMITE DE LA ZONA DE POLICÍA Arroyo de la Loba (100m)
 - ZONA INUNDABLE PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS
- VÍAS PECUARIAS**
- DESDELINDADAS: Cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro (53,50 m)
 - SIN DESLINDAR: Cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro (53,50 m); Cañada de Miraflores (53,50 m)
- CARRETERAS**
- ZONA DE AFECCIÓN A-4 (100m)
- MAPA DE RUIDO CARRETERA A-4 NIVEL SONORO (dB(A))**
- | | |
|-------|-------|
| 55-59 | 70-74 |
| 60-64 | >75 |
| 65-69 | |
- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**
- SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES
 - +43 COTA MÁXIMA DEL ÁMBITO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

INF-08 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES
 ESCALA 1/20.000

Arquitecto redactor: Carlos López Canto Colegiado nº 2.195 (COAS)
 Promotor: IKEA Centres Jerez, SLU CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

7. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

7.1. Carácter de la Innovación.

Como se ha dicho anteriormente, la Modificación tiene por finalidad acentuar la centralidad de denominada manzana T2 y permitir una mejor distribución de las edificaciones en el interior de esa parcela, evitando configurar un espacio residual de limitada accesibilidad rodeado de edificaciones. Con ello, se persigue diseñar las edificaciones de forma más accesible y abierta que favorezca el encuentro e integración de los usuarios del centro comercial, con una mejor interconexión interior de las distintas piezas de la manzana, dando como resultado un entorno más agradable y a la escala de los visitantes. Esta loable finalidad se verifica en la actualidad, por cuanto la realidad se encuentra ya materializada.

Por ello se hace necesario ajustar las siguientes cuestiones de la ordenación pormenorizada potestativa de la Modificación Puntual 31 y, por tanto del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, al tratarse de un Ámbito de Planeamiento Incorporado:

- Agregación de algunas de las subparcelas y ajuste de las mismas a la división catastral actual.
- Asignación de edificabilidades a las parcelas agrupadas resultantes, sin incremento ni decremento de la edificabilidad total prevista en la MP-31 ni en el conjunto de las parcelas que se incluyen en la Innovación.
- Reajuste de las alineaciones interiores.

Esta Innovación tiene como resultado la adecuación de la ordenación urbanística a la realidad física ya materializada y, a mayor abundamiento, de las edificaciones erigidas en virtud de autorizaciones administrativas firmes concedidas bajo la aparente legalidad del Estudio de Detalle y del Plan Especial formulados.

En consecuencia, se trata de una Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, con el carácter de Modificación, que no afecta a la ordenación estructural ni a la ordenación pormenorizada preceptiva, sino exclusivamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

7.2. Nuevas determinaciones de ordenación.

7.2.1. AGREGACIÓN DE PARCELAS.

La Modificación Puntual 31, dividió los suelos lucrativos incluidos en la presente Innovación en 3 parcelas principales denominadas T1, T2 y T3 y estas en subparcelas, según se indica en la siguiente tabla.

PARCELAS PRINCIPALES	SUBPARCELAS
T1	T1, T1-A, T1-B, T1-D, T1-E
T2	T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I Y T2J
T3	T3A, T3B, T3C y T3D

Se propone modificar la división y subdivisión parcelaria de acuerdo con la siguiente tabla y el Plano de Ordenación O-02 del presente documento.

PARCELAS Y SUBPARCELAS MP-31	PARCELAS AGRUPADAS RESULTANTES
T1	T1
T1A	T1-A
T1B, T1D Y T1E	T1-BDE
T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I Y T2J	T2
T3A, T3B, T3C y T3D	T3

Esta modificación no afecta al espacio público, manteniéndose inalteradas las alineaciones y resto de determinaciones, establecidas por la Modificación Puntual 31.

7.2.2. NUEVA ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

La Modificación Puntual 31 realizó la asignación de edificabilidades por cada una de las subparcelas delimitadas, conforme a la siguiente tabla:

PARCELA	SUBPARCELAS	EDIFICABILIDAD (M2t)
PARCELA T1		100.058
	T1	35.458
	T1-A	16.700
	T1-B	17.600
	T1-D	14.300
	T1-E	16.000
PARCELA T2		12.002
	T2-A	3.932
	T2-B	3.452

PARCELA	SUBPARCELAS	EDIFICABILIDAD (M2t)
	T2-C	803
	T2-D	805
	T2-E	510
	T2-F	510
	T2-G	510
	T2-H	510
	T2-I	510
	T2-J	460
PARCELA T3		46.289
	T3-A	10.081
	T3-B	13.500
	T3-C	12.368
	T3-D	10.340
EDIFICABILIDAD TOTAL:		158.349

Se propone modificar la asignación de edificabilidades, realizándola de acuerdo a las nuevas parcelas urbanísticas y con las variaciones que se indican en la siguiente tabla:

PARCELAS Y SUBPARCELAS MP-31	PARCELAS AGRUPADAS RESULTANTES	EDIFICABILIDAD SEGÚN MP 31 (M2T)	EDIFICABILIDAD MODIFICADA (M2T)
T1	T1	35.458,00	35.765,00
T1A	T1-A	16.700,00	19.193,00
T1B, T1D Y T1E	T1-BDE	47.900,00	44.046,00
T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I Y T2J	T2	12.002,00	16.056,00
T3A, T3B, T3C y T3D	T3	46.289,00	43.289,00
EDIFICABILIDAD TOTAL:		158.349,00	158.349,00

Como puede observarse, los cambios derivados de la agrupación de las parcelas y de la nueva asignación de las edificabilidades no afectan al total de la misma y, en consecuencia, tampoco afecta al total del aprovechamiento urbanístico asignado a las parcelas en su momento.

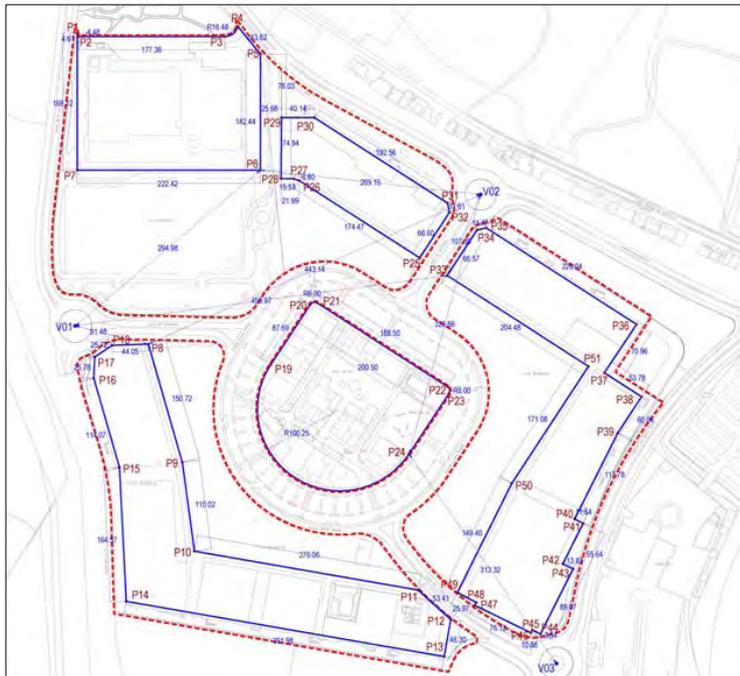
7.2.3. NUEVAS ALINEACIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.

Por último, se propone la modificación de las alineaciones interiores de la edificación definidas por la Modificación Puntual 31.

ALINEACIONES INTERIORES DEFINIDAS EN LA MP 31.



PROPUESTA DE ALINEACIONES INTERIORES.



Como puede observarse, la modificación propuesta de las alineaciones interiores es mínima para las parcelas T1 y T3 de la Modificación Puntual 31, afectando en mayor medida a la parcela T2, en la que se opta por reconfigurar las distintas áreas delimitadas.

7.3. Justificación de la no afección a otras determinaciones del API-ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO, ÁREA 7.

La Modificación pretendida se limita a lo indicado en el apartado anterior (agrupación de parcelas, asignación de edificabilidades y señalamiento de las alineaciones interiores), por lo que no se afecta ninguna otra determinación de la Modificación Puntual 31, sea de carácter estructural o pormenorizado preceptiva o potestativa.

En relación al resto de parcelas lucrativas no incluidas en la presente Modificación, T1-C, T1-F y T4 estas mantienen, en todas sus determinaciones la ordenación vigente, es decir, la aprobada en la Modificación Puntual 31 al Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera de 1995 y en los Estudios de Detalle aprobados con posterioridad.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

7.4. Justificación de la no afectación de la Modificación a otras determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009.

Como se ha indicado a lo largo de este documento, el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera del año 2009 recogió la Modificación Puntual 31 al Plan General de 1995 como un Ámbito de Planeamiento Incorporado, subsumiendo como ordenación propia tanto su ordenación estructural como su ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa.

La Modificación pretendida se limita a ajustar parte de la ordenación pormenorizada potestativa, sin afectar a las determinaciones estructurales de la indicada Modificación Puntual 31, ni a las dotaciones resultantes de la ordenación pormenorizada.

En este sentido, esta Modificación mantiene igualmente la edificabilidad global, el aprovechamiento urbanístico y los usos del suelo previstos y asumidos por el vigente Plan General.

Por todo lo anterior, la presente Modificación no puede plantear ningún tipo de afectación al resto de determinaciones del vigente Plan General.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

7.5. Justificación de la no afectación a las infraestructuras.

La Modificación propuesta no afecta a las infraestructuras exteriores o interiores existentes, por cuanto:

- No supone incremento o decremento de la edificabilidad y por tanto de las demandas urbanas, sino su mera redistribución, por otra parte muy limitada, por lo que no somete a las infraestructuras técnicas o de movilidad a nuevas demandas.
- Los ajustes de las alineaciones interiores no afectan al espacio público, por lo que no supone afectación a las infraestructuras existentes.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

7.6. Justificación de la legalidad de las nuevas determinaciones de ordenación.

7.6.1. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL.

Como se ha indicado al describir los antecedentes de este documento, el 26 de marzo de 2009 el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera aprobó definitivamente un Estudio de Detalle con la finalidad de ajustar la distribución de la edificabilidad entre las distintas parcelas y subparcelas e igualmente ajustar el trazado de las alineaciones interiores realizadas por la ordenación pormenorizada potestativa de la Modificación Puntual 31.

Durante la vigencia de este Estudio de Detalle, es decir, desde su aprobación definitiva hasta su anulación por el Tribunal Superior de Justicia, se solicitaron y concedieron las licencias de edificación, se ejecutaron las edificaciones y se pusieron en uso las mismas, todo ello de conformidad con la ordenación pormenorizada vigente en ese momento.

La posterior anulación del Estudio de Detalle, por entender el Tribunal Superior de Justicia que no era el instrumento urbanístico adecuado para las finalidades perseguidas, no porque las determinaciones adoptadas fueran contrarias a derecho o al interés general, trae la necesidad de adecuar la realidad física ejecutada, conforme a las licencias firmes que fueron concedidas, con la ordenación urbanística.

La necesidad de regularizar la situación resultante tras la sucesión de resoluciones judiciales y actos administrativos firmes se constata en la circunstancia de que, si bien hay parcelas con exceso de aprovechamiento amparadas en títulos administrativos válidos y firmes cuya funcionalidad y uso no está comprometida, también existían otras que conforme a la ordenación vigente no han agotado su edificabilidad, si se tienen en cuenta las determinaciones aplicables conforme la Modificación Puntual 31. Se hace necesario, por tanto, dotar a las parcelas afectadas de un respaldo de seguridad jurídica en el que se han de desenvolver las operaciones comerciales que se desarrollan en el centro comercial y aclarar el marco de la ordenación urbanística de las distintas parcelas. Todo ello de conformidad con la finalidad mediata que persigue la Modificación Puntual, que no es otra que la de dotar de mayor centralidad a la parcela T-2, y lograr una más coherente configuración a la disposición interior de las edificaciones.

En este sentido, la presente Modificación desarrolla igualmente el artículo 9.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por cuanto su aprobación asegura *la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.*

7.6.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA.

El artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, *régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento,*

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

prevé la posibilidad de innovar la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, pudiendo esta innovación realizarse mediante su revisión o modificación.

A la luz del contenido del artículo 37 de la misma Ley, es evidente que el presente documento se trata de una Modificación, por cuanto no afecta a ninguna determinación estructural del planeamiento general vigente.

De acuerdo con el contenido del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la innovación de los instrumentos de planeamiento está sujeta a determinadas reglas, cuyo cumplimiento se justifica a continuación:

a) De ordenación:

1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Como se ha visto en el apartado anterior, la modificación propuesta no afecta a infraestructuras, servicios o dotaciones de la ordenación estructural ni pormenorizada preceptiva. Sin embargo, si permitirá la normal utilización de la edificación existente realizada dentro de la más estricta legalidad. Además, la configuración de la manzana T-2, que se encuentra ya materializada, permite una más coherente distribución de la huella que ocupan las edificaciones en el interior de la parcela, disponiendo unos espacios abiertos más dimensionados y agradables para el visitante. Esta centralidad se verifica con el trasvase de edificabilidad hacia la parcela central en detrimento de las demás parcelas afectadas.

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de esta Ley.

No procede, pues no existe incremento alguno de aprovechamiento lucrativo en el ámbito de la innovación, sino su mero reajuste.

3.ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

No procede.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

4.ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

No procede.

5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

No procede.

6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

No procede.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

El contenido documental sustantivo de la presente Modificación establece claramente cuales son las determinaciones modificadas y sustituidas por las nuevas.

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

El presente documento es una Modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera que no afecta a la ordenación estructural, sino sólo a la ordenación pormenorizada potestativa, proveniente de la Modificación Puntual 31 y asumida por el citado Plan General. En consecuencia, la aprobación definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

La Modificación propuesta no implica diferente zonificación o uso urbanístico de ningún tipo de dotación pública, que siguen calificados conforme a la Modificación Puntual 31.

7.6.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA.

La presente Modificación no afecta a las dotaciones públicas ni incrementa la edificabilidad o modifica la superficie del sector, por lo que no afecta al cumplimiento del artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
	Firma Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

7.7. Justificación de la no variación de las condiciones de la licencia comercial.

La Modificación Puntual que se propone no tiene por objeto incremento de edificabilidad alguno. Por tanto, permanece inalterada la edificabilidad destinada al uso de gran superficie minorista, sin que exista variación alguna en la edificabilidad destinada a exposición y venta al público que ya está autorizada en el marco de la Modificación Puntual núm. 31 del PGOU de Jerez de la Frontera, y la posterior revisión del PGOU de Jerez.

Debe tenerse en cuenta que, por Orden del Consejero de Turismo, Comercio y Deporte de 21 de diciembre de 2007, se otorgó la licencia comercial para la instalación de un gran establecimiento comercial en Jerez de la Frontera. Esta licencia comercial era entonces exigible conforme a la legislación vigente (Ley 6/1996, de 10 de enero, en su redacción modificada por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre). En lo que interesa ahora destacar, dicha autorización habilitó la implantación de una superficie útil de exposición y venta al público (s.u.e.v.p.) total para el conjunto de todo el ámbito de la Modificación Puntual de 123.519 m² s.u.e.v.p.

Sin perjuicio de que esta licencia comercial hoy no es exigible, conforme a la legislación vigente, la autorización otorgada en 21 de diciembre de 2007 evidencia que la Modificación Puntual ahora en trámite no incrementa ni afecta a la s.u.e.v.p. ya autorizada y materializada. Por consiguiente, no se está habilitando un cambio del uso de la zona afectada, que permanece inalterado ni se está incrementando la superficie ya autorizada para el conjunto del ámbito donde opera esta Modificación Puntual en trámite.

Es por ello que la mera distribución de edificabilidad dentro del ámbito autorizado en su día, no requiere de la emisión de un nuevo informe autonómico por parte de la Dirección General de Comercio Interior al que se refiere el artículo 33 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, pues ni se está previendo la implantación de un nuevo gran establecimiento minorista distinto al ya autorizado, ni se altera la calificación del suelo que da soporte a los usos autorizados, ni, como se viene afirmando, se incrementa en un solo metro cuadrado la edificabilidad destinada a superficie útil de exposición y venta al público ya autorizada. No se está, por tanto, ante un supuesto de nueva implantación ni ampliación de la gran superficie minorista ya autorizada.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

7.8. Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación.

7.8.1. INTRODUCCIÓN.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, estableció la denominada Evaluación de Impacto en la Salud cuyo objeto es valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de determinados planes, programas, obras o actividades y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

El artículo 56 de dicha Ley establece que deben someterse, entre otros, a Evaluación de Impacto en la Salud los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

Por su parte, el artículo 59, para los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece que el promotor solicitará a la Consejería competente en materia de salud el Informe de Evaluación de Impacto en Salud, adjuntando la Valoración del Impacto en Salud en los términos y con los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. De acuerdo al artículo 58 de la Ley, el informe tiene carácter preceptivo y vinculante.

Los contenidos de la Ley 16/2011 para la Evaluación de Impacto en la Salud han sido desarrollados por el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 6 del citado Decreto establece en relación al contenido y estructura de la Valoración del Impacto en la Salud lo siguiente:

“1. El documento de valoración del impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información:

a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.

b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos.

Asimismo se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

d) Conclusiones de la valoración.

e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.

f) Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.

2. La valoración de impacto en salud de los planes y programas se realizará conforme a la ficha recogida en el Anexo III.

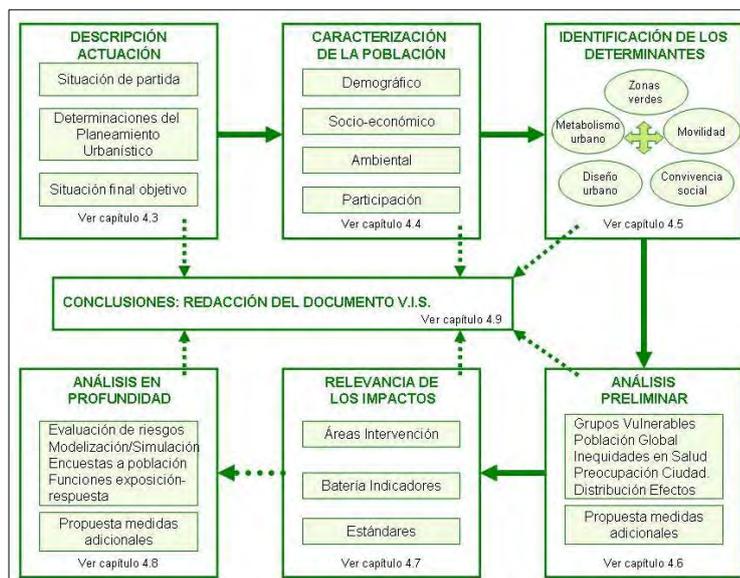
3. La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan,

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.”

En desarrollo de la regulación normativa contenida en la Ley 16/2011 y en el Decreto 169/2014, la Consejería de Salud ha desarrollado el “Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía”, que recomienda las siguientes fases metodológicas, en las que se realizará el presente documento:

- Descripción de la actuación.
- Caracterización de la población.
- Identificación de los determinantes.
- Análisis preliminar.
- Relevancia de los impactos.
- Análisis en profundidad, en caso de ser necesario.
- Conclusiones y elaboración documental.



ESQUEMA METODOLÓGICO DEL MANUAL REFERENCIADO.

7.8.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

El presente documento es una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009 para el **ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO - API ROMPECERONES - CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7**.

El Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 incorporó como propia la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva y potestativa establecida por la Modificación Puntual 31 al Plan General de Jerez de la Frontera de 1995, al incluirla como el API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7.

La presente Modificación tiene por objeto el ajuste de algunas de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada potestativa adoptadas por la citada Modificación Puntual 31 y subsumidas por el vigente

Plan General, con el objetivo en su momento de transformar parte de su ámbito directamente en Suelo Urbanizable Ordenado.

Las determinaciones que se afectan son fundamentalmente las siguientes:

- Asignación de la edificabilidad a las parcelas, sin incremento ni decremento de la misma ni del aprovechamiento urbanístico.
- Señalamiento de las alineaciones interiores de las parcelas.

No se modifica ninguna determinación relativa al espacio público dotacional ni a los usos del suelo globales o pormenorizados.

A. Delimitación del ámbito de actuación.

El ámbito de la Modificación está formado por las parcelas y subparcelas T1, T1A, T1B, T1D, T1E, T2A, T2B, T2C, T2D, T2E, T2F, T2G, T2H, T2I, T2J, T3A, T3B, T3C y T3D, delimitadas por la ordenación pormenorizada de la indicada Modificación Puntual 31, como se delimita en el siguiente esquema.



B. Caracterización de la población afectada.

El ámbito de la Modificación está calificado por el planeamiento como uso global y pormenorizado Terciario, no permitiéndose el uso residencial y, además, está efectivamente destinado íntegramente en la actualidad a dicho uso, por lo que no existe población afectada dentro del ámbito.

Por otra parte, al no suponer la Modificación incremento o decremento de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico, sino su mera

redistribución entre las parcelas privativas, no supone afección ninguna la población de Jerez de la Frontera exterior al ámbito.

C. Participación pública.

La presente Innovación se someterá a exposición pública para la recogida de alegaciones o sugerencias de la población sobre la misma y se expondrá en la página Web del municipio.

D. Identificación de los determinantes.

La Organización Mundial de la Salud define la salud como un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades. La salud se concibe como uno de los derechos fundamentales de todo ser humano, correspondiendo a los gobiernos la responsabilidad de la salud de sus pueblos (OMS 2011). En esta concepción, se considera la salud en sentido positivo e incluye no sólo los aspectos físicos de la salud, sino también aspectos sociales y psíquicos.

La Ley de Salud Pública de Andalucía define los determinantes de salud como “el conjunto de factores personales, sociales, económicos y ambientales que determinan el estado de salud individual y colectiva”. Es decir, bajo el término determinantes de la salud se engloban un conjunto de factores que influyen y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones. Así, los determinantes de salud se dividen en cuatro grandes grupos, que incluyen los factores individuales que no pueden ser modificados como la edad, el sexo y los factores genéticos y otros que sí pueden modificarse como los hábitos o estilos de vida (alimentación, actividad física,...etc.), las condiciones ambientales del entorno o las políticas sectoriales de distintos ámbitos (transporte, vivienda, planificación urbana,...etc.). Se podría decir que los primeros son los determinantes clásicos, por tener más relación con efectos directos en la salud, y los segundos, aquellos que son considerados como tal por incidir e impactar en estos. Los factores determinantes están en muchos casos interrelacionados entre sí, englobándose unos a otros. En la siguiente tabla, procedente del manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía, se ejemplifican las categorías de determinantes y algunos determinantes específicos.

CATEGORÍAS DE DETERMINANTES DE SALUD	DETERMINANTES DE SALUD ESPECÍFICOS: ALGUNOS EJEMPLOS
Factores individuales: genética, biológicos, comportamientos/ estilos de vida y/o circunstancias personales	Género, edad, dieta, actividad física, tabaco, alcohol, comportamientos sexuales, nivel de educación, autoestima, habilidades sociales, estrés, etc.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8	.Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

CATEGORÍAS DE DETERMINANTES DE SALUD	DETERMINANTES DE SALUD ESPECÍFICOS: ALGUNOS EJEMPLOS
Factores sociales y ambientales: Condiciones del entorno físico, comunitario y/o socioeconómico	Acceso a servicios comunitarios. Apoyo/ asilamiento social. Empleo. Calidad ambiental (aire, agua y suelo). Vivienda. Distribución de la salud (presencia/ausencia de desigualdades en salud). Acceso a agua de consumo y saneamiento. Racismo. Uso del suelo. Diseño urbanístico.
Factores institucionales: servicios públicos	Disponibilidad de servicios (incluyendo los servicios sanitarios), redes de transporte y de comunicación. Educación. Empleo. Normativa sobre medio ambiente y salud pública. Sistemas de vigilancia en salud ambiental.

Es evidente que algunas actuaciones urbanísticas pueden incidir, en mayor o menor medida, sobre los factores sociales, ambientales e institucionales y el cambio o permanencia de estos, sobre la salud de la población afectada.

El manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía propone una lista de chequeo, cuyo contenido se verá más adelante, que debe ser analizada cualitativamente en tres niveles, Alto, Medio y Bajo, en relación a:

- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

En cuanto a la valoración, el manual establece los siguientes criterios:

	BAJO	MEDIO	ALTO
Probabilidad	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
Intensidad	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.

	BAJO	MEDIO	ALTO
Permanencia	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

Una vez vistos los criterios, se pasa a completar la lista de chequeo.

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / ESPACIOS USO PÚBLICO				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
4. Existencia y/o calidad de masas de agua en zonas de ocio para usos recreativos	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergia por polen	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ ACCESIBILIDAD A SERVICIOS				
7. Impacto de la calidad del aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
8. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
9. Accesibilidad a transporte público.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
10. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
11. Niveles de accidentabilidad asociados al tráfico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
12. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
13. Existencia y localización de viviendas sujetas a protección.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO SIGNIFICATIVA

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO				
14. Disponibilidad de viviendas con suficiente calidad y variedad de tipologías.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO SIGNIFICATIVA
15. Densidad residencial.	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO SIGNIFICATIVA
16. Conectividad en la ocupación del suelo.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
17. Habitabilidad de las vías de uso peatonal.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
18. Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
19. Relación entre usos públicos y privados en usos del suelo (micro).	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
METABOLISMO URBANO				
20. Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
21. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
22. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según tipos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
23. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
24. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
25. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
CONVIVENCIA SOCIAL				
26. Volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
27. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
28. La habitabilidad del entorno urbano.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
29. El empleo local y el desarrollo económico.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
30. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento,...etc.)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
31. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN				
32. Terrenos afectados por la normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
33. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN				
población.				
34. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
35. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
36. Exposición de la población a campos electromagnéticos	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
37. Riqueza monumental, paisajística y cultura de la zona.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

Resulta lógico, por el tipo de determinaciones urbanísticas adoptadas por la Modificación, así como por la inexistencia de población en el ámbito que está no produzca cambios en los determinantes sobre la salud de la población.

E. Conclusiones de la Valoración.

Puede concluirse que **la Innovación pretendida no produce efectos sobre la salud de la población ni de carácter positivo ni de carácter negativo que a corto, medio o largo plazo pueda suponer un riesgo añadido y específico a la salud de la población.**

7.8.3. SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.

Se realiza la Valoración del Impacto en la Salud de la presente Modificación de la ordenación pormenorizada potestativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para el Ámbito de Planeamiento Incorporado-API-ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía y del Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los objetivos de la Valoración del Impacto en Salud y, en general, de todo el proceso de Evaluación de Impacto en la Salud son:

- Identificar y contribuir a potenciar los **impactos positivos** sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.
- Identificar los **impactos negativos** y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer las medidas de compensación para las comunidades afectadas.
- Identificar las **inequidades en salud** existentes y aprovechar las oportunidades que la actuación pueda ofrecer para disminuirlas.

Metodológicamente, la Valoración del Impacto en Salud se ha realizado de acuerdo a lo previsto en el “Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía”, desarrollado por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

La Modificación propuesta tiene por objeto ajustar la distribución de edificabilidades entre diversas parcelas y subparcelas, sin decremento o incremento de la misma ni del aprovechamiento urbanístico y reajustar mínimamente las alineaciones interiores vigentes, sin afectar al espacio público.

No existe población en el ámbito de la Modificación y las determinaciones que se adoptan no afectan a la población de Jerez de la Frontera, ni al funcionamiento urbanístico de la ciudad.

Tras el chequeo de los determinantes establecidos en el “Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía”, desarrollado por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, se ha llegado a la conclusión de que ninguno de ellos se ve afectado por la Modificación.

Concluyéndose que **la Innovación pretendida no produce efectos sobre la salud de la población ni de carácter positivo ni de carácter negativo que a corto, medio o largo plazo pueda suponer un riesgo añadido y específico a la salud de la población.**

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

PÁGINA 92 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

8.1. Programa de Actuación.

La Modificación Puntual 31 al Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera de 1995, al contener la Ordenación Pormenorizada Completa del Ámbito de Actuación no previó plazos para la formulación del planeamiento de desarrollo.

En este mismo sentido, al tratarse con la presente Modificación de innovar determinaciones de la Ordenación Pormenorizada Potestativa, no precisa de posterior planeamiento de desarrollo, por lo que no se establecen plazos para ello.

Por otra parte, respecto a los plazos para la ejecución, el Plan de Etapas de la Modificación Puntual 31 estableció una sola etapa de 4 años para la culminación de las obras correspondientes a las dotaciones. Dichas obras fueron ejecutadas en los plazos señalados y en la actualidad están recibidas por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, por lo que el suelo objeto de la presente Modificación debe considerarse Suelo Urbano Consolidado.

Al limitarse esta Modificación a ajustar la distribución de edificabilidades entre diversas parcelas y subparcelas, sin decremento o incremento de la misma ni del aprovechamiento urbanístico y reajustar mínimamente las alineaciones interiores vigentes, sin afectar al espacio público, no son necesarias nuevas obras de urbanización, por lo que no procede fijar plazos para su ejecución.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

8.2. Estudio Económico-Financiero.

El Estudio Económico-Financiero en el planeamiento urbanístico tiene una doble finalidad: de una parte, calcular los costes derivados de la actuación urbanizadora y establecer por que agentes y en que tiempos deben ser financiados; y de otra, comprobar que la actuación es económicamente viable, es decir, que los costes previstos son inferiores a los ingresos previsibles por la venta o ejecución del conjunto de las parcelas privativas resultantes.

El Estudio Económico Financiero de la Modificación Puntual 31 estableció el presupuesto de urbanización por contrata del Ámbito de Actuación en 5.333.330,70 Euros, desglosados en los siguientes capítulos:

1. VIARIO	2.302.762,02
2. ABASTECIMIENTO	193.468,27
3. SANEAMIENTO	324.587,79
4 Y 5. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	1.261.795,53
6. TELEFONÍA	399.185,91
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	4.481.790,52
19% DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	851.540,19
TOTAL PRESUPUESTO POR CONTRATA	5.333.330,70

Aun cuando el documento de la Modificación Puntual 31 no concluyó sobre la viabilidad económica de la actuación, puede deducirse de forma inmediata que el coste la urbanización pública por M2t era el resultado de dividir el coste total de urbanización por la edificabilidad prevista, es decir:

$$5.333.330,70 \text{ Euros} / 215.233 \text{ M}^2\text{t} = 24,78 \text{ Euros/M}^2\text{t}.$$

Como se ha dicho anteriormente, la urbanización ha sido ejecutada por los promotores privados en su integridad, teniendo el ámbito de la presente Modificación la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al haber sido recibida la urbanización por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

La presente Modificación no afecta al espacio público ni aumenta o disminuye la edificabilidad global, por lo que no son necesarias nuevas obras de urbanización, que sea necesario evaluar económicamente, al ser suficientes los servicios urbanísticos existentes.

Por otra parte, al mantenerse la edificabilidad global inicialmente prevista, los costes de urbanización por M2t se mantienen inalterados en 24,78 Euros/M2t, que evidentemente mantienen la viabilidad económica de la actuación, por cuanto esta ya ha sido ejecutada íntegramente y no resultan necesarias nuevas inversiones.

En este mismo sentido, la totalidad de las parcelas que conforman la Innovación pertenecen al mismo propietario, IKEA CENTRES JEREZ, S.L.U., por lo

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

que tampoco se quiebra la relación entre costes y beneficios entre distintos propietarios por el trasvase de edificabilidad de unas parcelas a otras.

En definitiva, puede concluirse que la Modificación propuesta no afecta al contenido económico-financiero de la ordenación contenida en la Modificación Puntual 31 al Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 1995, ni repercute sobre el único propietario de suelo.

Para abundar aún más en la viabilidad financiera de la ordenación, se puede incluso constatar que, con independencia de cuales fueran los costes reales de urbanización, estos fueron asumidos y soportados por los promotores, sin que ello supusiera coste alguno para el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en su calidad de Administración Urbanística Actuante.

Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 2017, que aun cuando se produzca sólo la Innovación de la ordenación pormenorizada potestativa, debe entenderse que la Innovación sea mediante Plan Especial o Modificación del Plan, no exime a estos de la obligación de contener un Estudio Económico-Financiero. En este sentido, lo que se ha constatado en este documento es que no se adoptan determinaciones que alteren las bases y resultados del Estudio Económico-Financiero contenido en la Modificación Puntual 31 al Plan General de Jerez de la Frontera de 1995.

En efecto, el resultado económico de la Modificación Puntual 31 no se altera con la presente Innovación, por cuanto no se alteran los costes de urbanización en ella previstos (no es necesario realizar nuevas obras de urbanización) ni se alteran globalmente los aprovechamientos urbanísticos que compensan las inversiones a realizar, ya que tanto la edificabilidad como el aprovechamiento urbanístico se mantienen globalmente inalterados. De la misma forma, tampoco se alteran los resultados de la Entidad Urbanística de Conservación, por cuanto los gastos de mantenimiento siguen siendo los mismos, al no modificarse las obras a conservar, ni alterarse la edificabilidad que debe abonar dichos gastos.

Respecto a la escasa edificación que resta por ejecutar (menos del 10% de la incluida en la presente Modificación), sus condiciones económico-financieras y de explotación tampoco se alteran por la presente Innovación, en relación a la situación derivada de la repetida Modificación Puntual 31, ya que se mantienen las condiciones de edificación, resultando su coste de ejecución similar al de las edificaciones ya realizadas.

En definitiva, la presente Innovación no modifica las bases económicas de la actuación inicialmente planteada, resultando aun válido el Estudio Económico-Financiero contenido en la Modificación Puntual 31.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

9. PREVISIONES GENERALES PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Como consecuencia de la presente Modificación no resultan necesarias nuevas cesiones de suelo o de aprovechamiento urbanístico ni nuevas obras de urbanización, por cuanto no se afecta al espacio público ni se modifica la edificabilidad o el aprovechamiento total del ámbito.

Por otra parte, la totalidad de los suelos lucrativos incluidos pertenecen a un solo propietario, la mercantil IKEA CENTRES JEREZ, S.L.U., por lo que la redistribución de la edificabilidad que se realiza no afecta a terceros, haciendo innecesaria su reparcelación económica.

Por todo lo anterior, no resulta necesario establecer previsiones relativas a la gestión urbanística.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

10. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se redacta la presente Memoria en cumplimiento del artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones, así como del artículo 19.1.a)3ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Por su parte, el artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

Finalmente, el artículo 19.1.a)3ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”

En definitiva, se pretende que desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la urbanización, se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

La presente Modificación no prevé nueva población o nuevas viviendas, ni aumento o decremento global de la edificabilidad o del espacio público del ámbito, por lo que no tiene efectos sobre la Hacienda Municipal ni sobre la de otras Administraciones, ni compromete inversión pública alguna.

Por otra parte, las determinaciones de la Modificación mantienen globalmente la edificabilidad terciaria prevista, por lo que tampoco se afectan los suelos calificados para actividades económicas.

Tampoco el objeto de la innovación conlleva mayores exigencias para la conservación y el mantenimiento de la urbanización ya ejecutada. Sin perjuicio de lo anterior, y partiendo de la base de que el mero trasvase de edificabilidad que se pretende no incide ni en la urbanización ni en su conservación, hay que indicar que la urbanización se encuentra integrada en una Entidad Urbanística de Conservación, por lo que la Hacienda Local está relegada en todo caso de esta obligación.

En definitiva, globalmente la actuación sobre las parcelas incluidas en la presente Innovación ha supuesto o supondrá los siguientes ingresos aproximados para la Hacienda Local:

IMPUESTO	TIPO	BASE (€)	IMPORTE (€)
ICIO Urbanización	3,62%	4.481.790,52	162.240,80
ICIO EDIFICACIÓN	3,62%	55.422.150	2.006.281,83
TOTAL ICIO	--	--	2.168.522,83
IBI EDIFICACIÓN	0,955%	38.795.505	370.497,07 (€/año)

Estos ingresos han sido o serán recibidos por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera sin necesidad de gasto alguno por su parte.

11. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Innovación por Modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para el ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7, se sustancia en la modificación de los siguientes documentos de la Modificación Puntual 31 del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera de 1995:

- Tabla del apartado 5 de la Memoria de Ordenación, “Señalamiento de usos e intensidades. Ordenación pormenorizada de la “Zona de Actuación” Usos Terciarios.
- Artículo 79, Condiciones Particulares de Ordenación, de las Normas Urbanísticas Particulares. Ordenación Pormenorizada de la “Zona de Actuación” clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado.
- Plano O-04, Ordenación Pormenorizada de la Zona de Actuación, para el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31.
- Plano O-05 Zonificación y Usos de la Zona de Actuación, para el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31.
- Plano O-07 Bis, Alineaciones Interiores, para el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31.

No se modifica ninguna determinación más de las aquí indicadas.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA 08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

11.1. Modificaciones a la Memoria de Ordenación.

Se sustituye la tabla del apartado 5 de la Memoria de Ordenación, "Señalamiento de usos e intensidades. Ordenación pormenorizada de la "Zona de Actuación" Usos Terciarios.

TABLA VIGENTE.

PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	ALTURA
		m2 Suelo	LUCRATIVA m2 Techo	
PARCELA T1		103.589,00		
T1	TERCIARIO	24.577,00	35.458,00	B+4 (15 m)
T1-A	TERCIARIO	14.193,00	16.700,00	B+4 (15 m)
T1-B	TERCIARIO	14.394,00	17.600,00	B+4 (15 m)
T1-C	TERCIARIO	2.220,00	10.259,00	B+9 (38 m)
T1-D	TERCIARIO	10.807,00	14.300,00	B+9 (38 m)
T1-E	TERCIARIO	16.000,00	16.000,00	B+4 (15 m)
T1-F	TERCIARIO	3.000,00	500,00	B+4 (15 m)
PARCELA T2		36.681,00		
T2-A	TERCIARIO	3.932,00	3.932,00	B+4 (15 m)
T2-B	TERCIARIO	3.452,00	3.452,00	B+4 (15 m)
T2-C	TERCIARIO	804,00	803,00	B+4 (15 m)
T2-D	TERCIARIO	804,00	805,00	B+4 (15 m)
T2-E	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-F	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-G	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-H	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-I	TERCIARIO	510,00	510,00	B+4 (15 m)
T2-J	TERCIARIO	460,00	460,00	B+4 (15 m)
PARCELA T3		45.584,00		
T3-A	TERCIARIO	9.087,00	10.081,00	B+4 (15 m)
T3-B	TERCIARIO	12.994,00	13.500,00	B+4 (15 m)
T3-C	TERCIARIO	8.855,00	12.368,00	B+4 (15 m)
T3-D	TERCIARIO	9.353,00	10.340,00	B+4 (15 m)
PARCELA T4		50.500,00	46.125,00	B+19 (76 m)
AP1-A	APARCAMIENTO	58.166,00		
AP1-B	APARCAMIENTO	34.185,00		
AP3	APARCAMIENTO	29.583,00		
M1-A	MUELLE	7.282,00		
M1-B	MUELLE	4.569,00		
M1-C	MUELLE	11.186,00		
M3	MUELLE	12.171,00		
ZLP1-A	ZONA LIBRE PRIVADA	2.826,00		
ZLP1-B	ZONA LIBRE PRIVADA	1.345,00		
TOTAL USOS LUCRATIVOS		397.667,00	215.233,00	
EL1	ESP.LIBRE U.D.P.	14.179,00		
EL2	ESP.LIBRE U.D.P.	11.505,00		
EL3	ESP.LIBRE U.D.P.	30.500,00		
D1	DOTACIÓN NUEVO USO TERCARIO	22.474,00		
D2	SISP. MODIFICACIÓN XIII	11.484,00		
APP	APARCAMIENTO PUBLICO	33.869,00		
VP	VIARIO PUBLICO	40.167,00		
TOTAL USOS PÚBLICOS		164.178,00		
SUPERFICIES TOTAL ZONA ACTUACIÓN		561.845,00	215.233,00	

TABLA MODIFICADA.

PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIES m2 Suelo	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m2 Techo	ALTURA
PARCELA T1				
T1	TERCIARIO	37.440,00	35.765,00	PB+4 (15 m)
T1-A	TERCIARIO	18.040,00	19.193,00	PB+4 (15 m)
T1-BDE	TERCIARIO	46.239,00	44.046,00	PB+4 (15 m)
T1-C	TERCIARIO	2.847,00	10.259,00	PB+9 (38 m)
T1-F	TERCIARIO	3.015,00	500,00	PB+4 (15 m)
PARCELA T2	TERCIARIO	34.560,00	16.056,00	PB+4 (15 m)
PARCELA T3	TERCIARIO	45.872,00	43.289,00	PB+4 (15 m)
PARCELA T4	TERCIARIO	50.500,00	46.125,00	PB+19 (76 m)
AP1-A1	APARCAMIENTO	44.402,00		
AP1-A2	APARCAMIENTO	13.162,00		
AP1-B	APARCAMIENTO	34201,00		
AP-3	APARCAMIENTO	29.061,00		
M1-A	MUELLE	3.628,00		
M1-B	MUELLE	4.633,00		
M1-C (BDE)	MUELLE	9.376,00		
M1-C (C)	MUELLE	2.208,00		
M3	MUELLE	12.111,00		
ZLP1-A	ZONA LIBRE PRIVADA	2.867,00		
ZLP1-B (BDE)	ZONA LIBRE PRIVADA	377,00		
ZLP1-B (C)	ZONA LIBRE PRIVADA	1.027,00		
TOTAL USOS LUCRATIVOS		395.568,00	215.233,00	
EL1	ESP.LIBRE U.D.P.	14.385,00		
EL2	ESP.LIBRE U.D.P.	11.512,00		
EL3	ESP.LIBRE U.D.P.	30.500,00		
D1	DOTACIÓN NUEVO USO TERC.	22.474,00		
D2	SIPS. MODIFICACIÓN 13	11.484,00		
APP	APARCAMIENTO PÚBLICO	35.925,00		
VP	VIARIO PÚBLICO	40.681,00		
TOTAL USOS PÚBLICOS		166.961,00		
SUPERFICIES TOTAL ZONA DE ACTUACIÓN		562.529,00	215.233,00	

NOTA: Las ligeras diferencias de superficie de las parcelas y otros usos de deben a ajustes realizados en el Proyecto de Urbanización y recogidos en el Proyecto de Reparcelación.

11.2. Modificaciones a las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

Se sustituye el texto del artículo 79, Condiciones Particulares de Ordenación, de las Normas Urbanísticas Particulares. Ordenación Pormenorizada de la “Zona de Actuación” clasificada como Suelo Urbanizable Ordenado.

TEXTO VIGENTE.

Artículo 79.- Condiciones Particulares de Ordenación.-

El conjunto de las zonas destinadas a usos Terciarios de la Ordenación Pormenorizada que plantea la Modificación tiene una superficie total de 397.675 m². Las condiciones de ordenación de las distintas Sub-zonas son las siguientes:

- **Terciario:**

Superficie de la sub-zona: 390.504 m²s.

Tipología: Edificaciones aisladas y adosadas.

Ocupación máxima: No se fija.

Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad total para esta sub – zona neta de 215.233 m² techo.

Edificabilidad bajo rasante: se permite la edificación de plantas bajo rasante en toda la superficie de todas las zonas de usos terciarios, y en toda su superficie, no computando como edificabilidad si se destina la edificabilidad a plazas de aparcamiento, almacenes, instalaciones o trasteros.

Altura máxima de las edificaciones:

PARCELA Nº ALTURA

T1	B+4 (15 m)
T1-A	B+4 (15 m)
T1-B	B+4 (15 m)
T1-C	B+9 (38 m)
T1-D	B+9 (38 m)
T1-E	B+4 (15 m)
T1-F	B+4 (15 m)
T2-A	B+4 (15 m)
T2-B	B+4 (15 m)
T2-C	B+4 (15 m)
T2-D	B+4 (15 m)
T2-E	B+4 (15 m)
T2-F	B+4 (15 m)
T2-G	B+4 (15 m)
T2-H	B+4 (15 m)
T2-I	B+4 (15 m)
T2-J	B+4 (15 m)
T3-A	B+4 (15 m)
T3-B	B+4 (15 m)
T3-C	B+4 (15 m)
T3-D	B+4 (15 m)
T4	B+19 (76 m)

- **Espacio Libre Privado:**

Superficie de la sub-zona: 4.171m².

A la Zona de Espacio Libre Privado no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en el PGMO, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer en dicha Zona cumplirán con lo marcado en el Artículo 229.6 de la Normativa urbanística del P.G.M.O, Así como con las consideraciones establecidas en el Art. 210 del P.G.M.O.

TEXTO MODIFICADO.

Artículo 79.- Condiciones Particulares de Ordenación.-

El conjunto de las zonas destinadas a usos Terciarios de la Ordenación Pormenorizada que plantea la Modificación tiene una superficie total de 395.568 m2. Las condiciones de ordenación de las distintas Sub-zonas son las siguientes:

- **Terciario:**

Superficie de la sub-zona: 391.297 m2s.

Tipología: Edificaciones aisladas y adosadas.

Ocupación máxima: No se fija.

Vuelos: No se fija limitación de vuelos sobre espacios privados.

Edificabilidad: Se establece una edificabilidad total para esta sub – zona neta de 215.233 m2 techo.

Edificabilidad bajo rasante: se permite la edificación de plantas bajo rasante en toda la superficie de todas las zonas de usos terciarios, y en toda su superficie, no computando como edificabilidad si se destina la edificabilidad a plazas de aparcamiento, almacenes, instalaciones o trasteros.

Altura máxima de las edificaciones:

PARCELA Nº ALTURA	
T1	B+4 (15 m)
T1-A	B+4 (15 m)
T1-BDE	B+4 (15 m)
T1-C	B+9 (38 m)
T1-F	B+4 (15 m)
T2	B+4 (15 m)
T3	B+4 (15 m)
T4	B+19 (76 m)

- **Espacio Libre Privado:**

Superficie de la sub-zona: 4.271 m2.

A la Zona de Espacio Libre Privado no se le asigna edificabilidad, en consonancia con lo regulado en el PGMO, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer en dicha Zona cumplirán con lo marcado en el Artículo 229.6 de la Normativa urbanística del P.G.M.O, Así como con las consideraciones establecidas en el Art. 210 del P.G.M.O.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=	
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA
		08/08/2019
 4X12U9M05820ES8		

11.3. Planos de Ordenación.

ORD-1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Plano con la finalidad de fijar en el contenido sustantivo el ámbito afectado por la Modificación.

ORD-2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ZONA ACTUACIÓN MODIFICADA.

Sustituye al plano O-04, Ordenación Pormenorizada de la Zona de Actuación de la Modificación Puntual 31 en el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación detallada establecida en la Modificación Puntual 31.

ORD-3 ZONIFICACIÓN Y USOS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN MODIFICADO.

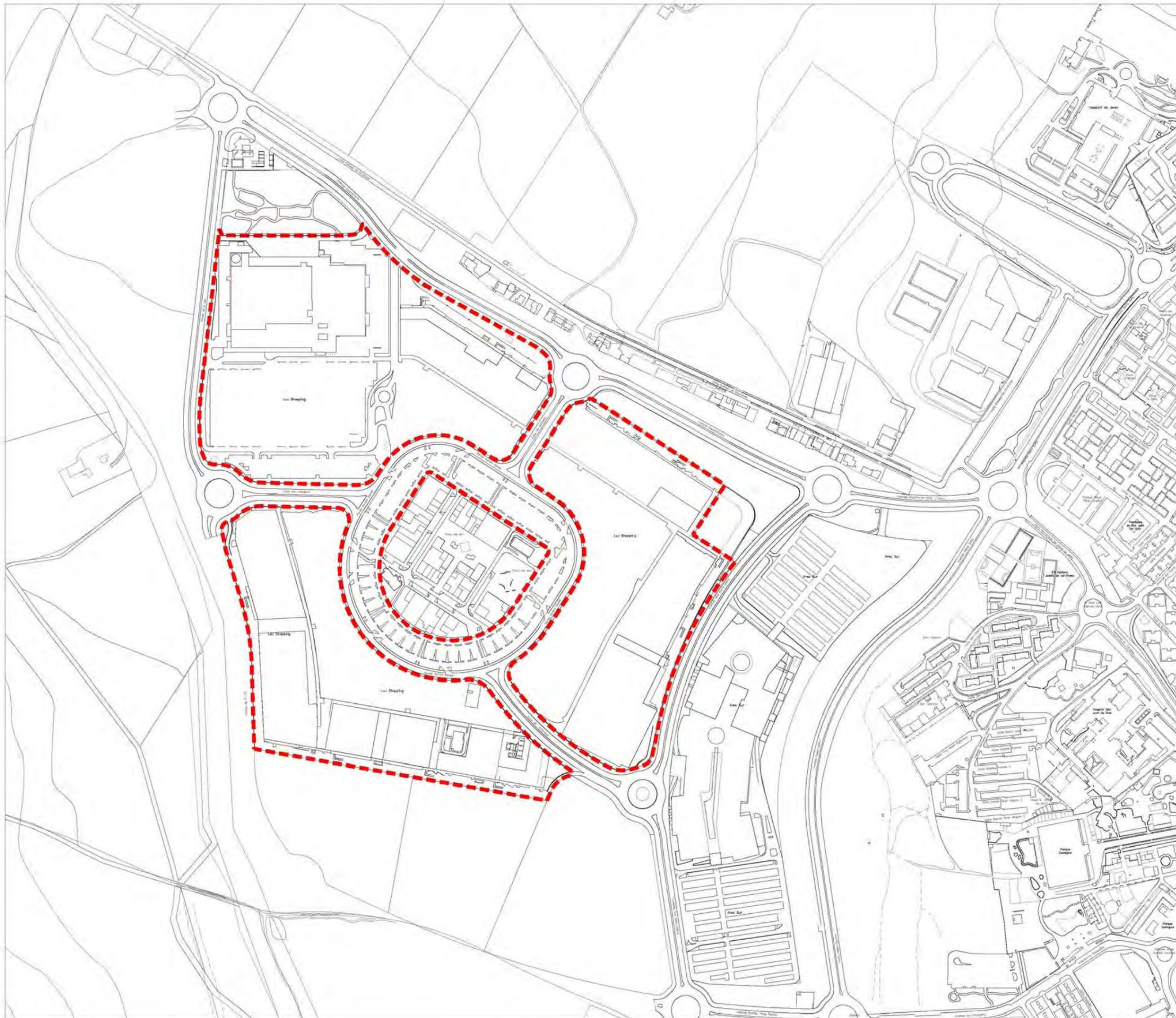
Sustituye al plano O-05, Zonificación y Usos de la Zona de Actuación de la Modificación Puntual 31 en el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31.

ORD-4. ALINEACIONES INTERIORES MODIFICADAS.

Sustituye al plano O-07 Bis, Alineaciones Interiores de la Modificación Puntual 31 en el ámbito incluido en la presente Modificación, quedando el resto del ámbito de la Zona de Actuación sin innovar, es decir, con la ordenación establecida en la Modificación Puntual 31.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			


ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA
 FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO
 INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA
 DEL CALVARIO ÁREA 7**

DICIEMBRE 2.018

0-01 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 ESCALA 1/5.000

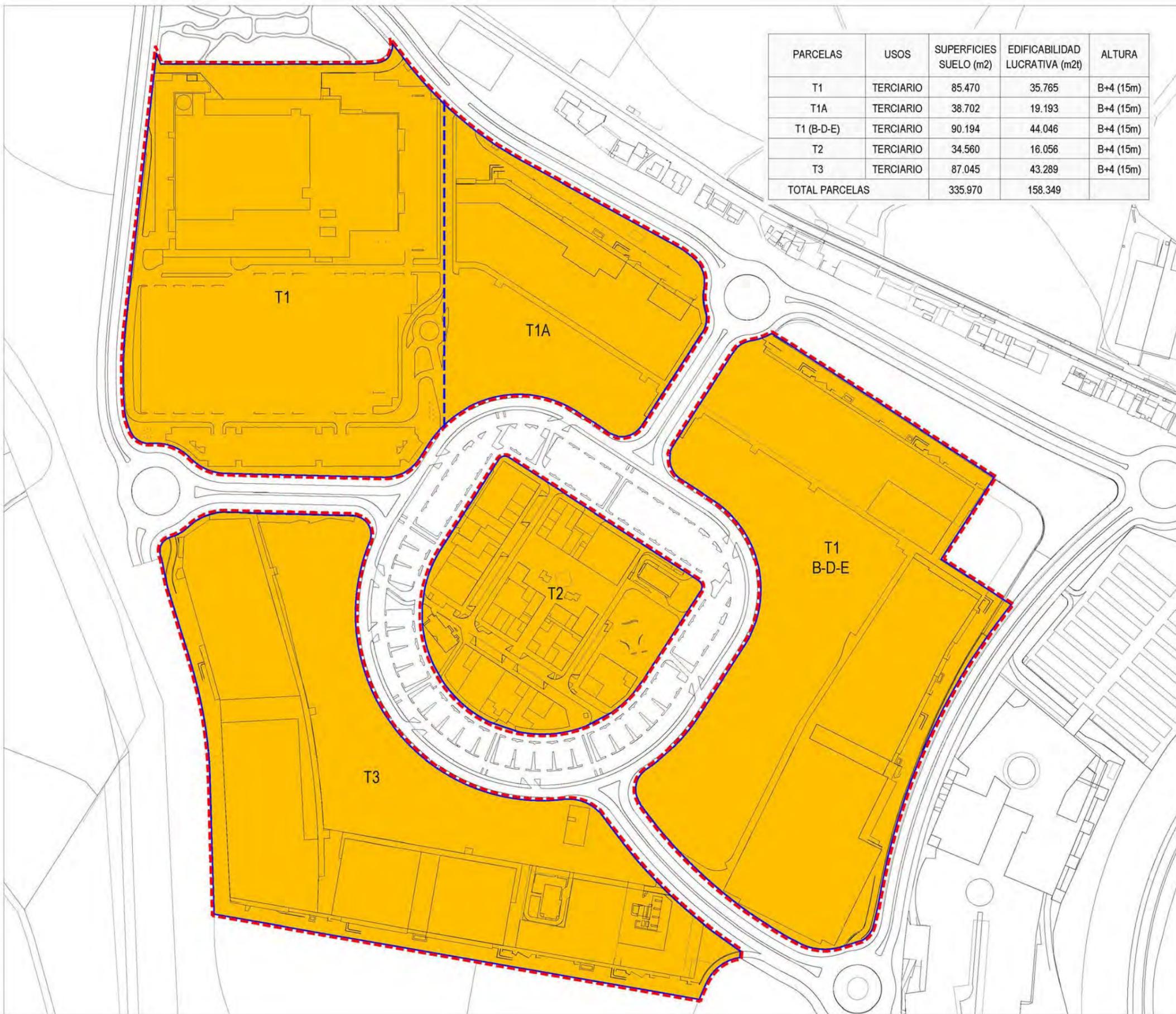
Arquitecto redactor:
 Carlos López Canto
 Colegiado nº 2.195 (COAS)

Promotor:
 IKEA Centres Jerez, SLU
 CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

-  ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
-  TERCARIO al particular
-  ALINEACIÓN EXTERIOR
-  DIVISIÓN DE PARCELAS

PARCELAS	USOS	SUPERFICIES SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m2t)	ALTURA
T1	TERCIARIO	85.470	35.765	B+4 (15m)
T1A	TERCIARIO	38.702	19.193	B+4 (15m)
T1 (B-D-E)	TERCIARIO	90.194	44.046	B+4 (15m)
T2	TERCIARIO	34.560	16.056	B+4 (15m)
T3	TERCIARIO	87.045	43.289	B+4 (15m)
TOTAL PARCELAS		335.970	158.349	



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

DICIEMBRE 2.018

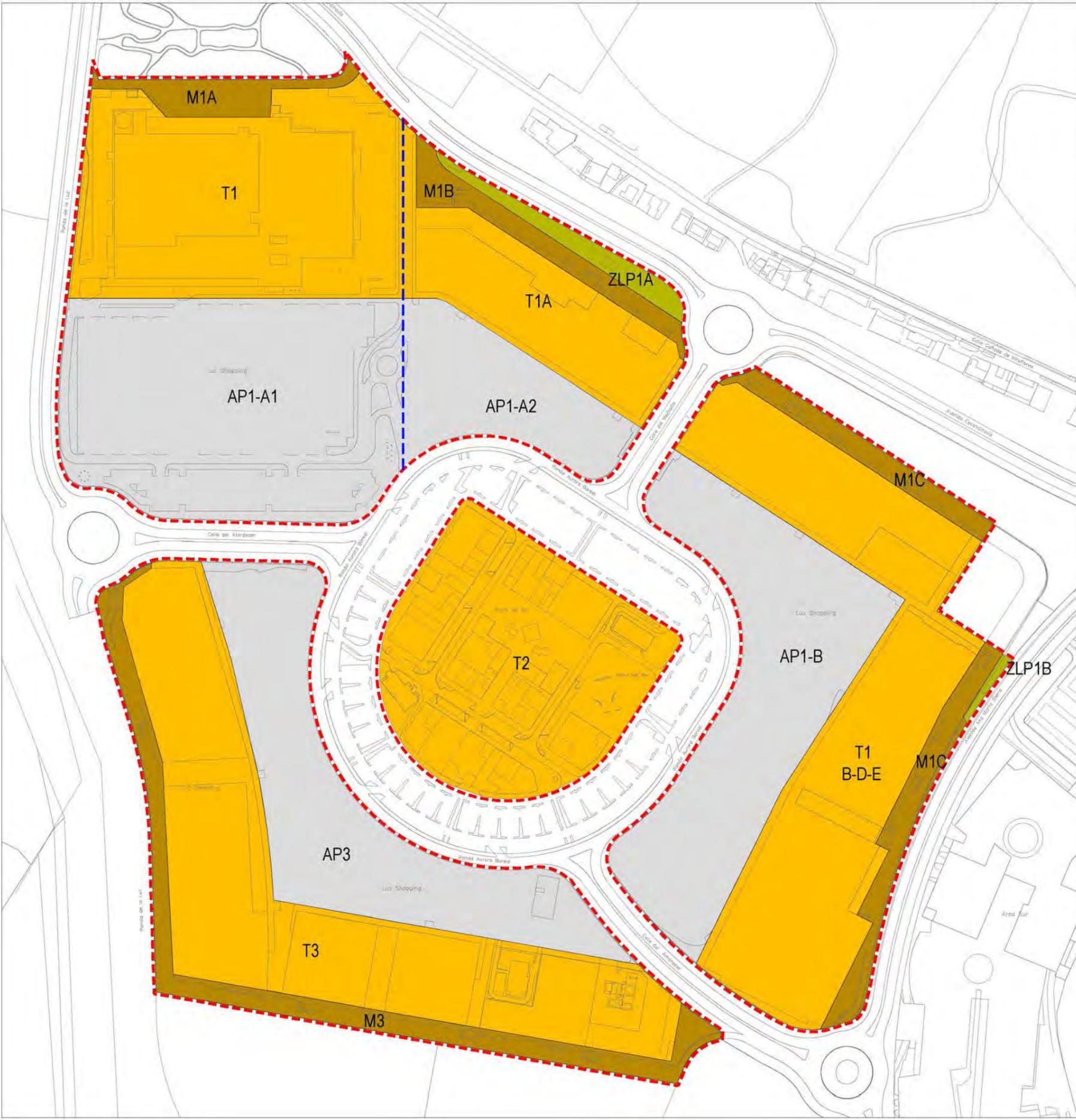
O-02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA (Sustituye en el ámbito de la Modificación al plano O-02 de la MP-31)

ESCALA 1/3.000

Arquitecto redactor:
Carlos López Canto
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
IKEA Centres Jerez, SLU
CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			



PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIES		ALTURA
		m2 Suelo	m2 Techo	
PARCELA T1				
T1	TERCIARIO	37.440,00	35.785,00	PB+4 (15 m)
T1-A	TERCIARIO	18.040,00	19.193,00	PB+4 (15 m)
T1-BDE	TERCIARIO	46.239,00	44.046,00	PB+4 (15 m)
T1-C	TERCIARIO	2.847,00	10.259,00	PB+9 (38 m)
T1-F	TERCIARIO	3.015,00	500	PB+4 (15 m)
PARCELA T2	TERCIARIO	34.560,00	16.056,00	PB+4 (15 m)
PARCELA T3	TERCIARIO	45.872,00	43.289,00	PB+4 (15 m)
PARCELA T4	TERCIARIO	50.500,00	46.125,00	PB+19 (76 m)
AP1-A1	APARCAMIENTO	44.402,00		
AP1-A2	APARCAMIENTO	13.162,00		
AP1-B	APARCAMIENTO	34201		
AP-3	APARCAMIENTO	29.061,00		
M1-A	MUELLE	3.628,00		
M1-B	MUELLE	4.633,00		
M1-C (BDE)	MUELLE	9.376,00		
M1-C (C)	MUELLE	2.208,00		
M3	MUELLE	12.111,00		
ZLP1-A	ZONA LIBRE PRIVADA	2.867,00		
ZLP1-B (BDE)	ZONA LIBRE PRIVADA	377		
ZLP1-B (C)	ZONA LIBRE PRIVADA	1.027,00		
TOTAL USOS LUCRATIVOS		395.568,00	215.233,00	

EL1	ESP.LIBRE U.D.P.	14.385,00		
EL2	ESP.LIBRE U.D.P.	11.512,00		
EL3	ESP.LIBRE U.D.P.	30.500,00		
D1	DOTACIÓN NUEVO USO TERC.	22.474,00		
D2	SIPS. MODIFICACIÓN 13	11.484,00		
APP	APARCAMIENTO PÚBLICO	35.925,00		
VP	VIARIO PÚBLICO	40.681,00		
TOTAL USOS PÚBLICOS		166.961,00		

SUPERFICIES TOTAL ZONA DE ACTUACIÓN	562.529,00	215.233,00	
--	-------------------	-------------------	--

- - - ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- - - DIVISIÓN DE PARCELAS
- TERCIARIO
- APARCAMIENTOS PRIVADOS
- ZONA VERDE PRIVADA
- MUELLE

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

DICIEMBRE 2.018

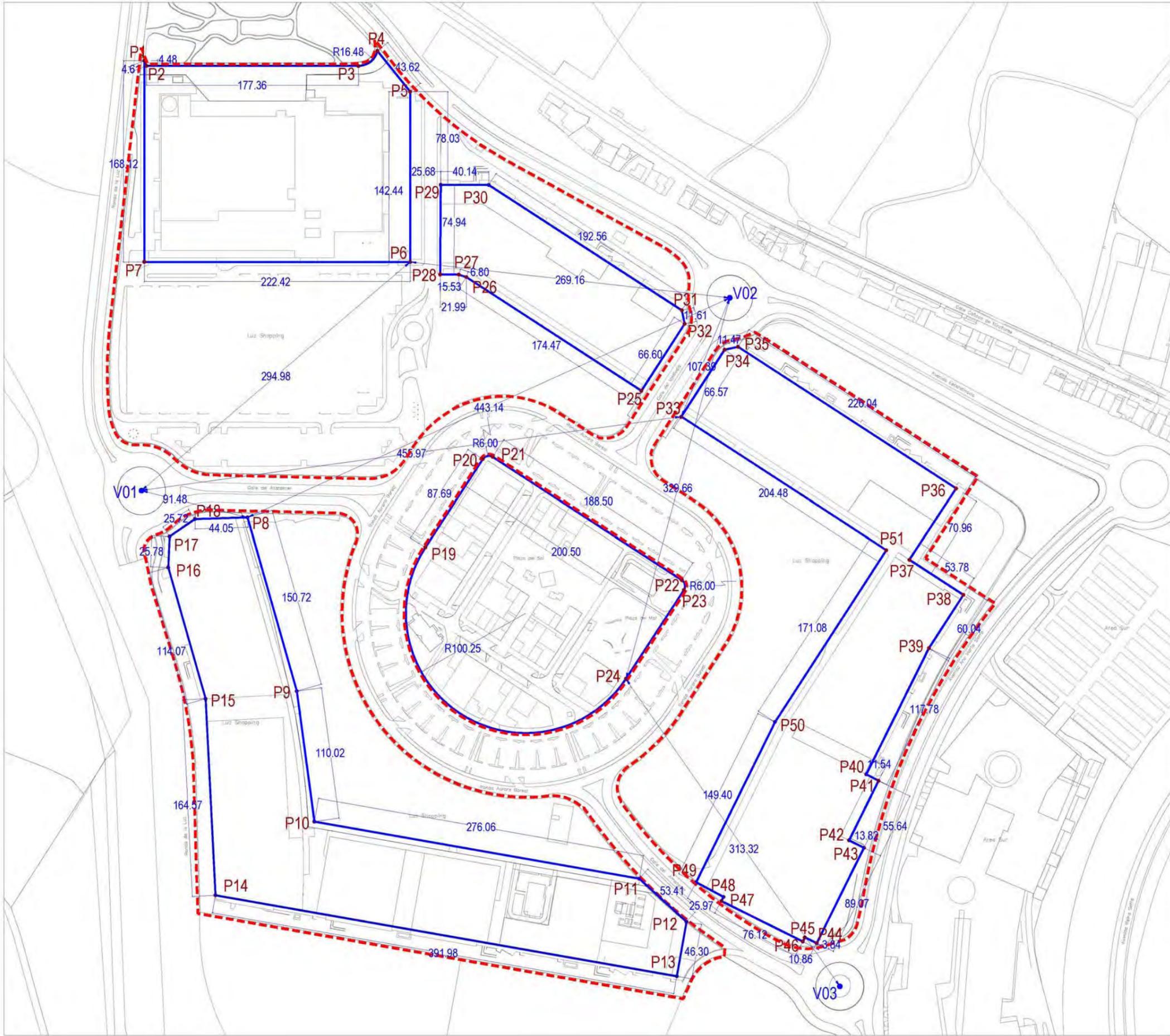
O-03 ZONIFICACIÓN Y USOS MODIFICADOS
(Sustituye en el ámbito de la Modificación al plano O-05 de la MP-31)
ESCALA 1/3.000

Arquitecto redactor:
Carlos López Canto
Colegiado nº 2.195 (COAS)

Promotor:
IKEA Centres Jerez, SLU
CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 — ALINEACIONES INTERIORES



PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
P01	753420.39	4065123.47	P27	753683.41	4064944.75
P02	753422.05	4065119.17	P28	753667.86	4064944.78
P03	753615.44	4065119.07	P29	753668.38	4065019.72
P04	753615.44	4065131.72	P30	753708.53	4065019.63
P05	753642.73	4065097.69	P31	753870.11	4064914.96
P06	753642.73	4064955.25	P32	753872.44	4064903.53
P07	753420.25	4064955.34	P33	753869.63	4064825.83
P08	753506.69	4064742.00	P34	753905.84	4064881.90
P09	753547.90	4064597.02	P35	753917.09	4064884.36
P10	753562.64	4064487.93	P36	754099.64	4064766.00
P11	753834.50	4064440.15	P37	754060.63	4064706.68
P12	753874.01	4064404.26	P38	754105.68	4064677.54
P13	753865.91	4064358.68	P39	754076.95	4064632.88
P14	753479.81	4064426.30	P40	754024.44	4064527.45
P15	753471.58	4064590.66	P41	754034.74	4064522.11
P16	753440.34	4064700.37	P42	754010.15	4064472.27
P17	753441.46	4064726.13	P43	754022.53	4064466.13
P18	753462.68	4064740.66	P44	753982.95	4064386.36
P19	753655.45	4064717.14	P45	753973.07	4064391.16
P20	753703.49	4064790.49	P46	753971.28	4064387.69
P21	753711.90	4064792.31	P47	753903.24	4064421.49
P22	753870.10	4064689.83	P48	753904.97	4064424.99
P23	753871.83	4064681.45	P49	753882.06	4064437.22
P24	753823.39	4064607.36	P50	753948.05	4064571.27
P25	753836.24	4064847.63	P51	754041.19	4064714.77
P26	753689.86	4064942.59			

PUNTOS	X	Y
V01	753417.94	4064764.17
V02	753910.22	4064925.24
V03	754002.31	4064350.15

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7

DICIEMBRE 2.018

O-04 ALINEACIONES INTERIORES MODIFICADAS (Sustituye en el ámbito de la Modificación al plano O-07BIS de la MP-31)
 ESCALA 1/3.000

Arquitecto redactor: Carlos López Canto Colegiado nº 2.195 [COAS]
 Promotor: IKEA Centres Jerez, SLU CIF: B-84583939

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

12. REFUNDICIÓN DE DETERMINACIONES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE 2009.

A los efectos de la refundición de la presente Modificación con el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, se modifican los siguientes documentos del vigente Plan General:

- Ficha Normativa para el A.P.I. “Rompecerones – Carretera del Calvario” – Área 7.
- Hojas C-12, C-13, D-12 y D-13 del Plano de Ordenación Completa Pormenorizada.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ PARA EL API-ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO AREA 7 PÁGINA 115

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

12.1. Ficha Normativa para el A.P.I. “Rompecerones – Carretera del Calvario” – Área 7.

Se sustituye la Ficha Normativa para el A.P.I. “Rompecerones – Carretera del Calvario – Área 7” a fin de introducir la modificación de las determinaciones resultante del presente documento.

TEXTO VIGENTE.

A.P.I. “Rompecerones – Carretera del Calvario” – Área 7.

Planeamiento de Desarrollo:
 Modificación Puntual 31 del Plan General
 Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
 Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m ² suelo
Terciario	409.385
Esp. Libre Uso y Dominio Público	61.935
Dotacional Nuevo Uso Terciario	22.032
SIPS Modificación XIII	11.484
Aparcamiento Público	23.139
Viario Público	31.874
Superficie Total Zona Actuación	559.849

TEXTO MODIFICADO.

A.P.I. “Rompecerones – Carretera del Calvario” – Área 7.

Planeamiento de Desarrollo:

Modificación Puntual 31 del Plan General y presente Modificación.

Aprobación Definitiva: Consejero de Obras Públicas y Transportes 27-
 Noviembre-2007

Publicación BOJA: 10-Enero-2008

PARCELA Nº	USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIES m2 Suelo	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA m2 Techo	ALTURA
PARCELA T1				
T1	TERCIARIO	37.440,00	35.765,00	PB+4 (15 m)
T1-A	TERCIARIO	18.040,00	19.193,00	PB+4 (15 m)
T1-BDE	TERCIARIO	46.239,00	44.046,00	PB+4 (15 m)
T1-C	TERCIARIO	2.847,00	10.259,00	PB+9 (38 m)
T1-F	TERCIARIO	3.015,00	500,00	PB+4 (15 m)
PARCELA T2	TERCIARIO	34.560,00	16.056,00	PB+4 (15 m)
PARCELA T3	TERCIARIO	45.872,00	43.289,00	PB+4 (15 m)
PARCELA T4	TERCIARIO	50.500,00	46.125,00	PB+19 (76 m)
AP1-A1	APARCAMIENTO	44.402,00		
AP1-A2	APARCAMIENTO	13.162,00		
AP1-B	APARCAMIENTO	34201,00		
AP-3	APARCAMIENTO	29.061,00		
M1-A	MUELLE	3.628,00		
M1-B	MUELLE	4.633,00		
M1-C (BDE)	MUELLE	9.376,00		
M1-C (C)	MUELLE	2.208,00		
M3	MUELLE	12.111,00		
ZLP1-A	ZONA LIBRE PRIVADA	2.867,00		
ZLP1-B (BDE)	ZONA LIBRE PRIVADA	377,00		
ZLP1-B (C)	ZONA LIBRE PRIVADA	1.027,00		
TOTAL USOS LUCRATIVOS		395.568,00	215.233,00	
EL1	ESP.LIBRE U.D.P.	14.385,00		
EL2	ESP.LIBRE U.D.P.	11.512,00		
EL3	ESP.LIBRE U.D.P.	30.500,00		
D1	DOTACIÓN NUEVO USO TERC.	22.474,00		
D2	SIPS. MODIFICACIÓN 13	11.484,00		
APP	APARCAMIENTO PÚBLICO	35.925,00		
VP	VIARIO PÚBLICO	40.681,00		
TOTAL USOS PÚBLICOS		166.961,00		
SUPERFICIES TOTAL ZONA DE ACTUACIÓN		562.529,00	215.233,00	

NUEVAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Como consecuencia de la modificación de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, aprobadas por el Real Decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre) se introduce en la ficha de determinaciones el siguiente texto normativo:

“Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a este ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito del API incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá del acuerdo favorable previo que regule la normativa sectorial de aplicación en materia de infraestructuras aeroportuarias”.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

12.2. Planos de Ordenación.

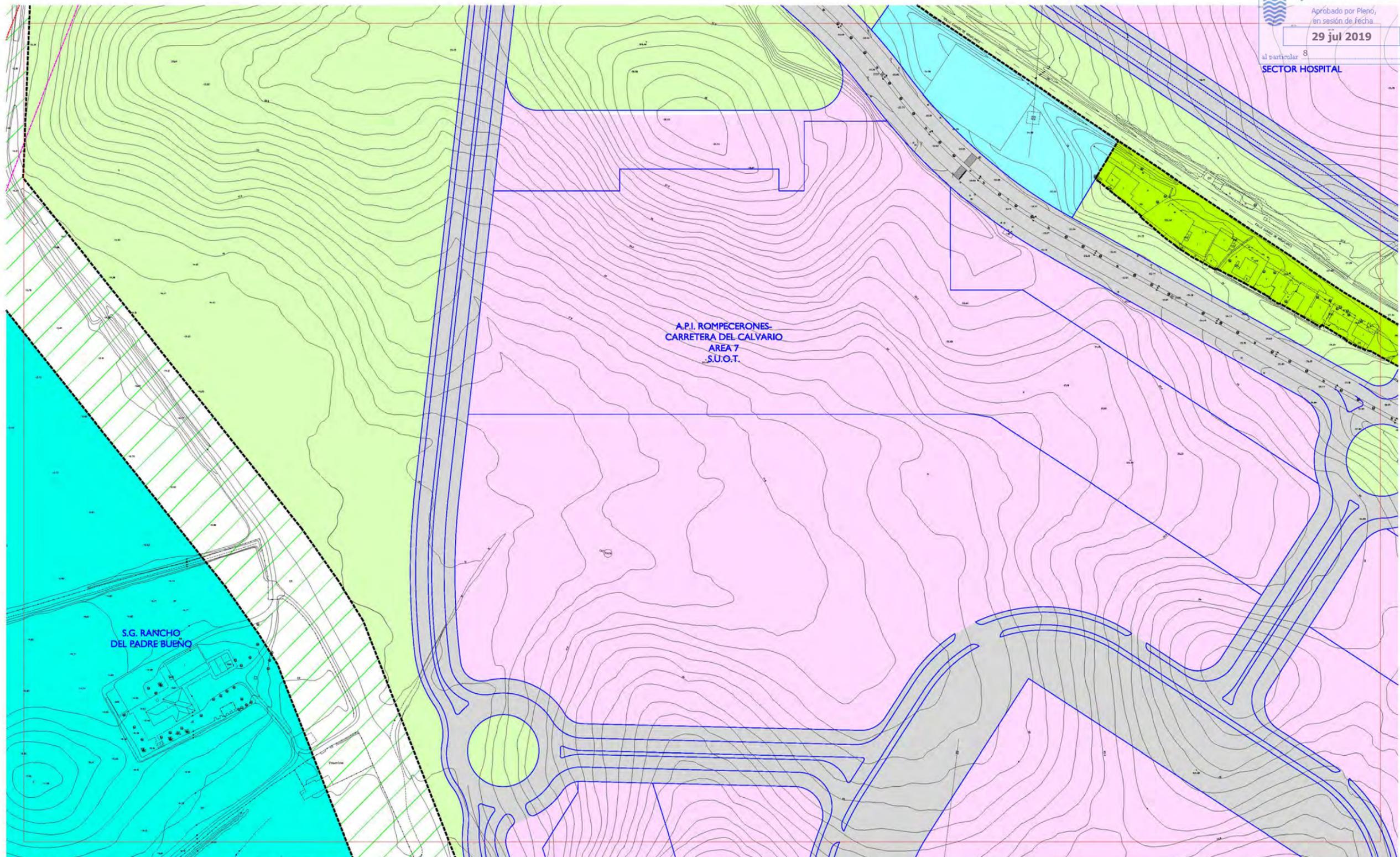
Se sustituyen las hojas C-12, C-13, D-12 y D-13 del Plano de Ordenación Completa Pormenorizada.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ PARA EL API-ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO AREA 7PÁGINA 121

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			



<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIEMENTOS D2 NUEVOS CRECIEMENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA Q1 ENTRE MEDIANERAS Q2 AISLADA EN PARCELA Q3 BODEGA TRADICIONAL Q4 EN ALTURA Y TERCERIO Q5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL Q6 INDUSTRIA SINGULAR Q7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO 	<p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S.G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES SISTEMA GENERAL CASADA 	<p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO LIMITE ZONA AFEECCION CARRETERAS RIGE (ART. 7.3.3 NNJJ) LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.3.3 NNJJ) DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO 	<p>ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</p> <p>LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALTURA MAXIMA</p> <p>EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO</p> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR</p> <p>FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL</p> <p>DOTACIONAL:</p> <p>A ASISTENCIAL C CULTURAL B COMERCIAL Y HOSTELERO</p> <p>D DEPORTIVO E EDUCACIONAL</p> <p>O OCIO R RELIGIOSO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS</p>
---	---	---	---	---

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT JUNIO 2010

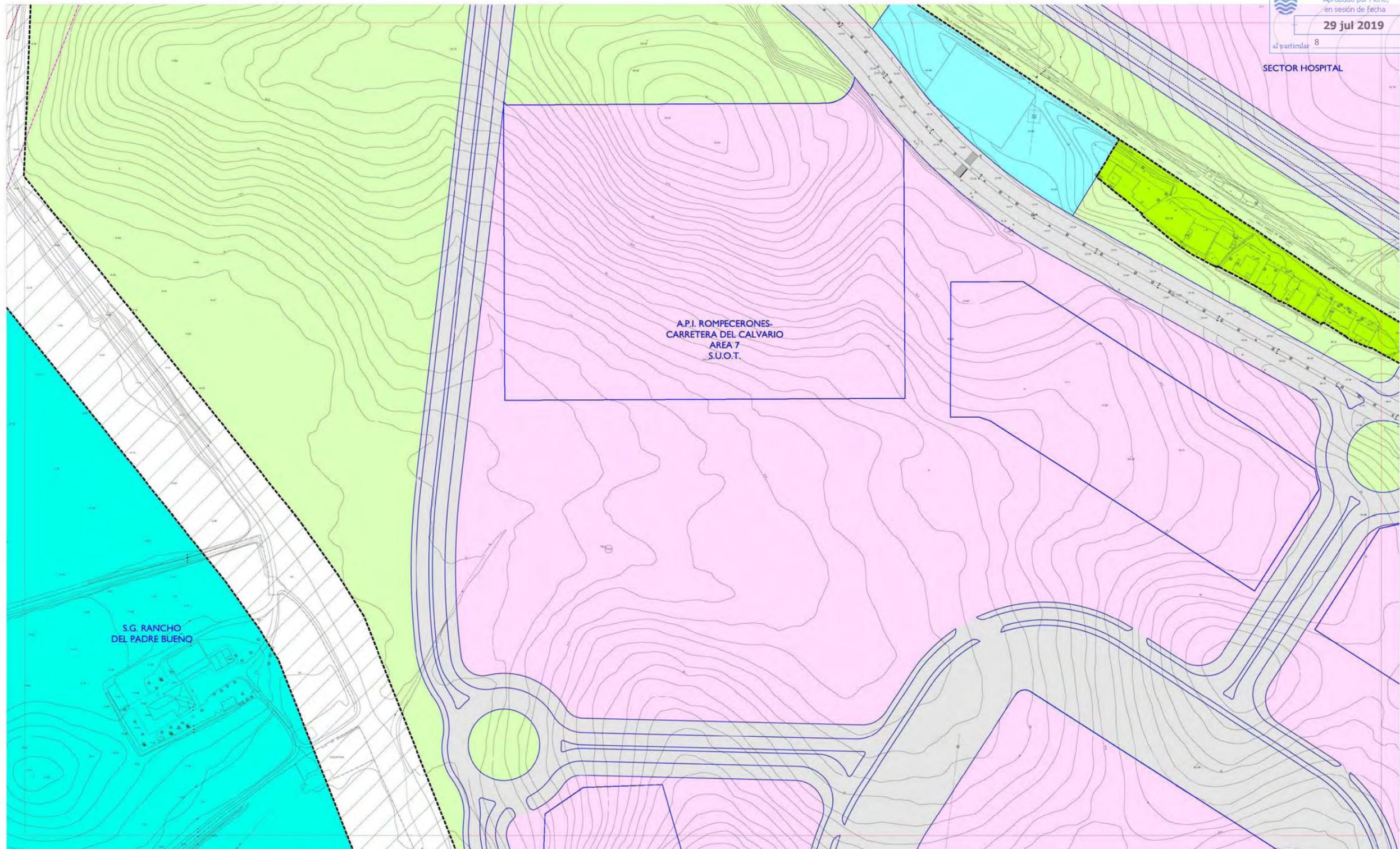


Plan General de Ordenación Urbánica
Jerez entre todos

ESCALA 1:2000

B-II	C-II	D-II
B-12	C-12	D-12
B-13	C-13	D-13

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 900 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCIARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO LIBRE PUBLICO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S.G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES SISTEMA GENERAL CARADA 	<ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO LIMITE ZONA AFECCION CARRETERAS RIGE (ART. 7.3.3 NN/LL) LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.3.3 NN/LL) DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO 	<ul style="list-style-type: none"> ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA ALTURA MAXIMA EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL 	<p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL D DEPORTIVO O OCIO C CULTURAL E EDUCACIONAL R RELIGIOSO B COMERCIAL Y HOSTELERO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS
---	--	--	---	--	---

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT JUNIO 2010
REFUNDICIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN CON EL PGOU DICIEMBRE 2.018
ESCALA 1:2000

B-11	C-11	D-11
B-12	C-12	D-12
B-13	C-13	D-13

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



- | | | | | |
|---|---|--|---|---|
| <p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 | <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO | <p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES SISTEMA GENERAL CANADA | <p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO LIMITE ZONA AFECION CARRETERAS RIG (ART. 7.3.3 NNJJ) LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIG (ART. 7.3.3 NNJJ) DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO | <ul style="list-style-type: none"> ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA ALTURA MAXIMA EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION INTEGRAL <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL D DEPORTIVO O OCIO C CULTURAL E EDUCACIONAL R RELIGIOSO B COMERCIAL Y HOSTELERO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS |
|---|---|--|---|---|

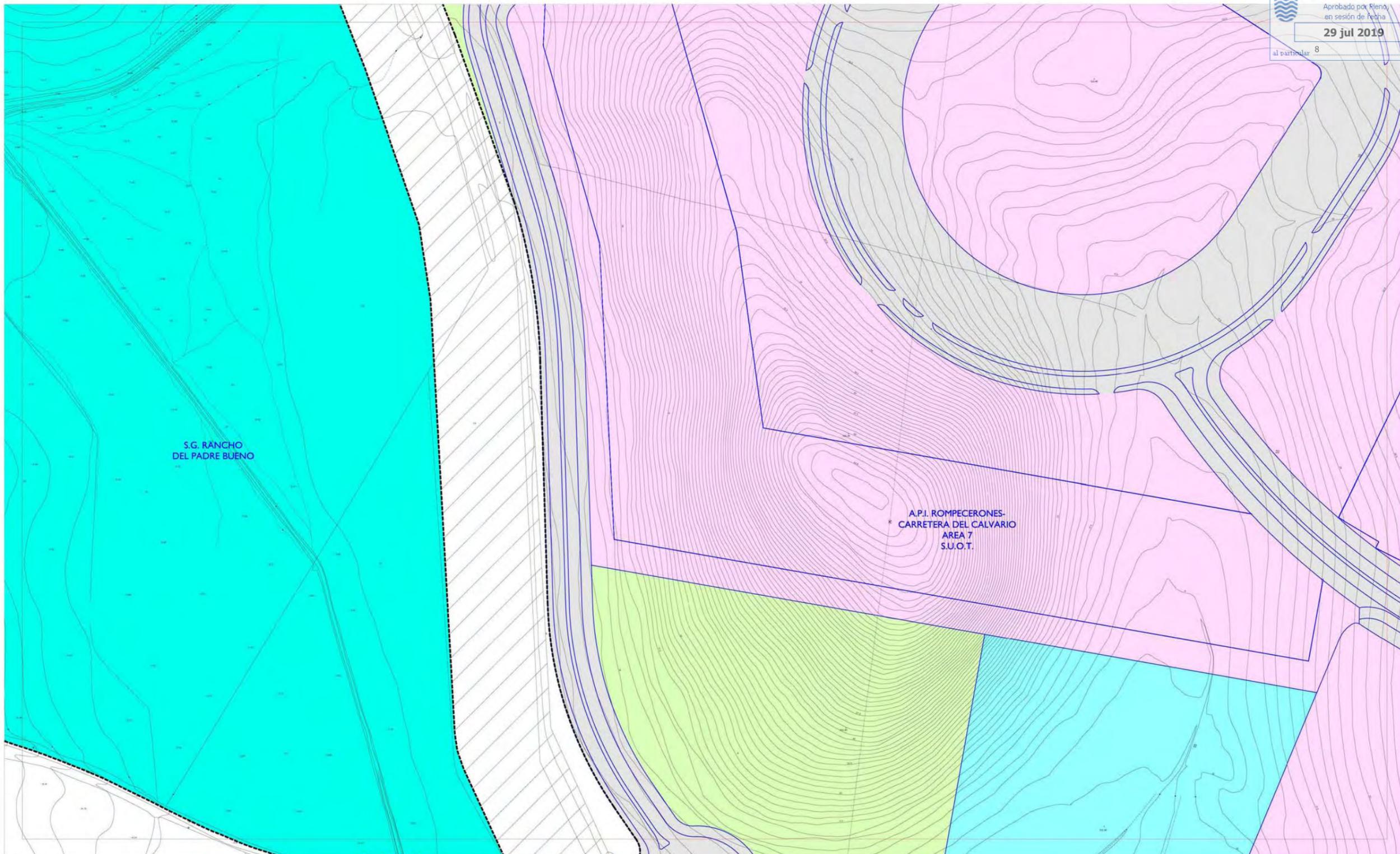


ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA
 DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT JUNIO 2010

ESCALA 1:2000

B-12	C-12	D-12
B-13	C-13	D-13
	C-14	D-14

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 	<p>RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCIARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO 	<p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIO LIBRE PUBLICO USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES SISTEMA GENERAL CARADA 	<p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO LIMITE ZONA AFEECCION CARRETERAS RIG (ART. 7.3.3 NNUJ) LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIG (ART. 7.3.3 NNUJ) DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO 	<p>ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</p> <p>LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALTURA MAXIMA</p> <p>EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO</p> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR</p> <p>FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL</p> <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL D DEPORTIVO O OCIO C CULTURAL E EDUCACIONAL R RELIGIOSO B COMERCIAL Y HOSTELERO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS
---	---	---	---	--

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT JUNIO 2010

REFUNDICIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN CON EL PGOU

DICIEMBRE 2018

ESCALA 1:2000

EL PLAN
Plan General de Ordenación Urbanística
Jerez entre todos

B-12	C-12	D-12
B-13	C-13	D-13
	C-14	D-14

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 	<p>RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCIARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO 	<p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES SISTEMA GENERAL CASADA 	<p>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <ul style="list-style-type: none"> DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO LIMITE ZONA AFECTON CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNJJ) LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNJJ) DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO 	<p>ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</p> <p>LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALTURA MAXIMA</p> <p>EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO</p> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR</p> <p>FUERA DE ORDENACION INTEGRAL</p> <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL D DEPORTIVO O OCIO C CULTURAL E EDUCACIONAL R RELIGIOSO B COMERCIAL Y HOSTELERO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS
---	---	--	---	---

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT JUNIO 2010



EL PLAN
Plan General de Ordenación Urbánica
Jerez entre todos

ESCALA 1:2000

C-II	D-II	E-II
C-12	D-12	E-12
C-13	D-13	E-13

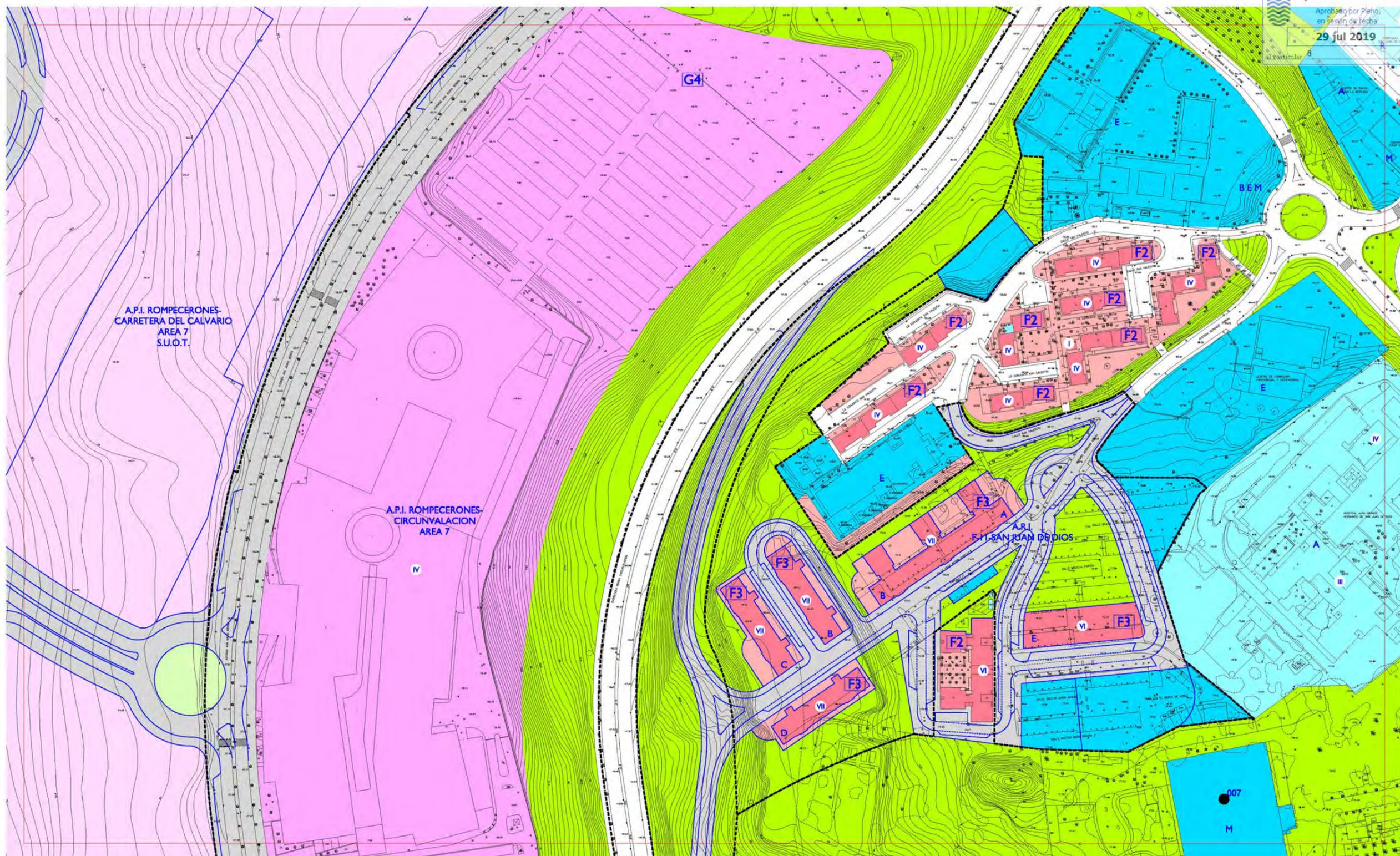
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCIARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO LIBRE PUBLICO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES SISTEMA GENERAL CARADA 	<ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO LIMITE ZONA AFECTON CARRETERAS RIDE (ART. 7.3.3 NNJJ) LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIDE (ART. 7.3.3 NNJJ) DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO 	<ul style="list-style-type: none"> ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA ALTURA MAXIMA EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL 	<p>ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA</p> <p>DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT JUNIO 2010</p> <p>REFUNDICIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN CON EL PGOU</p> <p>DICIEMBRE 2018</p> <p>ESCALA 1:2000</p> <table border="1"> <tr> <td>C-II</td> <td>D-II</td> <td>E-II</td> </tr> <tr> <td>C-12</td> <td>D-12</td> <td>E-12</td> </tr> <tr> <td>C-13</td> <td>D-13</td> <td>E-13</td> </tr> </table>	C-II	D-II	E-II	C-12	D-12	E-12	C-13	D-13	E-13
C-II	D-II	E-II												
C-12	D-12	E-12												
C-13	D-13	E-13												

EL PLAN
 Plan General de Ordenación Urbanística
Jerez entre todos

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



<p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 	<ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCIARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO LIBRE PUBLICO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES SISTEMA GENERAL CASADA 	<ul style="list-style-type: none"> SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO LIMITE ZONA AFECTON CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNJJ) LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNJJ) DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO 	<ul style="list-style-type: none"> ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA ALTURA MAXIMA EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION INTEGRAL 	<p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL D DEPORTIVO O OCIO C CULTURAL E EDUCACIONAL R RELIGIOSO B COMERCIAL Y HOSTELERO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS
---	--	---	--	---	---

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT JUNIO 2010

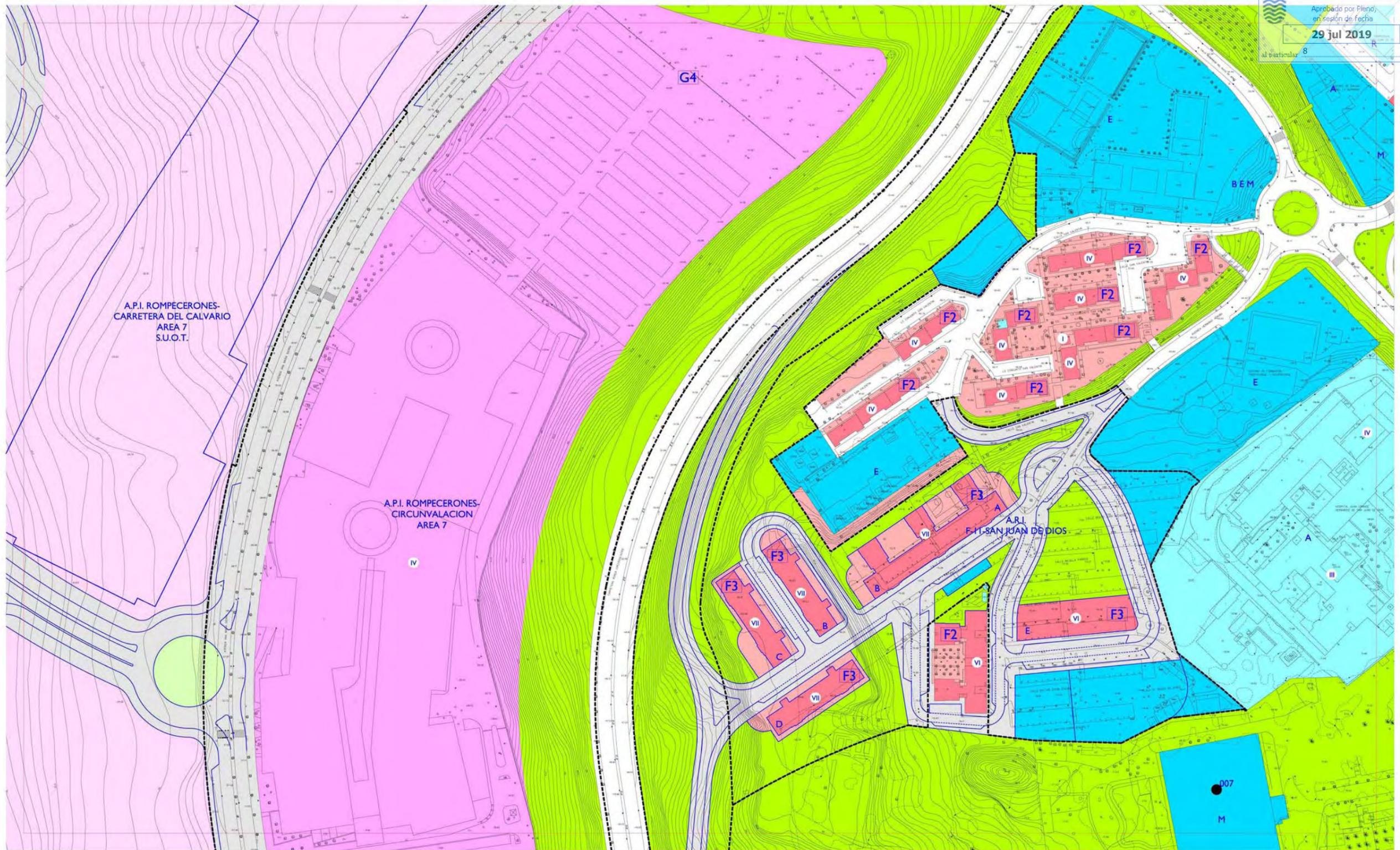


EL PLAN
Plan General de Ordenación Urbánica
Jerez entre todos

ESCALA 1:2000

C-12	D-12	E-12
C-13	D-13	E-13
C-14	D-14	E-14

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



SUELO URBANO:		RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS		ESPACIO LIBRE PUBLICO		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA	
RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO	F1 ENTRE MEDIANERAS	ESPACIO LIBRE PUBLICO	F2 AISLADO	ESPACIO LIBRE PUBLICO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL	F3 OTROS	USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUUESTO	F3 OTROS	USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUUESTO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
C1 ALINEADA A FACHADA	ACTIVIDAD ECONOMICA	USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUUESTA	G1 ENTRE MEDIANERAS	USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUUESTA	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3	G2 AISLADA EN PARCELA	EQUIPAMIENTO PROPUUESTO	G2 AISLADA EN PARCELA	EQUIPAMIENTO PROPUUESTO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
C3 OTROS	G3 BODEGA TRADICIONAL	ESPACIO LIBRE PROPUUESTO	G3 BODEGA TRADICIONAL	ESPACIO LIBRE PROPUUESTO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA	G4 EN ALTURA Y TERCIARIO	S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	G4 EN ALTURA Y TERCIARIO	S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
D1 NUEVOS CRECIMIENTOS	G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	VIAL PROPUUESTO	G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	VIAL PROPUUESTO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS	G6 INDUSTRIA SINGULAR	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES	G6 INDUSTRIA SINGULAR	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
D3 OTROS	G7 ESTACIONES DE SERVICIO	SISTEMA GENERAL CARADA	G7 ESTACIONES DE SERVICIO	SISTEMA GENERAL CARADA	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS	ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA		ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250	EQUIPAMIENTO PUBLICO		EQUIPAMIENTO PUBLICO		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500	EQUIPAMIENTO PRIVADO		EQUIPAMIENTO PRIVADO		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
E3 AISLADA P. MINIMA 1200					SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	DELIMITACION DE SUELO URBANO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT JUNIO 2010

REFUNDICIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN CON EL PGOU

DICIEMBRE 2018

ESCALA 1:2000

EL PLAN
Plan General de Ordenación Urbanística
Jerez entre todos

C-12	D-12	E-12
C-13	D-13	E-13
C-14	D-14	E-14

DOTACIONAL:
 A ASISTENCIAL C CULTURAL B COMERCIAL Y HOSTELERO
 D DEPORTIVO E EDUCACIONAL
 O OCIO R RELIGIOSO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			

El presente documento para aprobación definitiva de la Propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para el ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO-API ROMPECERONES CAMINO DEL CALVARIO ÁREA 7, ha sido redactado para IKEA CENTRES JEREZ, S.L.U. por el arquitecto Carlos López Canto, colegiado 2.195 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

	Código Cifrado de Verificación: 4X12U9M05820ES8 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ Hash: EmmUTJogpgne74dOrz/oXM2Vas4=		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	FECHA	08/08/2019
 4X12U9M05820ES8			