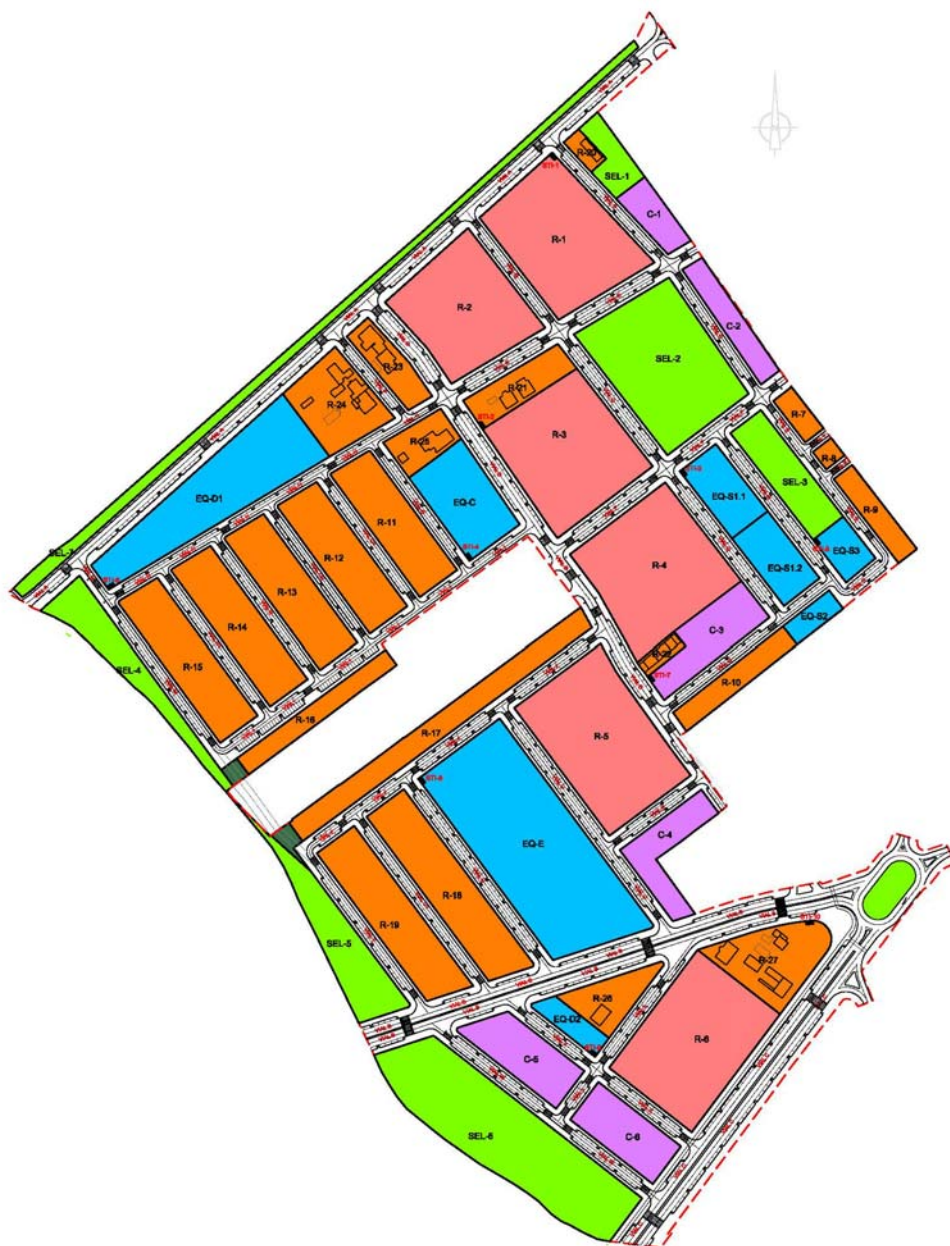


PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR PAGO DE LIMA DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ

JUNIO 2025



PROMOTOR:

HARRI IPARRA S.A.

EQUIPO REDACTOR:

ANTONIO RUIZ ROLDÁN. ARQUITECTO (316 C.O.A.Co)
JESÚS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ. ARQUITECTO (321 C.O.A.Co)

MEMORIA

LZZLH5W0X8B0GU4

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento
de Jerez



I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

I. MEMORIA

PAG.

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO Y ENCARGO	3
1.2. ANTECEDENTES	3
1.3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	3
1.4. DETERMINACIONES, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL	4

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	8
2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES	9
2.3. USOS, EDIFICACIONES Y ELEMENTOS EXISTENTES	15
2.4. CONEXIONES EXTERIORES SERVICIOS URBANÍSTICOS	17
2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	24
2.6. AFECIONES SECTORIALES	27
2.7. PARTICIPACIÓN PÚBLICA	29

3. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	30
3.2. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LAS DOTACIONES	30
3.2.1. SISTEMA VIARIO	30
3.2.2. SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES	36
3.3. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	42
3.3.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (E.1.1.)	42
3.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA (D.1)	44
3.3.3. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA ABIERTA (F3)	48
3.3.5. COMERCIAL Y TERCIARIO (G4)	50
3.4. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	52
3.4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES	52
3.4.2. RED DE ALCANTARILLADO - SANEAMIENTO	56
3.4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	58
3.4.4. RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	62
3.4.5. RED DE GAS	64
3.4.6. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	65
3.5. GESTIÓN URBANÍSTICA	68

4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. / LOUA / RGU / ACCESIBILIDAD

4.1. CUMPLIMIENTO PARÁMETROS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA	70
4.2. CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA	74
4.3. CUMPLIMIENTO LOUA Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	77
4.4. CUMPLIMIENTO 293/2009 ACCESIBILIDAD	82



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO Y ENCARGO

El presente documento tiene por objeto la ordenación pormenorizada del suelo contenido en el ámbito del Plan Parcial del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

Se formula por la mercantil HARRI IPARRA S.A, con CIF A-95707444, siendo el equipo redactor el formado por los arquitectos Jesús Fernández Martínez y Antonio Ruiz Roldán, del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba.

1.2. ANTECEDENTES

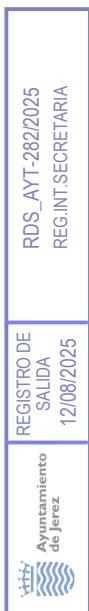
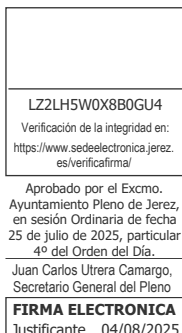
El documento de Revisión - Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera que clasifica como suelo urbanizable sectorizado el Sector Pago de Lima, se aprueba definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009, publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009.

El PGOU contempla en su programación el desarrollo del Sector para el segundo cuatrienio, de iniciativa privada - pública. Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable, entre compensación y cooperación.

Superada la situación socioeconómica que durante los últimos años dio lugar a la paralización generalizada del desarrollo urbanístico a nivel estatal y autonómico, la mercantil promotora de este documento, que ostenta un 33,78% de la propiedad de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito del Sector, pretende impulsar y liderar el desarrollo urbanístico del suelo al objeto de conseguir la adhesión del resto de propietarios que así lo consideren.

La Delegación Territorial de la Consejería de AGPYDS en Cádiz emitió resolución, con fecha 28/07/2021, Informe Ambiental Estratégico (IAE) ((Expte. EAE-S/10/2020) relativa al presente Plan Parcial (BOJA nº 157, de 17/08/2021).

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el IAE perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. Por lo que la fecha límite para la aprobación del documento es el 17/08/2025.



La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 20 de Enero de 2025 aprobó, con carácter inicial, el documento del PP, requiriendo al promotor la subsanación de las deficiencias detectadas en el documento, con carácter previo a su aprobación definitiva.

1.3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

En cumplimiento de la Legislación Vigente se desarrolla el presente Plan Parcial, según las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera y la ficha técnica que lo regula.

Las previsiones de Gestión hacen necesario abordar este planeamiento en cuanto responde a la necesidad de reactivar el desarrollo urbanístico del municipio, lastrado por la situación de profunda crisis sufrida por el sector inmobiliario en la última década.

Da sentido y contenido al desarrollo estructural del área de crecimiento que abarca desde San José Obrero a Guadalquivín al impulsar la puesta en marcha de nuevas infraestructuras del viario estructurante diseñado por el PGOU sobre la antigua vía de Almargen, camino de Espera y Carretera Jerez-Guadalcacín, incentivando la colmatación del vacío existente al noreste del núcleo principal.

Proporciona una oferta de suelo preferente, de acuerdo a la demanda media detectada en los estudios de mercado, con una importante aportación de vivienda protegida.

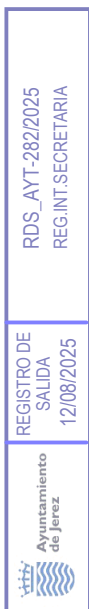
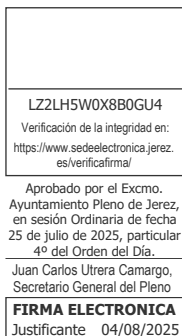
En definitiva posibilita el crecimiento de la ciudad en los términos propuestos por el PGOU, por lo que se estiman justificadas las razones que respaldan el planeamiento que se desarrolla, su justificación jurídico-urbanística y la propia conveniencia de su formulación.

1.4. DETERMINACIONES, ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial contendrá las determinaciones adecuadas a su objetivo específico, desarrollando y estableciendo la ordenación interior y la disposición de la edificación en base a los parámetros básicos establecidos en el PGOU y en su ficha de planeamiento.

La vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)(BOJA nº 233 de 03/12/2021), en su disposición transitoria tercera, determina que:

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de



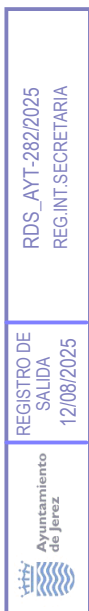
esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

2. *No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.*

Toda vez que la solicitud de evaluación ambiental estratégica del documento de planeamiento es anterior a la entrada en vigor de la LISTA, y que no se podrían conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por ver afectado su contenido en tanto en cuanto fue tramitada por el procedimiento SIMPLIFICADO (la disposición final quinta de la LISTA modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, determinando que los Planes Parciales de ordenación se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ORDINARIA).

Por todo lo expuesto, las determinaciones generales serán las que fija el artículo 13 de la LOUA, de 17 de diciembre de 2002 y Ley 12/2012:

- a) *El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.*
- b) *La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbana.*
- c) *La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta ley.*
- d) *El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, de alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*
- e) *El señalamiento, en el correspondiente Plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*

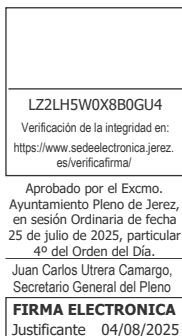


- f) *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.*

Las determinaciones del PGOU de Jerez de la Frontera están establecidas en su artículo 2.2.7:

Art. 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación.

- 1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.*
- 2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.*
- 3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.*
- 4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.*
- 5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.*
- 6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, puede ser:*
 - a) Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiendo que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente benefician al interés público.*
 - b) Recomendación de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.*



- c) *Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.*

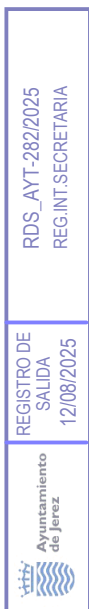
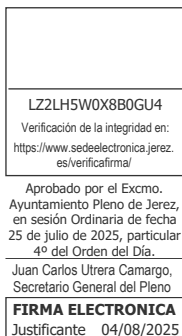
7. *Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.*

8. *El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos y tipologías pormenorizados que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo de las Normas Urbanística. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados:*

- a) *En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.*
- b) *No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.*
- c) *La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha.*
- d) *La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso y tipología pormenorizado no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector.*
- e) *En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector.*

9. *El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas.*

El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.



10. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

11. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 1% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación de la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo de su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecución del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

12. El Plan Parcial deberá asegurar la conexión de los carriles de bicicletas de su ámbito con el trazado de los bicicariles estructurantes delimitados en el Plan General y con aquellos previstos en los sectores y áreas colindantes, acompañando al respecto la documentación planimétrica justificativa.

El conjunto de todas las determinaciones, su justificación y descripción se recogen en el apartado 3 "Memoria Justificativa de la Ordenación" de esta memoria.

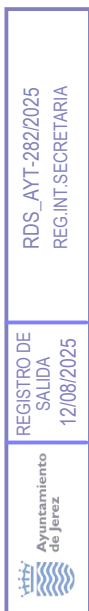
El contenido del presente documento es el propio de los planes parciales, y comprende:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

- Memoria de Información
- Memoria Justificativa y de Ordenación (Anexos)
- Ordenanzas Regulatoras
- Plan de Etapas
- Estudio Económico - Financiero
- Resumen Ejecutivo

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- Planos de Información
- Planos de Ordenación



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El PGOU de Jerez de la Frontera establece para el Sector Pago de Lima la siguiente ficha urbanística:

LZ2LH5W0X8B0GU4

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025



EL PLAN

FOTOGRAFIA AEREA

SITUACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SECTOR PAGO DE LIMA

Situado al nordeste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa terrenos clasificados como Suelo Urbanizable. Ocupa una zona de crecimiento que ocupa terrenos clasificados como Suelo Urbanizable. Ocupa una zona de crecimiento que ocupa terrenos clasificados como Suelo Urbanizable. Ocupa una zona de crecimiento que ocupa terrenos clasificados como Suelo Urbanizable.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante	RESIDENCIAL
Superficie bruta	321.014 m²	Superficie de suelo con aprovechamiento:	321.014 m²
		Superficie de suelo público asociado:	0 m²
Coefficiente edificabilidad	0,4500 m²/m²	Eficiencia mínima de VPO	(35,00% afre)
Máxima edificabilidad	144.456 m²	Densidad máxima (viviendas/ha)	42.804 m²
Máxima edificabilidad residencial	130.011 m²	Nº max. total viviendas / Nº min. VPO	36
			1155 / 476
Área de Reparación	SUS + 1,1	Acrochamiento medio	0,3200
Coefficiente Subzonal	0,9648	Acrochamiento objetivo en subzona:	139.111 UA
Coefficiente Tipológico	0,9630	Derechos de los prop. en subzona:	98.820 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:
- La ordenación estructural marca la conversión en doble vía con zona verde central de la antigua vía de Almargen, el rediseño del espacio público y la creación de un nuevo espacio público que permita la integración de la zona con el entorno consolidado.
- La ordenación pormenorizada o bien el resto de zonas verdes el equipamiento público, así como conectar convenientemente al sector con su entorno consolidado.

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología	Dotaciones mínimas de Dotaciones y Espacios Libres.
Colectivos (máx.)	72.228 m²
Unifamiliares (máx.)	57.783 m²
Comercial y terciario (mín.)	14.448 m²
Actividades económicas (máx.)	0 m²
Tipologías admisibles: UF, E1/D1, OT, E2/E3, Terciario G4	
- Vario estructurante sobre la antigua Vía de Almargen. Tipo I (64 m), en actuales Camino de Espera y Jerez-Guadalupe; tipo III (31 m).	
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: 1155	
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas están por encima de lo marcado en el artículo 17 de la LOUA.	
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del Art. 11.16 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.	
- La disposición de zonas verdes y equipamientos se orientará, debiendo fijarse su ordenación definitiva en el Plan Parcial.	

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN COOPERACIÓN
Dado que en este ámbito urbanístico la Administración exterior, de compra respecto de una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

PROGRAMACIÓN:	2º CUATRIENIO	INICIATIVA: PRIVADA-PUBLICA
---------------	---------------	-----------------------------

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES

2.2.1. SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE.

Se trata del ámbito de ordenación calificado como suelo urbanizable sectorizado, con 321.014 m² de superficie según ficha del plan General, denominado SUS-1.1 Sector Pago de Lima; si bien con el ajuste del límite de su ámbito, realizado en coordinación con los técnicos del Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayto de Jerez de la Frontera, a la realidad catastral existente y tras la exclusión de su ámbito de la superficie correspondiente a la Delimitación Técnica Cautelar del Arroyo Norieta en cumplimiento de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico, la superficie real resulta un total de 317.902 m² de suelo bruto, lo que supone una reducción del 0,97 % de la superficie original fijada por la ficha.

Ha de señalarse que no se trata de la incorporación de nueva superficie, o reducción, al ámbito del sector (Art. 2.2.7.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU), si no un reajuste del perímetro propuesto por el Plan General a la realidad existente y a las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.

Situado al nordeste del núcleo principal, el Sector Pago de Lima forma parte de un gran área de crecimiento que ocupa terrenos que abarcan desde San José Obrero a Guadalacacín. El Sector se sitúa en la zona nordeste de dicho área, entre el Arroyo Norieta, el bulevar sobre la antigua vía de Almargen, el núcleo de Guadalacacín y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barriada del Pago de Lima.



El Sector linda al nordeste, con edificaciones del suelo urbano de Guadalacacín; al sudeste, con viviendas y terrenos del A.R.I. E03-Caulina Norte; al sudoeste, con terrenos comprendidos en el ámbito de los sectores de suelo urbanizable de San José Obrero-Camino de Espera y Las Abiertas de Caulina, siendo el cauce del Arroyo Norieta el límite entre sectores; al noroeste, con edificaciones y terrenos del A.R.I. E02-Santa María del Pino.

En el interior del ámbito del Sector, junto a su límite sudoeste, existe un bolsa de suelo urbano conocida popularmente como Barriada de Pago de Lima, que deberá quedar integrado en la ordenación propuesta.

Los límites del Sector, su superficie y la topografía quedan suficientemente definidos en el plano 02.

LZZLH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



2.2.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

A. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS

Gran parte del término municipal de Jerez de la Frontera está constituido por un conjunto de terrenos oligocénicos, siendo las albarizas su componente mayoritario, junto con otras litologías de menor representatividad. Por su estratigrafía cabe distinguir dos series: una superior de margas blancas y otra inferior de arcillas rojas. En sus márgenes estos terrenos oligocénicos están recubiertos por otros miocenos y pliocenos más modernos. La erosión ha modelado este conjunto de materiales blandos en una suave campiña de ondulaciones poco marcadas.

En la cuenca a la que pertenece (Arroyos Norieta, Cañada Ancha y San José Obrero) los terrenos están compuestos por formaciones acuíferas de gran interés para los regadíos, aluviales (acuífero aluvial del Guadalete) y detríticas compuestas por arenas silíceas cuaternarias y conglomerados, arenas y limos pliocenos. Se trata de materiales de morfogénesis fluvial compuestos por depósitos aluviales y arenas rojas ricas en cuarzo. La capa de terreno superficial se encuentra muy disgregada por la acción sucesiva de labores agrícolas en la mayor parte de la superficie del Sector.

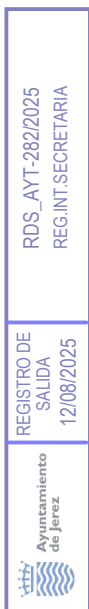
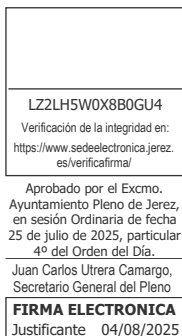
El proyecto de urbanización deberá determinar, mediante la elaboración de un estudio geotécnico particularizado para el ámbito del Sector, las características geológicas y geotécnicas concretas del mismo que permitan definir las soluciones constructivas más adecuadas para las obras de urbanización.

B. TOPOGRAFÍA

Topográficamente el sector se caracteriza por su planeidad, con una ligera pendiente en torno a una media del 1% que desciende en general en dirección oeste-este, desde la cota 27,50 m situada en su extremo sudoeste, hasta las curvas de nivel correspondientes a la cota 21,00 m situadas en el límite sudeste, junto al A.R.I. E03-Caulina Norte.

No obstante podemos diferenciar más concretamente en referencia a los límites del sector:

- En el límite noroeste, sobre la antigua vía de Almargén, desciende 2 m aproximadamente desde su extremo nordeste en el límite con el Sector San José Obrero situado a la cota 27,50 m, hasta su conexión con la actual calle Nueva JArilla (Cañada Ancha) situado a la cota 25,50 m.
- En el límite sudoeste, en paralelo al Arrollo Norieta, desciende 3,50 m aproximadamente desde su extremo nordeste situado a la cota 27,50



m, hasta su encuentro con el Camino de Espera, situada a la cota 24,00 m; llegando hasta la cota 22,50 m en el encuentro con la carretera Jerez-Guadalcaacín.

- El límite sudeste es el que presenta menos desnivel, descendiendo 1 m aproximadamente, desde la cota 22,50 m mencionada anteriormente hasta la 21,50 m en el cruce de el Camino de Espera y carretera Jerez-Guadalcaacín.
- El límite nordeste es el más quebrado, adaptándose a la trasera del suelo urbano del núcleo de Guadalcaacín, descendiendo unos 4 m aproximadamente desde la cota 25,50 m sobre la antigua vía de Almargén hasta la 21,70 m, donde la linde gira unos 90° para ascender hasta la 23,30 m en su encuentro con la calle Cerón, volviendo a girar 90° para ir a encontrar el Camino de Espera a la cota 21,70 m.

Topográficamente los terrenos son aptos para acoger la implantación de usos caracterizados morfológicamente donde la nivelación previa del terreno es muy favorable.

C. CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS

El Sector se incluye en la cuenca del Arroyo Norieta, Cañada Ancha y San José Obrero que se ubican al nordeste del núcleo urbano de Jerez de la Frontera, y discurren en dirección nordeste-sudeste hasta desembocar en Arroyo Salado.

El Sector PAGO DE LIMA presenta zonas inundables. La cota de inundación es 22,90 metros y la superficie asociada es 8,09 ha. El arroyo Norieta limita al oeste con el sector, dicho arroyo se desborda y produce inundaciones en varios puntos del sector.

Se produce un caudal punta de avenida de 27 m³/s para T=500 años. Como medida correctora hay que limpiar el cauce del arroyo, al igual que hay que mantener siempre limpia la obra de paso. Sin embargo para una futura urbanización del sector, se tendrá que encauzar el arroyo calculando la sección para que soporte la avenida citada anteriormente y realizar una buena red de saneamiento de pluviales, lo que será objeto del proyecto de urbanización.

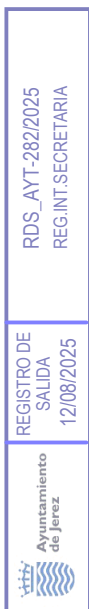
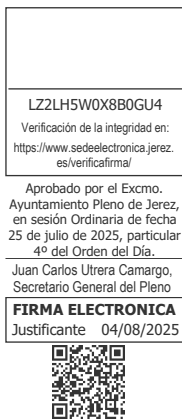


Foto 1: Obra de paso bajo la carretera *Camino de Espera* de 1500 mm de sección circular, la foto muestra la entrada del arroyo Norieta a dicha obra de paso.

Foto 2: Vista general de la zona y del arroyo Norieta con abundante vegetación.



FOTO 1



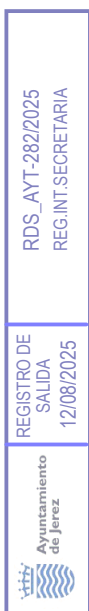
FOTO 2

Realizada consulta al Servicio de la Cuenca Atlántica Andalucía de la Agencia Andaluza del Agua, Subzona Bajo Guadalete e Intercuencas, remite contestación con archivo que contiene la capa de inundabilidad del Sector.



D. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Jerez de la Frontera pertenece a una zona sometida a la influencia atlántica, con inviernos suaves y veranos muy calurosos. Las lluvias oscilan entre los 400 y los 800 litros anuales, siendo muy irregulares tanto en cuantía como en distribución.



La temperatura media anual es de 17,4º C, siendo las medias de primavera, verano, otoño e invierno, respectivamente, 16º C, 24º C, 18.8º C y 10.8º C. En cuanto a las precipitaciones mencionadas anteriormente, la media anual es de 661,6 mm, siendo la media pluviométrica por estaciones, respectivamente, 180.2 mm, 19.2 mm, 188.8 mm y 273.3 mm.



Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El área que se ordena está constituida por terrenos, en su mayor parte, de uso agrícola, existiendo algunas edificaciones dispersas, según la siguiente disposición:

- Agrupación de varias edificaciones en el límite noroeste del Sector vinculadas a la antigua vía de Almargen, en su encuentro con la prolongación del vial denominado Calle Cerón.
- Edificaciones diseminadas vinculadas al vial denominado Calle Cerón o a la antigua vía de Almargen.
- Edificaciones diseminadas en la porción de terreno confinada por el Camino de Espera y la carretera Jerez-Guadalacacín.

La tipología de estas edificaciones es la de residencial unifamiliar en sus categorías de adosado y aislado y alguna nave tipo industrial, todo ello entremezclado, sin alineaciones definidas, con un criterio estético irregular, en definitiva sin ordenación general organizada. En lo posible se debe incorporar al sector las preexistencias de uso residencial siempre que no representen perjuicio para la ordenación general.

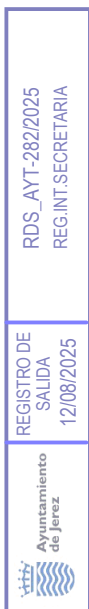
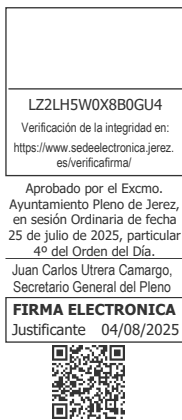
La gran infraestructura que atraviesa el sector es eléctrica. Se encuentra instalada de forma aérea sobre báculo o torre. Deberá ser soterrada y/o eliminada para conectar los núcleos residenciales que se conserven a las nuevas infraestructuras eléctricas que el proyecto de urbanización determine.

Existen igualmente líneas aéreas de la red pública de comunicaciones electrónicas que dan servicio a distintas edificaciones. Estas líneas, de igual manera, deben ser desmontadas, y aquellas edificaciones mantenidas en que deba permanecer el servicio se adecuaran a la nueva red pública de comunicaciones electrónicas que se propondrá definitivamente en el proyecto de urbanización a redactar con posterioridad.

La principal infraestructura de comunicación viaria es la Carretera de Jerez-Guadalacacín que es límite sudeste del sector. Esta se encuentra en buen estado de firme que está asfaltado y en uso. El Camino de Espera o Avda. San José Obrero es otro vial en uso asfaltado que atraviesa el Sector por la zona su uniéndose que la carretera anterior en el extremo nordeste del mismo.

Existe un vial asfaltado con acerado a ambos lados que da cobertura a la bolsa de suelo urbano existente en el interior del Sector (Barriada de Castro) denominado Calle Cerón, que atraviesa el Sector transversalmente uniendo el Camino de Espera y la antigua vía de Almargen, desapareciendo el acerado en el tramo comprendido entre la Barriada de Castro y la antigua vía.

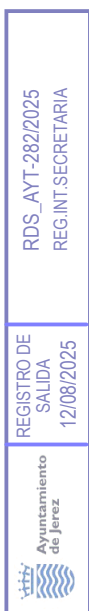
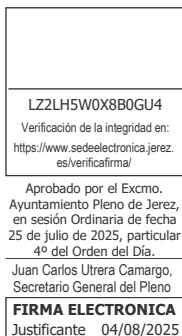
Existe igualmente un tramo de vial asfaltado en uso en el límite noroeste, sobre la antigua vía de Almargen, que conecta las viviendas existentes en este límite



con la calle Nueva Jarilla (Cañada Ancha) que discurre en paralelo al límite nordeste, sobre el suelo urbano de Guadalcaçín.

El resto son vías y carriles agrícolas que se encuentran en estado terrizo lo que provoca constantemente su deterioro, sobre todo en época de lluvias.

Los usos del suelo y las edificaciones existentes quedan reflejados en el plano de información 02.



2.4. CONEXIONES EXTERIORES DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS

2.4.1. RED VIARIA. CONEXIONES

Las conexiones viarias previstas en la Ficha de Planeamiento vigente integran el Sector en la estructura de la ciudad, y se concretan en:

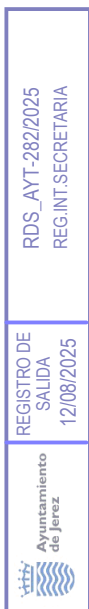
- Por el noroeste la ordenación estructural marca la conversión en doble vía con zona verde central de la antigua vía de Almargen, con sección Tipo I de las contempladas en el PGOU de 64 m. Esta vía se conectará en su extremo norte con la calle Nueva Jarilla (Cañada Ancha) del núcleo urbano de Guadalcazín, prolongándose en su extremo sur a través de los suelos urbanizables del sector San José Obrero-Camino de Espera hacia el núcleo principal del municipio.
- Por el Sudeste la ordenación estructural marca el rediseño del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalcazín, con sección Tipo III de las contempladas en el PGOU de 31 m. Ambas vías confluirán en una glorieta de nueva formación en su extremo norte, donde enlazará con el núcleo urbano de Guadalcazín. Queda en el ámbito de los sectores de suelo urbanizable colindantes el rediseño del resto de ambos viales en dirección al núcleo principal del municipio.

2.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

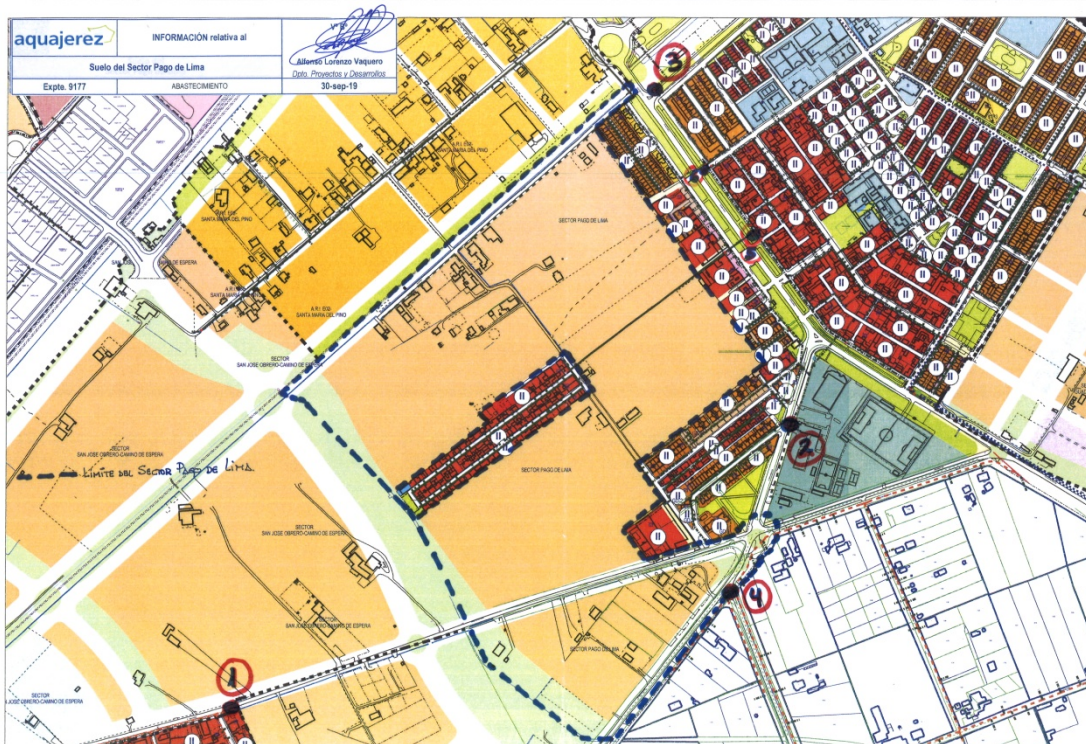
De acuerdo a la información facilitada por la compañía suministradora en cuanto a la viabilidad del suministro, de la demanda de agua potable para este sector, no existen problemas que se puedan provocar por incapacidad de la red de distribución existente y los puntos de conexión que se informan y se detallan en el plano adjunto. Es decir, existe infraestructura hidráulica para abastecer la demanda del sector siempre y cuando sea el Consorcio de Aguas de Zona Gaditana o la Oficina de Planificación Hidrológica de la Junta de Andalucía quien garantice recurso suficiente para ello, por lo que los redactores del Plan Parcial, deberán dirigirse a dichos organismo para recabar dicha viabilidad.

Por otro lado, e independientemente de la red existente y de los puntos de conexión a la misma, las redes a instalar por el sector, las cuales se informarán durante la fase de redacción del proyecto de urbanización, serán suficientes para dar suministro al mismo y para dejar previstas las conexiones para otros suelos adyacentes pendientes de desarrollo. A su vez, estas quedarán conectadas con las redes de los viales colindantes.

Las superficies de zonas verdes que planteará el sector deberán adecuarse para que las mismas demanden el menor consumo posible de agua potable



incluso, deberán plantearse la necesidad de ejecutar pozos en el subsuelo para el suministro de dichas zonas verdes.



2.4.3. RED DE ALCANTARILLADO

De acuerdo a la información facilitada por la compañía suministradora el Sector Pago de Lima deberá desarrollar redes separativas de alcantarillado.

a) RED DE FECALES

La red de fecales a instalar por el sector deberá conectar en el colector general que discurre paralelo al Arroyo Norieta, garantizando de este modo la evacuación y transporte de las aguas residuales del Sector hasta la EDAR Guadalete para su posterior depuración.

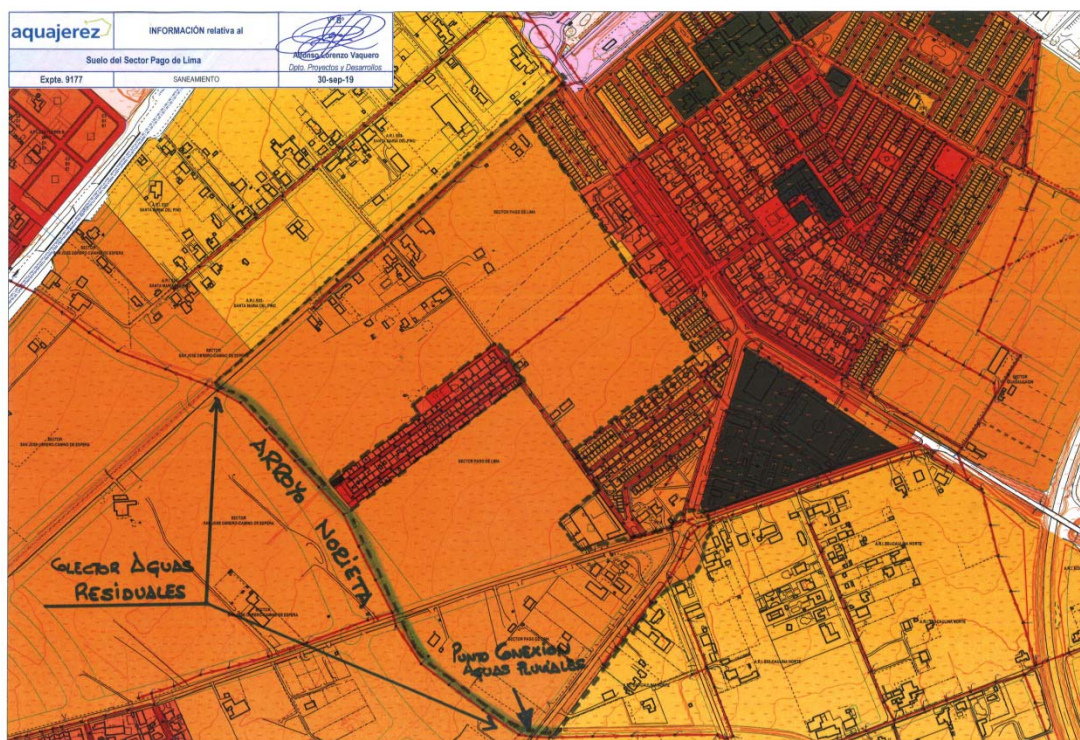
En función de la altimetría de los terrenos sobre los que se ubica el sector y de la rasante definitiva de algunos de los viales que se proyectarán durante la fase de redacción del proyecto de urbanización, es probable que algunas zonas del sector no puedan tener red separativa ya que su conexión será de manera obligada a la red unitaria existente en algunos viales colindantes de Guadalacacín. No obstante, dichos viales poseen colectores existentes de pequeño diámetro, los cuales deberán ser renovados con sección suficiente para los nuevos caudales que se vayan a incorporar hasta el punto en el cual la sección permita su evacuación dentro del suelo urbanizado de Guadalacacín. Por tal motivo y ante la necesidad de separar los vertidos, es necesario que en la medida de lo posible, se proyecten los viales de manera que se posibilite la evacuación por gravedad de las aguas residuales hacia el

colector informado en el plano adjunto y que discurre paralelo al Arroyo Norieta.

b) RED DE FECALES

Lo indicado en el último párrafo del punto anterior referente a las rasantes de los viales a proyectar es igualmente de aplicación en este apartado de redes pluviales, es decir, la red de pluviales a proyectar en los viales interiores del sector, deberá permitir conectarse por gravedad al Arroyo Norieta en el menor número de puntos posibles, recogiendo y transportando hasta el punto bajo del sector para su vertido al Arroyo La Norieta.

Respecto al Arroyo Norieta y al tratamiento que sobre el mismo deba llevar a cabo el desarrollo del Sector, corresponde a la Consejería de Medio Ambiente cualquier actuación sobre el mismo en coordinación con la Delegación Municipal de Urbanismo.



2.4.4. DEPURACIÓN

En cuanto a la depuración de las aguas residuales que el Sector va a generar, se puede garantizar la depuración de las mismas en la EDAR Guadalete, ya que entre otros motivos, únicamente mandará a la EDAR sus aguas fecales dada la configuración de redes separativas planteadas.

En cuanto a la capacidad de la actual EDAR, es necesario indicar que actualmente se encuentra en obras promovidas por la Junta de Andalucía. Una vez se concluyan las mismas, la capacidad de tratamiento de la EDAR,



según la memoria del proyecto elaborado por la propia Junta, será de un caudal medio de 70.000 m³/día y máximo de 90.000 m³/día.

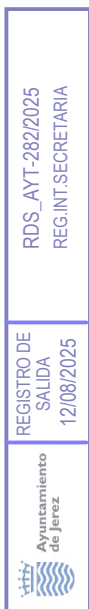
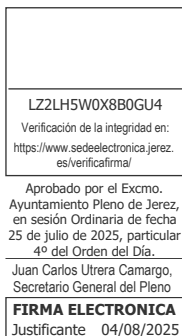
Actualmente, en periodos de estiaje, la planta trata entre 40.000 - 45.000 m³/día. En episodios de precipitaciones, alcanza su máxima capacidad de tratamiento y alivia el exceso al Rio Guadalete. No obstante, con el desarrollo de los suelos previstos en el Plan General, la capacidad de la EDAR Guadalete se verá poco a poco forzada hasta el máximo, disminuyendo de este modo la dilución de sus alivios en épocas de lluvia.

Para resolver este efecto, de incremento de caudales de aguas residuales a tratar por la EDAR Guadalete como consecuencia del crecimiento de la ciudad, en el Plan Director de Infraestructuras elaborado con motivo de la redacción del Plan General y revisado y entregado recientemente al Ayuntamiento de Jerez por AQUAJEREZ S.L. concesionario DEL SERVICIO, se recogen:

- La instalación de un tanque anticontaminación de retención de aguas pluviales antes de la entrada en la EDAR Guadalete.
- La construcción de una nueva EDAR en la ciudad, cuya ubicación propuesta sería al final del arroyo de La Canaleja.

Dado el importe de ambas actuaciones, las cuales deberán ejecutarse mientras se desarrolla el PGOU para permitir un correcto servicio de depuración, será el propio Ayuntamiento el que deberá ir gestionando su implantación con la Junta de Andalucía que es quien tiene competencias en este asunto, estando declaradas como obras de interés de la Comunidad Autónoma según el Acuerdo del Consejo de Gobierno Andaluz de la Junta de Andalucía de 26 de octubre de 2010, por el que se declaran de interés de la Comunidad Autónoma, las obras hidráulicas destinadas al cumplimiento del objetivo de la calidad de las aguas de Andalucía. En este Acuerdo de Consejo de Gobierno, se encuentran recogidas de manera textual la "Ampliación de las EDARs de varios núcleos de Jerez de la Frontera y EDARs y Colectores en varios núcleos de Jerez de la Frontera". No obstante, en el Protocolo General firmado el 19 de julio de 2017 entre el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, no aparecen estas actuaciones.

Por otro lado, dichas ampliaciones y mejoras en los sistemas de depuración del término de Jerez planteados en el Plan Director, son conocidos por la Junta de Andalucía, ya que dicho Plan fue elaborado a petición de esta Administración para la aprobación del PGOU de Jerez, únicamente falta que ambas Administraciones inicien los contactos y los trámites para la ejecución de dichas obras de mejora en los sistemas de depuración.



2.4.5. ENERGÍA ELÉCTRICA

A la solicitud de suministro formulada por el equipo redactor del presente Plan Parcial (Código de Expediente NNSS: 0000140578) se ha recibido contestación de la empresa EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con las condiciones técnico económicas para llevar a cabo el servicio solicitado, siendo el resumen de las condiciones técnicas las que se describen a continuación:



I. Punto de conexión a la red de distribución

Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física, una vez realizados los trabajos incluidos en el punto II.1 y II.2 que se incluyen más adelante, es el siguiente:

- Barras de 15 kV Subestación Las Abiertas (sujeto a refuerzos).

II. Trabajos a realizar en la red de distribución

1) Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del solicitante: Trabajos de adecuación:

Para dotar de capacidad eléctrica a la red de distribución para atender su suministro en el punto de conexión indicado, es necesario la sustitución de la transformación existente de 15 MVA por 25 MVA. Adicionalmente en el parque de MT de la Subestación Las Abiertas, no existe espacio físico para la instalación de las posiciones de línea a instalar para su suministro, por lo que hay que sustituir celdas de tecnología convencional por celdas blindadas de SF6 de menor tamaño. Implica la realización de los siguientes trabajos:

SE ABIERTAS:

- Nuevo TR 66/15kV 25MVA.
- Nueva instalación protección contra incendios para el nuevo TR.
- Desmontaje y transporte trafo a sustituir a nueva ubicación
- Nuevas celdas blindadas 15 kV SB:

- 10 SL + 1 REM. S/I + 1 MED + 1 TR.
- Ampliación Remota.
- Canalización, tendido y conexonado de la nueva línea del solicitante dentro de la subestación.
- Adecuación (estructural y de obra civil) en bancada nuevas celdas.
- Desconexión y desmontaje de nueve (9) celdas MT convencionales.
- Reubicación de siete (7) LMT.

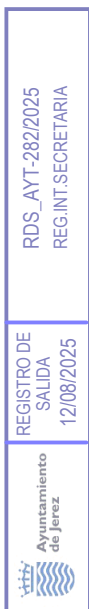
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
- La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
- El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, son a cargo del solicitante.

2) Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión y el lugar de consumo (a cargo del solicitante).

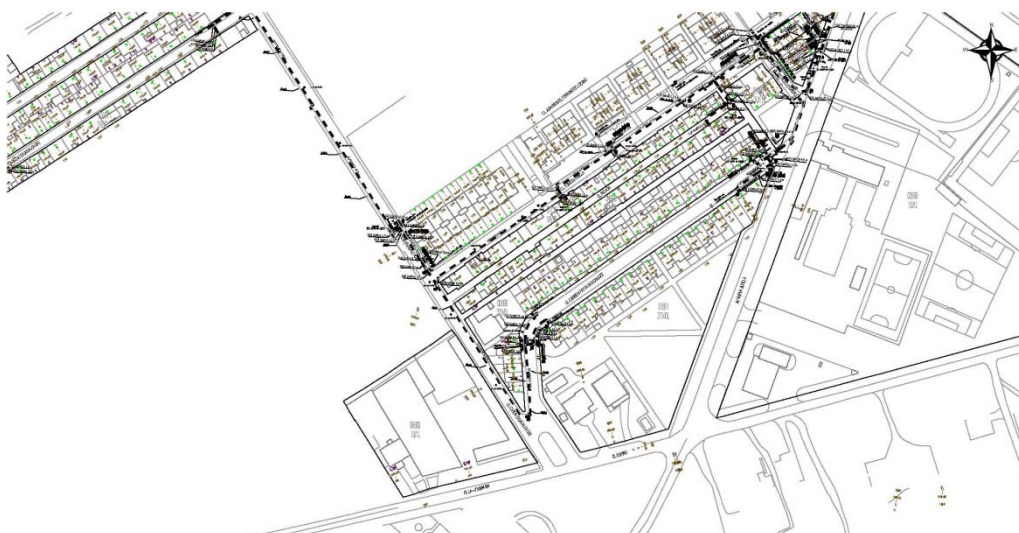
Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, estos trabajos “podrán ser ejecutados, a requerimiento del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, o por la empresa distribuidora”, e incluyen las instalaciones siguientes:

- Tres líneas de 15 KV desde Subestación Las Abiertas hasta el sector dotadas de conductor reglamentario.
- Circuitos de MT y nuevos CD's en el interior de la urbanización.



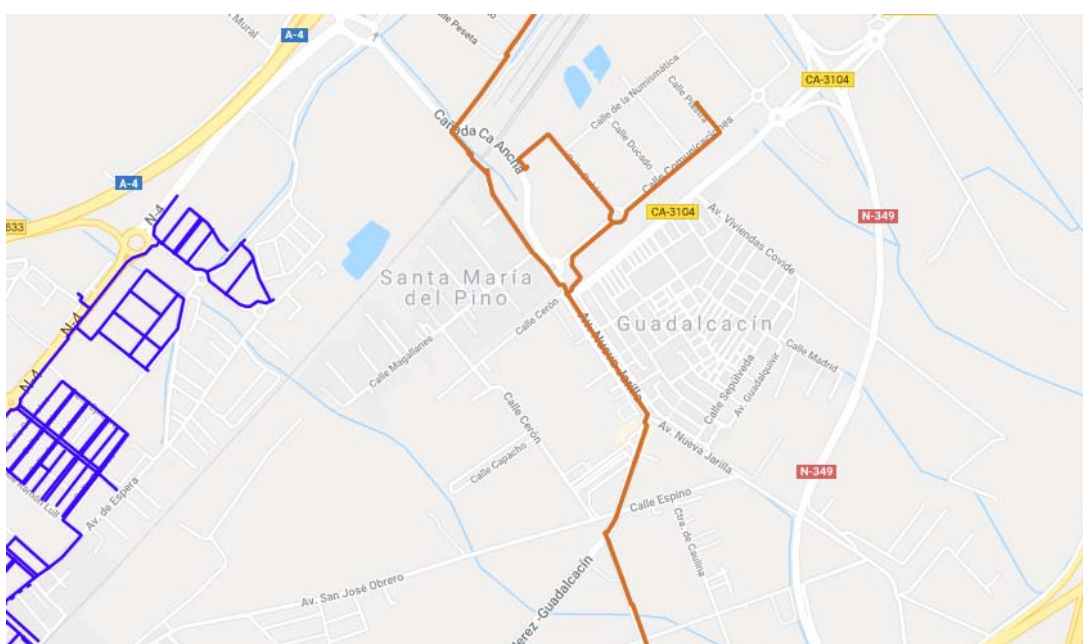
2.4.6. RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Se realizará las conexiones en el perímetro del sector con la red existente, tanto aérea como subterránea, conforme a las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, a las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CENELEC/CEN).



2.4.7. GAS

De acuerdo a la información facilitada por la compañía suministradora por la Avda. Nueva Jarilla discurre una red de gas de 16 bar que pasa por el punto donde se ejecutará la nueva glorieta, en la confluencia de la Carretera Jerez-Guadalcacín y Camino de Espera (Avda. San José Obrero).



2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad del Sector Pago de Lima es diversa.

Se ha realizado un estudio del parcelario catastral incluido en el Sector, al objeto de que pueda servir de base para que la Administración pueda dar traslado a los distintos propietarios en el proceso de tramitación del documento, como agente con competencias para este cometido.

Igualmente se ha realizado un estudio jurídico registral partiendo de la información catastral, linderos, titulares, etc., habiendo podido identificar algunos de los titulares de las fincas afectadas. Las fincas no identificadas podrán serlo a partir de la información catastral obtenida por la administración actuante, de conformidad con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006.

Se aportan en el Anexo VIII las Notas Registrales de las fincas localizadas en Registro.

Las superficies aparecen reflejados en el plano de INFORMACIÓN 03 “ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD”, que corresponde a los siguientes datos de los propietarios conocidos de suelo:



LZ2LH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR PAGO DE LIMA
DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ

HARRI IPARRA S.A.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCAS APORTADAS	PROPIETARIO	NIF	FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	SUPERF. CATAST. (m ² suelo)	% SUP/TOT.
1	[Redacted]	[Redacted]	2087	53020A156000450000IG	1.026,83	0,32%
2			17917	53020A156000170000IT	20.530,57	6,46%
3 13			2162	53020A156000220000IM 53020A156000360000IU	5.290,76 3.296,91	1,66% 1,04%
4			2532	53020A156000350000IZ	11.886,07	3,74%
5			2164	53020A156000230000IO	4.545,61	1,43%
6, 8, 9, 25, 26, 27, 28, 29	HARRI IPARRA S.A.	[Redacted]	2922 2919 2921 2917 2923 2924 2918 2925	53020A156000330000IE 53020A156000240000IK 53020A156000270000IX 53020A156000260000ID 53020A156000470000IP 53020A156000300000IX 53020A156000310000II 53020A156000320000IJ	107.378,70	33,78%
7	[Redacted]	[Redacted]		53020A156000340000IS	939,34	0,30%
10 11 12			1304 a1310	53020A156000160000IL 53020A156000380000IW 53020A156000380002PR 53020A156000370000IH	2.370,56 2.071,89 1.097,23	0,75% 0,65% 0,35%
14			3343	53020A156000510001OB	498,41	0,16%
15			33459	53020A156000250000IR 53020A156000250001OT 53020A156000250002PY	4.522,22	1,42%
16			392	53020A156000140000IQ 53020A156000140001OW	1.585,62	0,50%
17	[Redacted]	[Redacted]		53020A156000400000IH	1.338,84	0,42%
18			7819	53020A156000390000IA	1.203,13	0,38%
19			1357	53020A156000130000IG 53020A156000130001OH	5.137,17	1,62%
20			661	53020A156000120000IY	7.105,48	2,24%
21			1606	53020A156000150000IP 53020A156000150001OA	12.293,32	3,87%
22	TIERRASLIMAS S.L.	[Redacted]	32332	53020A156000490000IT	1.149,36	0,36%
23			2611	53020A156000200000IT 53020A156000200001OY	12.150,00	3,82%
24			840	53020A156000210001OG	25.817,84	8,12%

LZ2LH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR PAGO DE LIMA
DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ

HARRI IPARRA S.A.

LZZLH5W0X8B0GU4

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

			839	53020A156000210000IF		
30				53020A155000760000IF	3.018,42	0,95%
31				53020A155000770000IM	2.614,46	0,82%
32				53020A155000960000IW	3.156,57	0,99%
33				53020A155000790000IK	2.972,50	0,94%
34				53020A155000810000IO	3.144,11	0,99%
35				53020A155000840000ID	2.971,12	0,93%
36				53020A155001080000IO	698,13	0,22%
37				53020A155000780000IO	2.364,81	0,74%
38				53020A155000800000IM	2.575,08	0,81%
39				53020A155000820000IK	2.539,01	0,80%
40				53020A155000830000IR	2.685,09	0,84%
41				53020A155000850000IX	2.703,66	0,85%
42				53020A155000860000II	2.487,68	0,78%
43				53020A155000870000IJ	2.792,87	0,88%
44				53020A155000880000IE	2.825,13	0,89%
45				53020A155000890000IS	2.846,94	0,90%
46				53020A155000900000IJ	2.782,03	0,88%
			2792			
47				9968801QA5696H0001GZ	531,13	0,17%
48	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		0169125QA6606G0001OA	75,51	0,02%
49	Diputación de Cádiz	P1100000G		53020A116090250000IB	243,80	0,08%
50	Administrador de Infraestructuras Ferrovias ADIF	Q2801660H		53020A113090090000IM	7.900,27	2,49%
51	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		53020A156090020000IA	4.266,31	1,34%
52	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		53020A156090050000IG	984,82	0,31%
53	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		53020A156090060000IQ	722,17	0,23%
54	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E	EXCLUIDA	53020A156090070000IP	-	-
55	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		53020A156090080000IL	1.377,30	0,43%
56	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E	EXCLUIDA	53020A155090040000IF	-	-

PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR PAGO DE LIMA
DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ

HARRI IPARRA S.A.

57	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		53020A155090030000IT	1.198,11	0,38%
58	Diputación de Cádiz	P1100000G		53020A157090350000IS	11.469,38	3,61%
59	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		53020A157090290000II	2.941,66	0,93%
60	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		53020A157090080000IA	274,57	0,09%
61	Ayto. Jerez de la Frontera	P1102000E		53020A157090440000IB	372,90	0,12%
62	(*)			SIN REF CATASTRAL	1.749,36	0,55%
63	(*)			SIN REF CATASTRAL	805,50	0,25%
64	Dominio público no catastrado			SIN REF CATASTRAL	1.442,45	0,45%
65	Dominio público no catastrado			SIN REF CATASTRAL	2.704,74	0,85%
66	(*)			SIN REF CATASTRAL	429,02	0,13%
TOTAL					317.902,47	100,00%
(*) Espacio intersticial no catastrado						

LZZLH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



2.6. AFECCIONES SECTORIALES

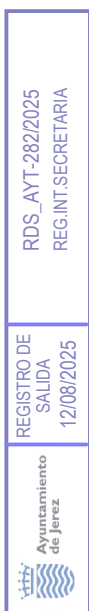
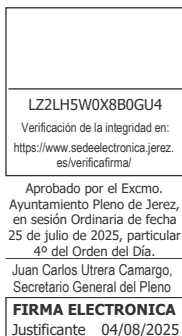
La AFECCIÓN SECTORIAL es una limitación de usos o una prohibición (sobre los derechos y las facultades), establecida por una administración no urbanística, incluidas las derivadas de la ordenación del territorio, en el ejercicio de sus propias competencias.

Las afecciones detectadas en el ámbito del Sector son las siguientes:

- Infraestructuras: Líneas eléctricas de distribución de 15 kV en tres tramos de unos 1.400 m totales.
- Carreteras: La carretera CA-435, de la Red Secundaria de Carreteras, atraviesa el Sector en un tramo de unos 500 m.
- Ámbito incluido en la Zona Regable de Guadalquivir.
- Riberas: Protección requerida para el arroyo Norieta, localizado en el límite sudoeste del Sector. Se ha solicitado al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz la delimitación técnica de DPH en relación al desarrollo del presente Plan Parcial para su incorporación a la documentación para la Aprobación Inicial que solicitará el informe sectorial de aguas según la normativa vigente. Se incorpora dicha delimitación junto con sus zonas de protección a los planos de información y ordenación, así como las zonas inundables recogidas en el Plan Contra Avenidas e inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI).
- Vía Verde: En los terrenos del antiguo FFCC a Almargen, que las determinaciones de ordenación pormenorizadas de la ficha de planeamiento prevé convertir en doble vial con zona verde central.
- La Unidad Hidrogeológica 05.56 Jerez de la Frontera afecta a toda la superficie del Sector.
- La masa de agua subterránea 050.065 Jerez de la Frontera afecta a toda la superficie del Sector.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el Proyecto de Urbanización, los Proyectos de Obra de Urbanización de espacios libres públicos y los Proyectos de Edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.

Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas



ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.

b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.

c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

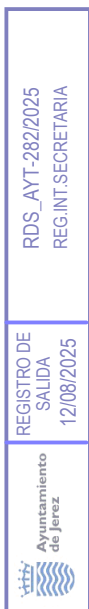
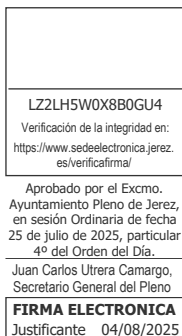
- Además existen afecciones volumétricas, derivadas de la proximidad el aeropuerto de Jerez

Por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Jerez.

A los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, establece que la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

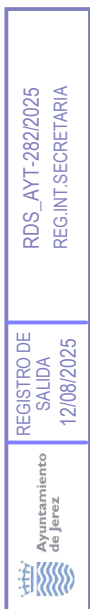
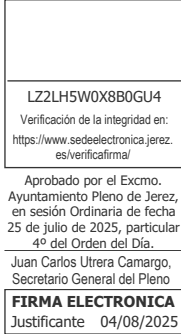
El presente Documento de Plan Parcial incluye en su "Anexo III: Informe de Aviación Civil" las justificación del cumplimiento de las determinaciones de la normativa vigente en materia de servidumbres aeronáuticas.



2.7. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Conforme al art. 32.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en aplicación de la en su disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)(BOJA nº 233 de 03/12/2021), el Plan Parcial una vez formulada la aprobación inicial, se someterá a INFORMACIÓN PÚBLICA durante un plazo no inferior a un mes mediante su anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y anuncio en prensa local.

En el Anexo X se refleja el resultado de dicha participación pública, esto es, exposición e informe de las alegaciones, si es el caso, e informe sobre las consideraciones u observaciones emitidas en el Informe Técnico de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento, así como, de los informes sectoriales de las entidades afectadas.



3. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de la ordenación es la integración de los terrenos contenidos en el ámbito del Sector en la trama urbana de la ciudad, garantizando convenientemente su conexión con su entorno consolidado, favoreciendo así el desarrollo y puesta en valor de los suelos urbanizables previstos por el PGOU, cuya incorporación al desarrollo urbanístico se ha visto fuertemente ralentizada debida a la situación socioeconómica que afecta al mercado inmobiliario en la última década.

Los criterios de diseño que determinan la propuesta de ordenación están marcados por los objetivos de la ordenación pormenorizada definida por la ficha de planeamiento del PGOU para el Sector Pago de Lima, que establece que la ordenación estructural marcará la conversión en doble vial con zona verde central de la antigua vía de Almargen, el rediseño del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalcacín y el establecimiento de una zona verde de protección del Arroyo Norieta, debiendo establecer la ordenación pormenorizada la ubicación del resto de zonas verdes y equipamiento público, así como conectar convenientemente el sector con su entorno consolidado.

3.2. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE LAS DOTACIONES

3.2.1. SISTEMA VIARIO

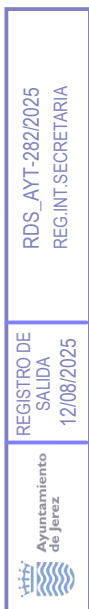
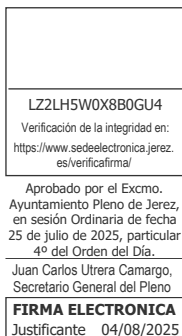
La estructura viaria de la ordenación propuesta queda configurada en los siguientes términos (ver plano 06):

a) RED VIARIA PRINCIPAL

Constituido por los viales A, B y C incorporados a la ordenación como viario estructurante del PGOU.

- El VIAL A discurre longitudinalmente por el límite noroeste del Sector, sobre la huella de la antigua vía de Almargen. Nace en la calle Nueva Jarilla (Cañada Ancha) de Guadalcacín y conecta este suelo urbano consolidado con el núcleo principal del municipio en su prolongación por los terrenos del suelo urbanizable del Sector San José Obrero-Camino de Espera.

Se dimensiona según la sección Tipo I, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 64 m, constituidos con doble calzada de 7,00 m separadas por zona verde central de 30,00 m, aparcamientos en hilera de 2,50 m y acerado de 5,00 m en ambos lados y de 2,50 m en los bordes exteriores de la zona verde central, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.



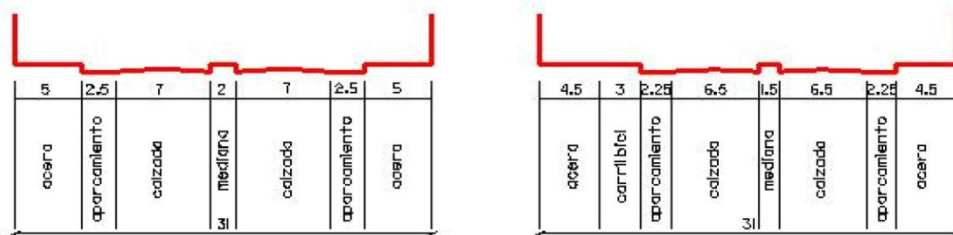
* TIPO I.- VIAL URBANO PRINCIPAL CON ZONA VERDE CENTRAL



- El VIAL B y C, rediseñados sobre el camino de Espera y Carretera Jerez-Guadalcacín, respectivamente, confluyen en glorieta de nueva ejecución en el extremo nordeste del Sector que los conecta con el suelo urbano consolidado del entorno, por el norte, y se prolongan por el sur hacia el núcleo principal.

Se dimensionan según la sección Tipo III, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 31 m, constituidos en el caso del VIAL B con doble calzada de 7,00 m separadas por mediana central de 2,00 m, doble banda de aparcamientos en hilera de 2,50 m y acerado de 5,00 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos; en el caso del VIAL C con doble calzada de 6,50 m separadas por medianera central de 1,50 m, aparcamientos en hilera de 2,25 m y acerado de 4,50 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos, e integrando el carril bici preexistente en la nueva sección del vial, con una anchura de 3 m.

* TIPO III.- VIAL URBANO PRINCIPAL CON MEDIANA CENTRAL



b) RED VIARIA SECUNDARIA

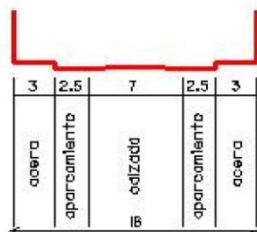
Constituido por el resto de viales interiores del Sector, distinguiéndose por su función en la estructura del mismo:

- El VIAL D consolida el trazado de la calle Cerón, que da acceso a la Barriada de Castro, suelo urbano consolidado en el interior del Sector. Atraviesa la ordenación transversalmente, conectando los Viales A y B funcionando como eje de distribución de la red viaria secundaria.



Se dimensiona según la sección Tipo V, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 18 m, constituido con calzada de doble sentido de 7,00 m, doble banda de aparcamientos en hilera de 2,50 m y acerado de 3,00 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

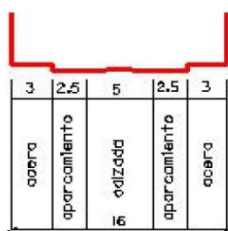
* TIPO V.- VIAL SECUNDARIO LOCAL, DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN



- Los VIALES E y F son prolongación de sendos viales existentes en el límite nordeste del Sector, conectándolos con el D descrito anteriormente.

Se dimensionan según la sección Tipo VI, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 16 m, constituidos con calzada de sentido de circulación único de 5,00 m, doble banda de aparcamientos en hilera de 2,50 m y acerado de 3,00 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

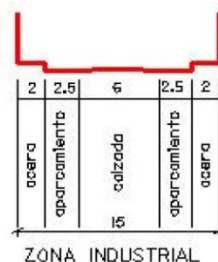
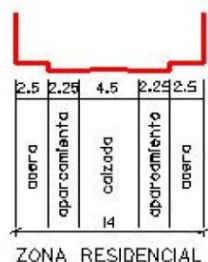
* TIPO VI.- VIAL SECUNDARIO LOCAL, SENTIDO DE CIRCULACIÓN ÚNICO



- Los viales I, J, K, L, Q, R, U, V, W, y X configuran la geometría ortogonal del Sector conformando las grandes manzanas.

Se dimensionan según la sección Tipo VII, de las definidas por el PGOU (con alguna modificación en el vial I para adecuarse al límite urbano interior del Sector) con un ancho de 14 m, constituidos con calzada de sentido de circulación único de 4,50 m, doble banda de aparcamientos en hilera de 2,25 m y acerado de 2,50 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

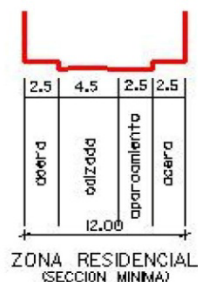
* TIPO VII.- VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCION. UNICO SENTIDO DE CIRCULACION.
DOBLE BANDA DE APARCAMIENTO



- Los viales G, H, M, N N1, O, O1, O2, P, S, T y U1 completan la configuración de la geometría ortogonal del Sector estando vinculadas a las manzanas de uso residencial unifamiliar.

Se dimensionan según la sección Tipo VIII, de las definidas por el PGOU, con un ancho de 12 m, constituidos con calzada de sentido de circulación único de 4,50 m, banda de aparcamientos en hilera de 2,50 m en un lado, y acerado de 2,50 m en ambos lados, previéndose la disposición modulada de arbolado conformado entre aparcamientos.

* TIPO VIII.- VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCION. UNICO SENTIDO DE CIRCULACION.
PUBLICO O PRIVADO



- Completan la red viaria secundaria los VIALES Y y Z dispuestos en el límite nordeste del Sector, en prolongación de sendos viarios propuestos por el PGOU.

No responden a ninguna de las tipologías contempladas en el PGOU. Se dimensionan a la sección del vial preexistente con un ancho de 9,50 m, constituidos con calzada de sentido de circulación único de 4,50 m, y acerado de 2,50 m en ambos lados.

Para establecer las rasantes de las distintas calles se han seguido los siguientes criterios:

- Que sus pendientes sean superiores al 0,5 por ciento.
- Que no se produzcan puntos bajos y sin salida para el agua de escorrentía superficial.
- Que la cota roja sobre la clave de las tuberías de alcantarillado no sea inferior a 1,20 m.

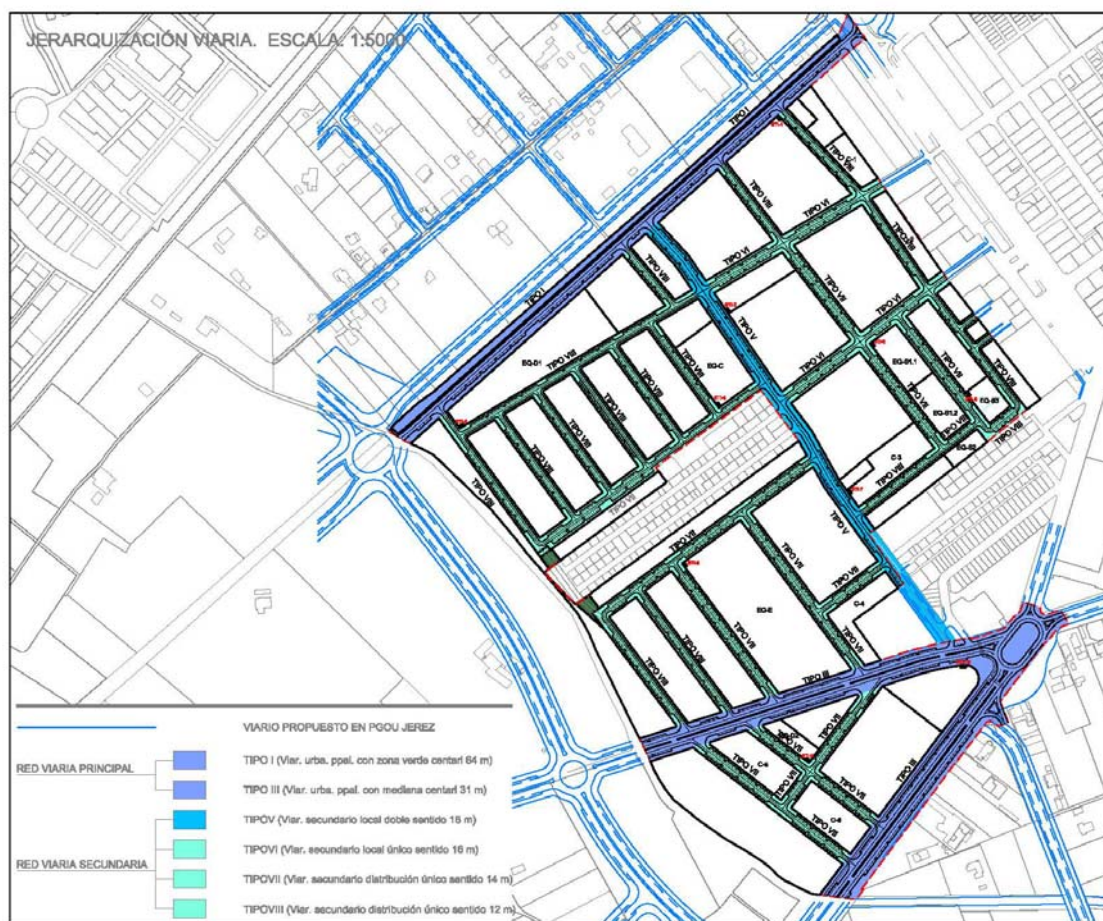


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/08/2025





Los acuerdos verticales se han realizado con parábolas de paramentos tales que permitan una perfecta visibilidad en los acuerdos y evitar la formación de puntos angulosos tanto en los cóncavos como en los convexos.

Será en el proyecto de Urbanización donde se definan las determinaciones relativas a explanación, afirmado, bordillos y Acerados, etc., de acuerdo con el preceptivo estudio geotécnico que caracterice los terrenos sobre los que se asentará la nueva urbanización.

c) APARCAMIENTOS

Las plazas para aparcamientos en viales señaladas anteriormente en cada vial se dispone principalmente en hilera conformadas en grupos de tres o cuatro plazas entre arbolado.

El número de aparcamientos y su localización se expresan en la siguiente tabla, cumpliendo sobradamente los requerimientos establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento:



VIAL	DISPOSICIÓN	Nº APARCAMIENTOS
A	HILERA	84
B	HILERA	76
C	HILERA	76
D	HILERA	88
E	HILERA	48
F	HILERA	42
G	HILERA	33
H	HILERA	40
I	HILERA	27
	BATERÍA	45
J	HILERA	71
K	HILERA	18
L	HILERA	36
M	HILERA	20
N	HILERA	20
N1	HILERA	20
O	HILERA	16
O1	HILERA	18
O2	HILERA	19
P	HILERA	11
Q	HILERA	93
R	HILERA	40
S	HILERA	49
T	HILERA	20
U	HILERA	56
U1	HILERA	26
V	HILERA	60
W	HILERA	56
X	HILERA	42
Y	-	0
Z	-	0
TOTAL		1.250

Atendiendo al *Decreto 293/2009 que regula las normas para la accesibilidad en la infraestructuras, urbanismo y el transporte en Andalucía*, y en conformidad a la “*Sección 5ª del Capítulo 1 del Título 1*”, el Proyecto Urbanización ajustará las plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial adecuadamente para reservar como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción.

Por tanto, las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida a reservar en la urbanización del presente Plan Parcial serán:

PLAZAS DE APARCAMIENTO para personas con movilidad reducida = $1.250 / 40 = 31.25$ que corresponderán a un total de 31 plazas.

d) SISTEMA TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURAS

Atendiendo al apartado 3.4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO de la presente memoria justificativa, el PP reserva superficie para la futura ubicación de los Centro de Transformación, quedando calificada como dotación de “Sistema Técnico de Infraestructuras”.



Dichas reservas de suelo se prevén anexas al sistema viario, ubicadas de forma que atienda adecuadamente a la red de baja de tensión que abastecen, repartidas uniformemente en el ámbito del sector y señalados perfectamente en el Plano de Zonificación 04. Manteniéndose en las manzanas indicadas en la documentación gráfica, el tamaño y ubicación final de los centros de transformación se podrán concretar en el Proyecto de Urbanización y la Reparcelación.

3.2.2. SISTEMAS LOCALES

a) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema local de espacios libres está condicionado por la ordenación estructural que determina el establecimiento de una zona verde de protección del Arroyo Norieta, que discurre por el límite sudoeste del Sector.

La superficie total destinada a S.E.L. es de 39.335,48 m², lo que representa un 12,37% de la superficie del Sector.

CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	% RESPECTO SUP. SECTOR
SEL	Sistema de espacios libres	SEL-1	1.486,78	0,47%
		SEL-2	9.712,03	3,06%
		SEL-3	3.211,30	1,01%
		SEL-4	3.690,22	1,16%
		SEL-5	4.372,36	1,38%
		SEL-6	12.212,04	3,84%
		SEL-7	4.650,75	1,46%
	SUBTOTAL SEL	TOTAL	39.335,48	12,37%

Se distinguen conforme a su denominación y ubicación los siguientes:

- Espacio Libre SEL-1, con superficie de 1.486,78 m² dispuesta como zona de transición entre el uso residencial unifamiliar, preexistente que se integra en la ordenación como uno de los criterios de partida, el uso terciario contiguo y el suelo urbano consolidado limítrofe.
- Espacio Libre SEL-2, con superficie de 9.712,03 m². Su amplitud y disposición garantizan la dotación de la zona norte del Sector atendiendo a las edificaciones plurifamiliares concentradas en esta zona.
- Espacio Libre SEL-3, con superficie de 3.211,30 m². Complementa a la anterior dotando a los usos residencial unifamiliar, que aparece en esta zona en menor proporción y a las manzanas de equipamiento contigua.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025





- Espacio Libre SEL-4, con superficie de 3.690,22 m². Dispuesto en la franja sur del Sector como protección del arroyo, dota a toda la zona de viviendas unifamiliares situadas al oeste de la Barriada Pago de Lima. Este espacio libre tendrá continuidad con el análogo de protección del arroyo que habrá de disponer el Sector contiguo en su desarrollo.
- Espacio Libre SEL-5, con superficie de 4.372,36 m². Dota la zona de viviendas unifamiliares al este de la Barriada Pago de Lima. Al igual que el anterior forma parte de la zona de protección del arroyo. Aunque separados por la Barrida, su configuración definitiva será unitaria toda

vez que se desarrolle el Sector de San José Obrero, conformando un gran espacio libre integrado en los sistemas locales contemplados por el PGOU como Grandes Zonas Verdes en Nuevos Crecimientos.

- Espacio Libre SEL-6, con superficie de 12.212,04 m². Aunque separado de SEL-4 y 5 por el Camino de Espera, da continuidad a la zona de protección del arroyo a la vez que dota a las parcelas comprendidas entre dicho vial y la Carretera Jerez-Guadalcacín. Su dimensión da idea de la magnitud del espacio libre que conformará con el resto de zonas de protección del arroyo.
- Espacio Libre SEL-7, con superficie de 4.650,75 m². Esta zona forma parte de la zona verde central de 30 m del Vial A (Tipo I de los dispuestos en el PGOU) que discurre longitudinalmente por el límite noroeste del Sector, sobre la huella de la antigua vía de Almargen.

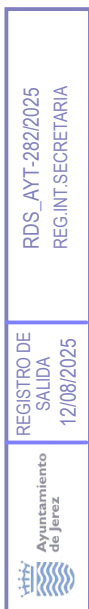
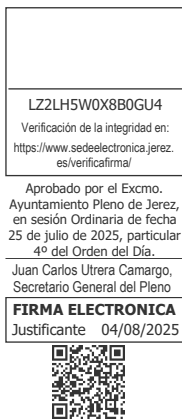
Se cumplen las condiciones establecidas del art. 4 del anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales para Jardines y Áreas de juego y recreo para que sean computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público.

- Jardines: Presentan una superficie no inferior a 1000 m², en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo (en el caso del SEL-7, entendido como parte de la zona verde central que define la sección del vial). Su orientación y situación topográfica garantiza poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
- Áreas de juego y recreo para niños. Presentan una superficie superior a 200 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, dotándole de equipamiento con elementos adecuados (mobiliario, plataformas, etc.) para su función.

b) DOTACIONES

La reserva de los equipamientos dotacionales queda conformada por los suelos destinados a los servicios de interés público y social: Parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social y equipamientos docentes. La superficie total destinada a EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES LOCALES es de 36.113,99 m², lo que representa un 11,36 % de la superficie total del sector.

Se localizan de forma homogénea en todo el sector, según los siguientes criterios y superficies reservadas, que se expresan en el siguiente cuadro:



PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR PAGO DE LIMA
DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ

HARRI IPARRA S.A.

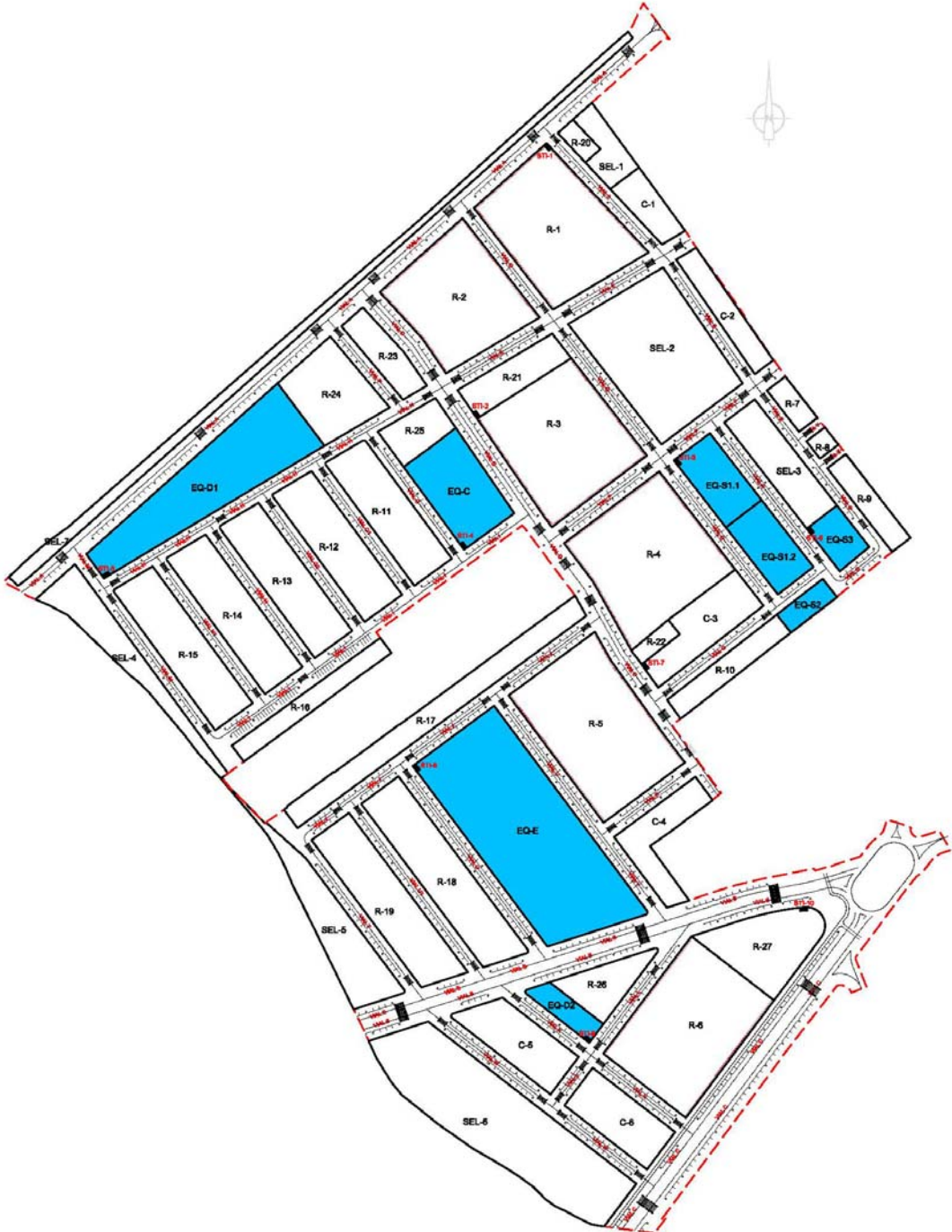
CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m²)	% SUP. SECTOR
EQ	Equipamiento Social	EQ-S1.1	2.390,35	0,75%
	Equipamiento Social	EQ-S1.2	2.390,45	0,75%
	Equipamiento Social	EQ-S2	842,42	0,26%
	Equipamiento Social	EQ-S3	1.274,19	0,40%
	Equipamiento deportivo	EQ-D1	8.657,44	2,72%
	Equipamiento comercial	EQ-C	4.096,94	1,29%
	Equipamiento docente	EQ-E	15.348,26	4,83%
	Equipamiento deportivo	EQ-D2	1.113,94	0,35%
SUBTOTAL DOTACIONES EQUIP.		TOTAL	36.113,99	11,36%

LZ2LH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



Se pormenorizan sus características y determinaciones:

– CENTROS DOCENTES

El Plan Parcial localiza las reservas de suelo para Centros Docentes atendiendo a criterios de funcionalidad y accesibilidad en la manzana EQ-E, vinculada al vial principal B y limitada por los viales secundarios J, U, y V de fácil acceso desde el vial distribuidor transversal D.

En concreto concentra en la misma manzana la educación básica (Secundaria) y preescolar (Primaria), con una superficie total de 15.348,26 m², superior al mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento. La edificación responderá a los requerimientos funcionales y de programa establecidos para este tipo de Centros educativos, con las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad de la zona de ordenanza "D1".

– PARQUE DEPORTIVO

El Plan Parcial localiza las reservas de suelo para Parque Deportivo en las parcelas EQ-D1 y EQ-D2, con superficies de 8.657,44 m² y 1.113,94 m² respectivamente, para un total de 9.771,38 m² superior al mínimo establecido por el Reglamento de Planeamiento.

La parcela EQ-D1 está situada en el límite noroeste del Sector, vinculada al vial principal A y H, siendo medianera de la parcela de uso residencial R25.

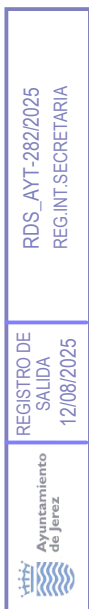
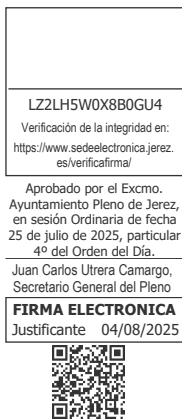
La parcela EQ-D2 de menor superficie está situada en la zona sudeste, comprendida en la cuña de terreno entre la confluencia del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalcacín, vinculada al vial principal B y circundada por los viales L e X, siendo medianera de la parcela de uso residencial R27.

Las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad se ajustarán a las de la zona de ordenanza "D1".

– SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

EQ-S1.1.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL: SANITARIO. Parcela de 2.390,40 m², ubicada entre los viales F, Q, y R, medianera con la parcela EQ-S1.2.

EQ-S1.2.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL: ADMINISTRATIVO. Parcela de 2.390,40 m², ubicada entre los viales Q, R, y G medianera con la parcela EQ-S1.1.

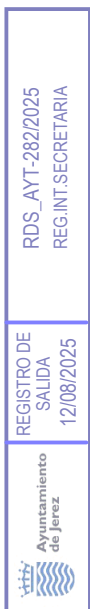


EQ-S2.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL: ADMINISTRATIVO. Parcela de 842,42 m², ubicada en el vial G, siendo medianera con la parcela R-10 residencial.

EQ-S3.- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL: ADMINISTRATIVO. Parcela de 1.274,19 m², ubicada entre los viales G, S y R siendo medianera con la parcela SEL-3 de espacios libres.

Las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad se ajustarán a las de la zona de ordenanza "D1", aplicando un coeficiente de edificabilidad de 1.00 m²_t/m²_s.

EQ-C.-EQUIPAMIENTO DOTACIONAL COMERCIAL. Con una reserva de superficie de 4.096,94 m², se sitúa en la zona central adyacente a los viales D, I y O, medianero con la parcela de uso residencial R26. La edificación responderá a las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad se ajustarán a las de la zona de ordenanza "D1", aplicando un coeficiente de edificabilidad de 1.00 m²_t/m²_s.



3.3. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

3.3.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.- E1

Comprende a las zonas grafiadas y delimitadas en el “Plano 05. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO” como E.1 correspondientes a las manzanas R20 a R27. Responden a la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada, con destino privado y renta libre, al objeto de reconducir y soslayar las deficiencias urbanísticas de las viviendas existentes, minimizando los costos por indemnizaciones en un Sector de viabilidad económica limitada.



LZZLH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo,
Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento
de Jerez

Se distinguen varias zonas por su ubicación:

- Parcela R20 situada en el extremo noroeste de la ordenación, trata de integrar la edificación existente.
- Parcelas R21, R23, R24 y R25 situada en el extremo noroeste del vial de distribución D, agrupan la zona de viviendas existentes más numerosas del Sector compatibles con la ordenación propuesta.
- Parcelas R22 situada en la zona central de la ordenación, trata de integrar la edificación existente.
- Parcelas R26 y R27 situadas en la zona sudeste acotada por los viales B y C, trata de integrar la edificaciones existentes.

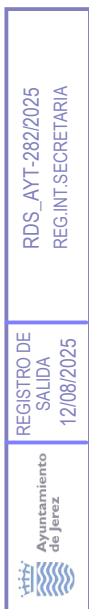
Con una superficie neta de 16.918,84 metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de 10.151 metros cuadrados de techo para 29 viviendas, derivados básicamente de la integración de las edificaciones existentes en la ordenación del Sector; equivalentes a 14.618 UA según los coeficientes de homogeneización contemplados en el PGOU.

Sus determinaciones básicas se establecen en el siguiente cuadro:

USO S/RÉGIMEN	TIPOLOG. CALIF.	MANZANA	SUPERF. m ²	Nº VIVI. MÁX.	EDIF. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCAR. m ² _t	COEF. HOMOG.	APROV. UA
RESID. UNIF. AISLADA	E.1.1	R-20	511,47	1	0,6000	307		1,4400	442
	E.1.1	R-21	2.276,53	4	0,6000	1.366		1,4400	1.967
	E.1.1	R-22	539,71	1	0,6000	324		1,4400	466
	E.1.1	R-23	1.836,68	3	0,6000	1.102		1,4400	1.587
	E.1.1	R-24	3.886,04	7	0,6000	2.332		1,4400	3.358
	E.1.1	R-25	1.655,00	3	0,6000	993		1,4400	1.430
	E.1.1	R-26	2.083,20	3	0,6000	1.250		1,4400	1.800
	E.1.1	R-27	4.130,21	7	0,6000	2.478		1,4400	3.569
	SUBTOT.		16.918,84	29		10.151			14.618

Las condiciones de ordenación y edificación atienden a preservar las construcciones existentes, que si bien se tratan de viviendas unifamiliares, no existen una regla uniforme en cuanto a su disposición en la parcela

Las condiciones de ordenación y edificación se recogen en la *Sección 2 del Capítulo Tercero del Título Tercero* de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.



3.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.- D1

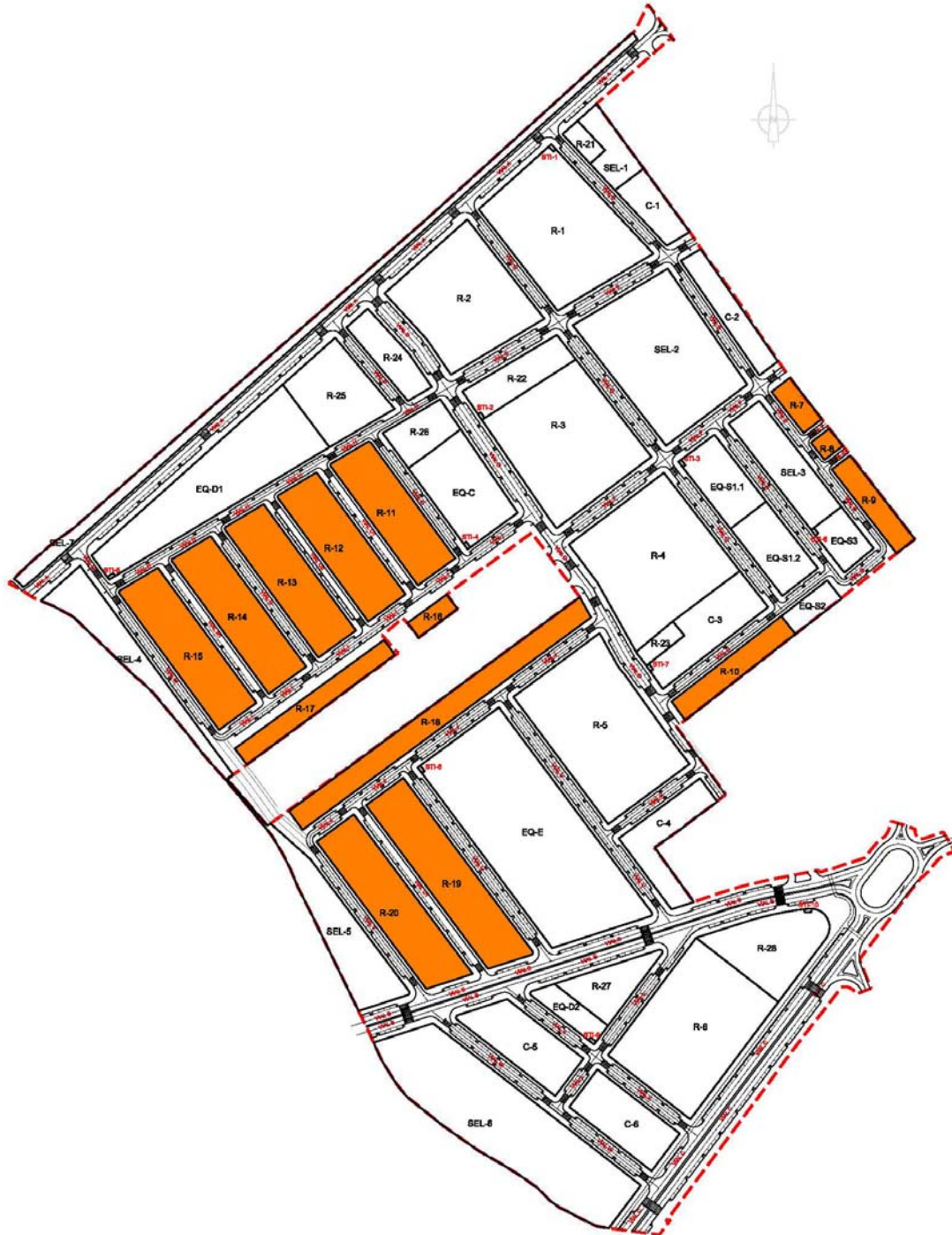
Comprende a las zonas grafiadas y delimitadas en el “Plano 05. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO” como D.1 correspondientes a las manzanas R7 a R19. Corresponden a la tipología residencial de vivienda unifamiliar en hilera, con destino privado y renta libre, al objeto de completar el aprovechamiento máximo permitido por la Ficha de planeamiento para el uso y tipología residencial unifamiliar.

LZZLH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



La mayor parte de estas viviendas se disponen en la zona central de la ordenación, dando continuidad a esta misma tipología existente en la Barriada de Castro, aunque también se utiliza esta tipología para configurar las traseras de las viviendas existentes en el límite urbano nordeste del Sector.

Con una superficie neta de 47.071,49 metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de 47.071 metros cuadrados de techo para 370 viviendas, equivalentes a 49.425 UA según los coeficientes de homogeneización contemplados en el PGOU.

Sus determinaciones básicas se establecen en el siguiente cuadro:

USO S/RÉGIMEN	TIPOLOG. CALIF.	MANZANA	SUPERF.(*) m ²	Nº VIVI. MÁX.	EDIF. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCIAR. m ² _t	COEF. HOMOG.	APROV. UA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA	D.1	R-7	758,38	6	1,0000	758		1,0500	796
	D.1	R-8	320,38	2	1,0000	320		1,0500	336
	D.1	R-9	1.536,51	12	1,0000	1.537		1,0500	1.613
	D.1	R-10	2.012,86	15	1,0000	2.013		1,0500	2.114
	D.1	R-11	4.346,64	34	1,0000	4.347		1,0500	4.564
	D.1	R-12	4.508,45	36	1,0000	4.508		1,0500	4.734
	D.1	R-13	4.663,72	36	1,0000	4.664		1,0500	4.897
	D.1	R-14	4.819,90	38	1,0000	4.820		1,0500	5.061
	D.1	R-15	4.975,17	40	1,0000	4.975		1,0500	5.224
	D.1	R-16	2.219,59	16	1,0000	2.220		1,0500	2.331
	D.1	R-17	5.215,30	43	1,0000	5.215		1,0500	5.476
	D.1	R-18	6.142,79	48	1,0000	6.143		1,0500	6.450
	D.1	R-19	5.551,80	44	1,0000	5.552		1,0500	5.829
	SUBTOT.		47.071,49	370		47.071			49.425

Las condiciones de ordenación y edificación se recogen en la *Sección 1* del *Capítulo Tercero* del *Título Tercero* de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.



Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



3.3.3. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.- F3

Comprende a las zonas grafiadas y delimitadas en el “Plano 05. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO” como F.3 correspondientes a las manzanas R1 a R6. Corresponden a la tipología residencial de plurifamiliar *Edificio de viviendas con Patio de Manzana*, con destino privado, al objeto de satisfacer el aprovechamiento máximo permitido por la Ficha de planeamiento para el uso y tipología residencial plurifamiliar.



LZZLH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento
de Jerez

Se dispone esta tipología vinculada a los viales principales de la ordenación, al objeto de facilitar la movilidad en el interior de la ordenación, ya que estas manzanas concentran un mayor número de viviendas. Así las parcelas R2, R3, R4 y R5 se disponen vinculadas al eje de distribución transversal (vial D), y la R1 y R6 vinculadas a los viales principales A y C, respectivamente.

Con una superficie neta de 55.445,75 metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de 71.527,95 metros cuadrados de techo para 745 viviendas. De ellas 472 viviendas se desarrollan bajo algún régimen de protección pública, según las diferentes categorías contempladas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez de la Frontera vigente en cada momento, localizándose en las manzanas R1, R2, R3, y R5; el resto tiene el carácter de libre, con un aprovechamiento objetivo para el total de las viviendas equivalente a 50.402 UA según los coeficientes de homogeneización contemplados en el PGOU.

A efectos de reparto del aprovechamiento se ha asignado a las manzanas de uso residencial plurifamiliar libre (F3) un porcentaje de edificabilidad de uso comercial, que a la vez que permite la posibilidad de este uso en parte de las plantas bajas de los edificios, permite cuadrar el reparto del aprovechamiento total del Sector. No será obligatorio la materialización del uso comercial en estas manzanas al no superar el cómputo total de la edificabilidad asignada a las mismas, la máxima edificabilidad de uso residencial permitida por la ficha de planeamiento, ni reducir la edificabilidad mínima de uso comercial fijada por la misma.

En cuanto al régimen de protección de las viviendas, se deberá destinar a familias con ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM al menos el 50% del 10% del aprovechamiento urbanístico que se localizará en terrenos calificados como vivienda protegida (artículo 54.2.b LOUA). Será el Proyecto de Reparcelación el que garantice esta condición, que quedará localizado en el porcentaje de cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento. El Proyecto de Reparcelación deberá establecer y garantizar el cumplimiento de este precepto.

Sus determinaciones básicas se establecen en el siguiente cuadro:

USO S/RÉGIMEN	TIPOLOG. CALIF.	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIV.MÁX.	EDIF. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCAR. m ² _t	COEFI. TIPOLOG.	APROVECH. UA
RESID. PLURIF. PROTEG.	F.3	R-1	9.028,14	118	1,1728	10.588		0,4700	4.976
	F.3	R-2	7.789,90	102	1,1728	9.136		0,4700	4.294
	F.3	R-3	9.231,05	120	1,1728	10.826		0,4700	5.088
	F.3	R-5	10.179,23	132	1,1728	11.938		0,4700	5.611
	SUBTOTAL		36.228,32	472		42.488			19.969
RESID. PLURIF. LIBRE	F.3	R-4	9.607,40	136	1,3961	13.413		1,0000	13.413
							1.105	1,6300	1.802
	F.3	R-6	9.610,03	137	1,3961	13.417		1,0000	13.417
							1.105	1,6300	1.802
	SUBTOTAL		19.217,43	273		26.830	2.211		30.433

Las condiciones de ordenación y edificación se recogen en la *Sección 3* del *Capítulo Tercero* del *Título Tercero* de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

LZ2LH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

3.3.4. COMERCIAL Y TERCIARIO.- G4

Comprende a las zonas grafiadas y delimitadas en el “Plano 05. ORDENACIÓN. USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO” como G.4 correspondientes a las manzanas C1 a C6. Corresponden a la tipología de *Edificación por plantas de uso terciario*, con destino privado, al objeto de satisfacer el aprovechamiento máximo permitido por la Ficha de planeamiento para el uso y tipología comercial y terciario.



LZZLH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento
de Jerez

Con una superficie neta de 15.976,20 metros cuadrados de suelo se le asigna una edificabilidad lucrativa total de 14.306 metros cuadrados de techo, equivalentes a 23.318 UA según los coeficientes de homogeneización contemplados en el PGOU.

Sus determinaciones básicas se establecen en el siguiente cuadro:

USO S/RÉGIMEN	TIPOLOG. CALIF.	MANZANA	SUPERF. m ²	Nº VIVI. MÁX.	EDIF. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCIAR. m ² _t	COEF. HOMOG.	APROV. UA
COMERC. LIBRE	G.4	C-1	1.509,39		0,8954		1.352	1,6300	2.203
	G.4	C-2	1.997,66		0,8954		1.789	1,6300	2.916
	G.4	C-3	3.330,07		0,8954		2.982	1,6300	4.860
	G.4	C-4	2.747,39		0,8954		2.460	1,6300	4.010
	G.4	C-5	3.319,51		0,8954		2.972	1,6300	4.845
	G.4	C-6	3.072,18		0,8954		2.751	1,6300	4.484
	SUBTOTA.		15.976,20				14.306		23.318

Las parcelas C1 y C2 se disponen colmatando traseras del suelo urbano existente en el límite nordeste del Sector para dar servicio, junto con la parcela C3, a los usos residenciales y de equipamientos existentes en la zona. La parcela C4 se dispone junto al equipamiento educativo tratando de dar servicio a este uso. Para completar la edificabilidad terciaria y comercial se disponen las parcelas C5 y C6 en la zona sudeste del Sector en una localización estratégica respecto al Camino de Espera y Carretera Jerez-Guadalcaín.

Las condiciones de ordenación y edificación se recogen en la *Sección 4* del *Capítulo Tercero* del *Título Tercero* de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

LZ2LH5W0X8B0GU4

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025

RDS_AYT-282/2025

REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA

12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

3.4. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

El proyecto de redes de suministro de las infraestructuras urbanas básicas se hará con el objeto de dotar suficientemente a todas las parcelas del sector, y de acuerdo con las Normas Técnicas aprobadas por el Ayuntamiento que estén en vigor. El proyecto deberá contar con la conformidad de la empresa municipal AJEMSA.

El Plan Parcial prevé el trazado y especificaciones básicas de las siguientes infraestructuras:

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red pública de comunicaciones electrónicas.
- Red de gas natural.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Se analiza mediante las solicitudes de información a las compañías suministradoras, que se adjuntan como anexos, la existencia y capacidad de las distintas infraestructuras y servicios exteriores al área objeto del Plan, tanto a los efectos de garantizar la conexión con cada una de ellas, como al objeto de incidir en la suficiencia de las mismas, o en su caso, establecer las propuestas de mejora o reforzamiento necesarias de dichas instalaciones o infraestructuras por la transformación urbanística que se plantea.

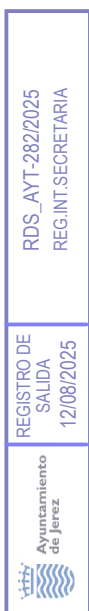
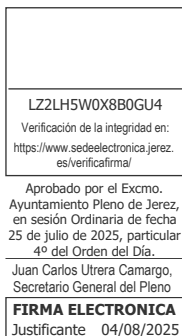
El Plan Parcial, por tanto, recoge la información solicitada, sobre los servicios técnicos e infraestructuras existentes en torno al área y a cada una de las compañías, datos que quedan reflejados convenientemente en la memoria informativa y justificativa y planimetría del Plan Parcial. Y como se indica en el apartado correspondiente, se recogen igualmente las conexiones propuestas por cada uno de los organismos o servicios.

El trazado de las redes de servicios propuestos, con sus elementos y características, se reflejan en los planos correspondientes

3.4.1. RED ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

Conexiones:

De acuerdo a la información facilitada por Servicio Municipal de Aguas de Jerez (AQUAJEREZ), la conexión de abastecimiento de agua del sector con la



red se realizará a través de los puntos de conexión establecidos en el plano contenido en su informe sobre el ciclo integral del agua para la ejecución del plan parcial, recogido en el apartado 2.4.2 de este documento.

A la espera del informe que sobre la propuesta de red de abastecimiento realice la compañía suministradora, se propone ejecutar la red de abastecimiento conectada a los puntos 3 y 4 de los recogidos en el mencionado plano, garantizando el suministro mediante un trazado en malla cerrada discurriendo bajo los viales del Sector.

Fuentes de suministro y condiciones sanitarias:

El suministro se realizará desde la propia red Municipal de JEREZ DE LA FRONTERA (Compañía AQUJEREZ) ya que conectaremos en dos puntos con la misma. Quedan por tanto garantizadas las condiciones sanitarias del agua de abastecimiento.

Presión.

Se ha solicitado informe al Consorcio de Aguas de la Zona Gaditana garantizando la viabilidad del suministro, estando a la fecha a la espera de contestación.

Red de distribución. Criterios de diseño

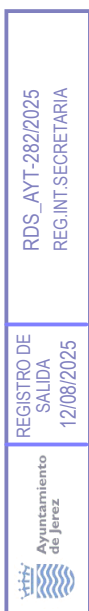
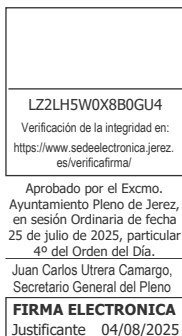
Las características y trazado de la red de abastecimiento de agua aparecen definidos en el Plano 07 "RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES" de los planos de Ordenación del Plan.

Se adopta una red de distribución mixta; mallada, lo que permite un mejor funcionamiento del sector.

El trazado se ha efectuado teniendo en cuenta el trazado del viario, pendiente del terreno, demanda, garantía de suministro independencia de abastecimiento de los distintos sectores y punto de conexión a la red general.

La red interior se proyectará, en dúctil de fundición dúctil cementadas interiormente con mortero de cemento, cincadas y barnizadas exteriormente según normas I.S.O. 2531; en las uniones irán provistas de junta elástica. El mallado se realizará además de las conexiones con el alimentador antes indicado con todas aquellas conducciones existentes en el perímetro del Sector que nos ocupa.

El trazado estará sujeto a las exigencias de la NTE-IFA y las determinaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la compañía suministradora AQUAJEREZ .

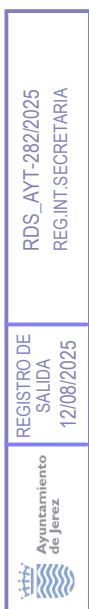
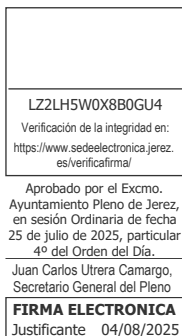


La red es mixta con una sola malla y ramales ramificados interiores previéndose la instalación de hidrantes de incendio y bocas de riego. Se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- La presión máxima de servicio en la red será 6 kg/ cm² (600 Kpa)
- La presión mínima de servicio en la red será de 2,5 kg/ cm² (250 Kpa)
- La velocidad media del agua en la red será de 0,75 m/sg, mínima no inferior a 0,3 m/sg y máxima de 1,0 m/sg.
- Las válvulas proyectadas serán de "Compuerta" de bridas serie corta y taladradas para presión nominal PN 16 (DIN 2.501). Serán de asiento elástico, paso libre, eje de acero inoxidable, cuerpo de fundición dúctil (G.G.G. 40), revestido de epoxi. Al igual que las piezas especiales, la tornillería será de acero inoxidable.
- Los materiales de la red y cálculos justificativos se definirán en los proyectos de Urbanización.
- Los diámetros a utilizar de 350, 300, 250, 200, 150 y 100 mm.
- Estas discurrirán normalmente por las aceras a una profundidad, sobre su generatriz superior de 1 m. y descansando sobre una capa de arena de espesor variable de acuerdo con el diámetro según planos de detalles de abastecimiento. El relleno de la zanja desde la arena hasta el material granular de la acera se rellenará con material de la excavación, seleccionándolo evitando cascotes y piedras y en general sólidos que excedan de 5 cm.
- Las arquetas o pozos que alberguen piezas o elementos singulares de la red se ejecutarán en la forma y con los materiales establecidos por la compañía suministradora y se dotarán de los elementos adecuados que faciliten su manejo.
- Todas las piezas especiales a instalar en la red serán de fundición y deberán ser capaces de soportar como mínimo la misma presión que se requiera para las tuberías, admitiéndose las de acero únicamente en el caso de que procedan de fabricaciones en serie.
- La tornillería a emplear en los montajes de piezas especiales será de acero inoxidable.

Calculo. Consumos diarios y caudal punta.

Cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Administración



Hidráulica Andaluza se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

Por tanto, el Consorcio de Aguas de Zona Gaditana o la Oficina de Planificación Hidrológica de la Junta de Andalucía serán quien garanticen recurso suficiente para ello, por lo que la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento, deberá dirigirse a dichos organismo para recabar dicha viabilidad.

En el presente Plan Parcial, sólo se atiende a una estimación de valores, ya que los cálculos correspondientes de alimentadores, de diámetros de las mallas, ramales, etc., será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se consideran, para el predimensionado y cálculo de la red los siguientes valores para los usos existentes en el sector, según las dotaciones de aguas establecidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalete-Barbate:

– Residencial Consumo doméstico (viviendas)	250 L /ha x día
– Terciario	10 L /m ² x día
– Equipamiento Social - Comercial	10 L /m ² x día
– Equipamiento Escolar	100 L /alumno x día
– Equipamiento Deportivo	5 L /seg.
– Zonas Verdes y Jardines	4,80 L /m ² x día

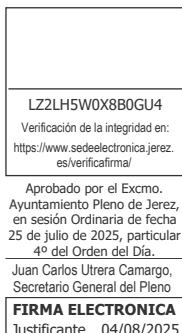
Hidrantes de incendios:

La instalación de hidrantes de Incendios de cumplirá con las prescripciones contenidas en la normativa vigente, en su caso CTE DB-SI o NBE – CPI 96, en lo referente a sus características y exigencias funcionales. En el plano de distribución de la red aparece reflejada la distribución de los mismos, localizados perfectamente en las intersecciones de las calles por su fácil acceso para los servicios contra incendios ajustándose a una separación máxima entre ellos de 200 m. Estos serán de fundición dúctil, con cierre elástico, con salida de 100 mm.

Red de riego:

Su instalación se ajustará a las exigencias de la NTE-IFR-74. Se ha previsto situar bocas de riego en viales de tal forma que sea accesible a cualquier parte de la calzada con manguera. La instalación de bocas de riego en viales será de uso exclusivo de baldeo, distribuyéndose a tresbolillo en cada vial y con un radio de acción de 50 m.

El estudio en zonas ajardinadas será objeto específico del Proyecto de Urbanización que se redacte, y se dimensionará en función del tratamiento dado a dichas zonas e igual alimentación que las bocas de riego.



Dada la gran superficie de zonas verdes que se plantea en el sector, deberán adecuar las mismas al menor consumo de agua posible, ya que no se suelen conceder suministros de agua para riego desde la red de distribución de agua potable, para el riego deberán plantear la necesidad de ejecutar pozos en el subsuelo o reutilizar las aguas residuales una vez tratadas tal y como se indica más adelante en el apartado de depuración. Por ello, las plantaciones o tapizantes empleados en las zonas verdes deberán necesitar escasa demanda hídrica.

Normativa

El proyecto de urbanización dimensionará la red contemplando la aplicación de la normativa en vigor y en particular la de la compañía suministradora.

3.4.2. RED DE ALCANTARILLADO. SANEAMIENTO

Trazado y características.

La red de alcantarillado se proyecta para el drenaje interno y saneamiento de la totalidad del área, que deberá ser SEPARATIVA conforme al informe sobre el ciclo integral del agua para el Plan Parcial elaborado por el Servicio Municipal de Aguas de Jerez (AQUAJEREZ).

Tanto la red de aguas sucias como la de pluviales se diseña siguiendo el trazado viario, adaptándose en lo posible a la pendiente de la misma. Irá bajo la calzada y para su trazado en perfil se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

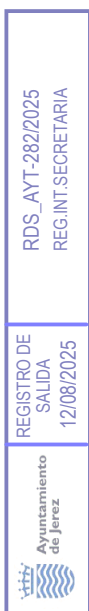
- Recubrimiento mínimo 1,20 m.
- Hacer posible la futura conexión a parcelas
- Velocidad mínima de 0,6 y máxima a 3,5 m/seg.
- Pendiente superior al 3 por mil, cumpliéndose en todo su trazado a excepción de puntos muy singulares.

Todas las conducciones utilizadas serán circulares prefabricadas de hormigón en masa vibropresado con unión por enchufe y campana con junta de goma.

Atendiendo a las cargas a soportar, serán de la "Serie C" utilizándose como mínimo el diámetro de 300 mm.

Se situarán pozos de registro tanto para pluviales como para fecales cada 4 acometidas a la red de las parcelas, en cambios de alineaciones, sección, de rasantes, unión de ramales siendo su distancia máxima 40 metros.

En cuanto a la depuración de las aguas residuales que dicho sector va a generar, se puede garantizar la depuración de las mismas en la EDAR



Guadalete, ya que entre otros motivos, únicamente mandará a la EDAR sus aguas fecales dada la configuración de redes separativas planteadas. Además, actualmente se encuentra en obras promovidas por la Junta de Andalucía. Una vez se concluyan las mismas, la capacidad de tratamiento de la EDAR, según la memoria del proyecto elaborado por la propia Junta, será de un caudal medio de 70.000 m³/día y máximo de 90.000 m³/día.

Las características y trazado de la de la red de alcantarillado tanto de aguas sucias como de pluviales se define en el plano 09 "RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES" y 08 "RED DE SANEAMIENTO. FECALES" de los planos de Ordenación del Plan.

El esquema recoge la adecuación a la propuesta de ordenación del Plan y conexiones establecidas por el Excmo. Ayuntamiento y la compañía suministradora, por lo que será el Proyecto de Urbanización quien concrete la red de saneamiento en función de la parcelación definitiva.

Respecto al Arroyo Norieta y al tratamiento que sobre el mismo deba llevar a cabo el desarrollo del sector, corresponde la competencia a la Consejería de Medio Ambiente cualquier actuación sobre el mismo en coordinación con la Delegación Municipal de Urbanismo. En este sentido, consultada dicha Consejería por el equipo redactor, ésta se pronunciará al respecto en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica preceptivo.

Conexiones:

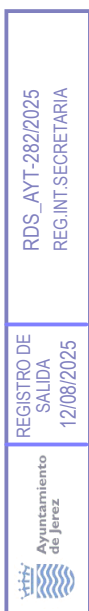
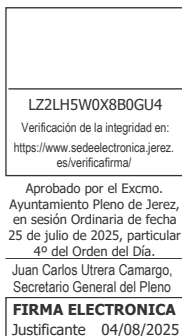
La RED DE FECALES a instalar por el sector deberá conectar en el colector general que discurre paralelo al Arroyo Norieta, garantizado de este modo la evacuación y transporte de las aguas residuales del Sector hasta la EDAR Guadalete para su posterior depuración.

la RED DE PLUVIALES a proyectar en los viales interiores del sector, deberá permitir conectarse por gravedad al Arroyo Norieta en el menor número de puntos posibles, recogiendo y transportando hasta el punto bajo del sector para su vertido al Arroyo Norieta.

Cálculo y normativa

Para el cálculo del caudal de residuales será el mismo que el obtenido para la dotación de abastecimiento de agua.

La velocidad se comprobará para los dos regímenes, debiendo estar comprendido entre 0,6 y 3 m/seg para el de aguas sucias y entre 0,9 y 6m/sg en pluviales. No obstante la velocidad media deberá ser del orden de 0,75 m/sg para aguas fecales y 1,00 m/sg para aguas pluviales.



Para el dimensionado de cálculo del caudal de la pluviales, se realizará, siguiendo el criterio general para un periodo de retorno y un tiempo de concentración marcado por la normativa de la compañía suministradora.

Como coeficiente de escorrentía se tomará un valor medio para zonas residenciales marcado por la normativa de la compañía suministradora.

El dimensionado de los colectores, materiales, pendientes, profundidades de pozos, etc., será objeto de su estudio pormenorizado en el correspondiente proyecto de urbanización conforme a la NORMA DE ALCANTARILLADO DE AQUALIA.

Los imbornales y pozos de registro se ejecutarán según la normativa de la compañía suministradora.

El proyecto de urbanización contemplará la aplicación de la normativa en vigor y en particular la de la compañía suministradora.

3.4.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

Suministro.

Una vez recibida contestación a la solicitud formulada a la compañía suministradora (EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal) sobre las condiciones técnico económicas para llevar a cabo el servicio solicitado , el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física es el siguiente:

- Barras de 15 kV Subestación Las Abiertas (sujeto a refuerzos).

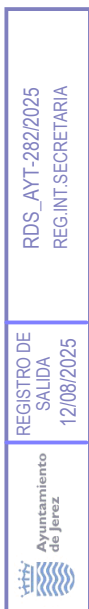
Centros de Transformación y Previsión de Cargas

La dotación eléctrica se hace conforme a las directrices marcadas en la Instrucción publicada por la Consejería de Innovación y Ciencia con fecha 14 de Octubre de 2004.

Para la determinación de la potencia demandada, se ha tenido en cuenta lo indicado en la instrucción ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y según lo indicado en el apartado 2 Grado de electrificación y previsión de la potencia en viviendas, asignamos un grado de electrificación básica y elevada en función del tipo de vivienda.

Demanda estimada de Potencia en zona de viviendas y Equipamientos

Uso	Potencia Unitaria	
Viviendas	9.200	w/viv
Equipamiento Escolar	50	w/m ²
Equipamiento Deportivo	5	w/m ² _s
Equipamiento Social	50	w/m ² _t
Equipamiento Comercial	125	w/m ² _t
Viario	2	w/m ²
Zonas Verdes	1	w/m ²



USO RESIDENCIAL			
DENOMINACIÓN	Nº VVIV.	POT. UNITARIA	PREVISIÓN POT.
Unifamiliar E1	29	9.200 w/viv.	267 KW
Unifamiliar D1	370	9.200 w/viv.	3.404 KW
Plurifamiliar libre F3	273	9.200 w/viv.	2.512 KW
Plurifamiliar protegida F3	472	9.200 w/viv.	4.342 KW
TOTAL			10.525 KW

USO TERCIARIO			
DENOMINACIÓN	SUP. CONST.	POT. UNITARIA	PREVISIÓN POT.
Terciario G4	16.516 m ²	125 w/m ² _t	2.065 KW
TOTAL			2.065 KW

RECARGA DE VEHÍCULOS				
USO	DOTACIÓN	Nº PLAZAS	POT. UNITARIA	PREVISIÓN POT.
RESIDENCIAL	1/Vivienda	1.144	0.1*nº plazas*3,68	421 KW
OTROS USOS	1/100 m ² _c	165	Nº plazas*3,68/40	15 KW
TOTAL				436 KW

DOTACIONES				
DENOMINACIÓN	SUP. SUELO	SUP. TECHO	POT. UNITARIA	PREVISIÓN POT.
EQ-S	6.897,41 m ²	6.897,41 m ²	50 w/m ² _t	345 KW
EQ-D1	8.657,44 m ²		5 w/m ² _s	43 KW
EQ-D2	1.113,94 m ²		5 w/m ² _s	6 KW
EQ-C	4.096,94 m ²	4.096,94 m ²	125 w/m ² _t	512 KW
EQ-E	15.348,26 m ²	15.348,26 m ²	50 w/m ² _t	767 KW
SEL 1 a 7	39.335,48 m ²		1 w/m ² _s	39 KW
SV	107.040,25 m ²		2 w/m ² _s	214 KW
TOTAL				1.927 KW

TOTAL PREVISIÓN POTENCIA DEMANDADA	
Uso Residencial	10.525 KW
Uso Terciario	2.065 KW
Dotaciones	1.9027 KW
Recarga de vehículos	436 KW
TOTAL	14.952KW

Potencia de transformación (PDT) = P total prevista * 0,8 = 11.962 KVA

En atención a las determinaciones de la compañía suministradora y en función de la previsión de potencia se prevé la disposición de reserva de suelo para 10 centros de transformación dobles y 1 simple, ó 21 simples, según determinen los cálculos eléctricos derivados del Proyecto de Urbanización, emplazados convenientemente en los centros de gravedad de las de las cargas previstas, interior en celda prefabricada, con una potencia estimada de 630 KVA. Reducirán la tensión a trifásica 400 v y monofásica a 230 v.

Su situación se especifica en área o suelo específico calificado como SISTEMA TECNICO DE INFRAESTRUCTURAS (STI), definida en el Plano 05, suelos cuantificados superficialmente como STI y situados bien en parcelas de equipamientos sin detrimento de las superficies de estas últimas. Manteniéndose en las manzanas indicadas en la documentación gráfica, el tamaño y ubicación final de los centros de transformación se podrán concretar en el Proyecto de Urbanización y la Reparcelación.

LZ2LH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo,
Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



La red de media tensión será subterránea, tendrá una estructura de sección uniforme y su funcionamiento en red mallada (ver plano 10).

Características de las redes

La instalación cumplirá la normativa oficial vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y normas de la Compañía Suministradora. Para su cálculo se tendrá en cuenta la intensidad admisible así como que la caída de tensión en cada circuito sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico vigentes.

La red eléctrica en baja tensión será subterránea, instalada bajo tubo o canalizaciones a una profundidad mínima de 0,60 m. y con las arquetas o registros necesarios (ver plano 11).

La tensión será de 400V entre Fases y 230 v entre fases y neutro, utilizada por la Empresa Suministradora.

El tendido se realizará con cuatro cables unipolares conductores de aluminio, tres de ellos de igual sección y el cuarto con una sección inmediatamente inferior. En cualquier caso la tensión nominal de los conductores será 0,6/1Kv.

En el plano correspondiente, se ha trazado la distribución más racional de estas líneas.

Para su cálculo se tendrá en cuenta la intensidad admisible así como que la caída de tensión en cada circuito sea inferior a la permitida por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Actuaciones complementarias.

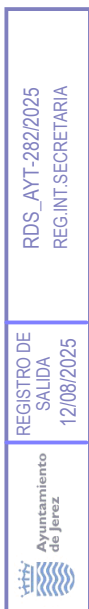
Comprenden las actuaciones necesarias, en relación con las instalaciones de abastecimiento eléctrico que cruzan o invaden el sector, para la correcta implantación del servicio y adecuación a los informes sectoriales correspondientes. En este sentido se contemplarán las actuaciones que se deriven del informe de respuesta de la compañía suministradora a la solicitud de condiciones de suministro (Código de Expediente NNSS: 0000140578).

Normativa

El proyecto de urbanización dimensionará la red contemplando la aplicación de la normativa en vigor y en particular la de la compañía suministradora.

ALUMBRADO PÚBLICO.

El alumbrado público se alimentará del centro de transformación previsto por áreas conforme el esquema indicado en la planimetría y situándose el centro de mando en éste. El centro de mando deberá ser conforme a las disposiciones establecidas en el servicio Municipal de Alumbrado Público.



Se han previsto diez centros de mando que se alimentan desde los cuadros de Baja Tensión de los centros de transformación respectivamente para la iluminación de los viales. Para la iluminación de las zonas verdes se establecerán las condiciones y demás características en el correspondiente Proyecto de Urbanización, previéndose en principio 6 centros de mando.

La red será enterrada bajo tubo a una profundidad mínima de 0,40 m, trifásica con neutro a 230/400 v, conectándose las lámparas, con su equipo de encendido a 230 v, entre fase y neutro. Se emplearán cables con cubierta y aislamiento de materiales termoplásticos especiales, con conductores de cobre y tensión nominal de 0,6/1 Kv.

Las secciones de los cables vendrán determinadas en función de la intensidad admisible y la caída de tensión permitida que según Reglamento Electrotécnico Baja Tensión.

Protección Eléctrica:

Todos los circuitos de alimentación del alumbrado público irán protegidos a su salida de los centros de mando por cortocircuitos fusibles calibrados.

Con objeto de que una avería en una derivación a un punto de luz no repercuta en los demás del circuito, en los cofres de protección de poliéster reforzado situados en la base de todos los báculos, se colocarán fusibles de cartucho calibrados. Así mismo todas las columnas metálicas se pondrán a tierra mediante una pica de acero cobreado de 2 m. de longitud y 14 mm de diámetro mínimo con cable de unión de Cu desnudo de 35 m/m².

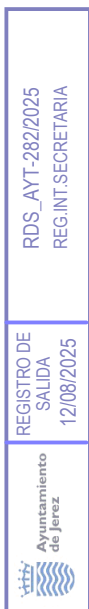
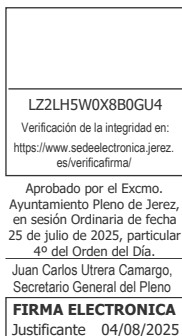
Diseño

En el cálculo del alumbrado el nivel de iluminación será de 25 lux para viario local y de 10-15 lux en las peatonales (Zona Verde); el factor de uniformidad a adoptar no será menor de 0,40. Para la reducción del consumo de energía, el encendido y apagado del alumbrado público se realizará mediante reloj astronómico. Así mismo, y teniendo en cuenta que durante la noche disminuye considerablemente el tráfico de vehículos y peatones, se equiparán las luminarias con reductor de flujo de doble nivel.

Las luminarias y fuentes de luz serán eficaces adaptándose, por razones de uniformidad, a las del entorno según los criterios Municipales.

Las luminarias deberán cumplir con las especificaciones de reducción de emisión al hemisferio Superior.

Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.



Dadas las características de la urbanización, así como la tipología de las edificaciones se optará , en concordancia a los criterios municipales, por luminarias con tecnología Led a concretar en el Proyecto de Urbanización. Ello atendiendo a la eficiencia de la tecnología Led por motivos de reducción de consumo, menor mantenimiento, mayor vida del producto y mejores prestaciones lumínicas

– Para viales principales:

Luminaria tipo:	NATH DE SIMON LIGHTING.
Altura Columna:	9 m (máximo).
Lámpara:	Tipo Led
Separación entre luminarias:	30 m (máximo).
Luminación media:	1.5 cd/m ² (en calzada).
Clase de Alumbrado:	ME2

– Para viales secundarios:

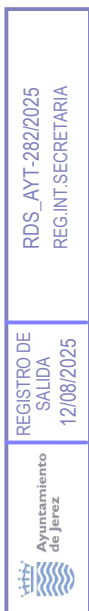
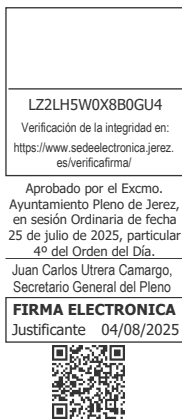
Luminaria tipo:	NATH DE SIMON LIGHTING.
Altura Columna:	8 m (máximo).
Lámpara:	Tipo Led
Separación entre luminarias:	30 m (máximo).
Luminación media:	1.5 cd/m ² (en calzada).
Clase de Alumbrado:	ME4B

- Para senderos peatonales en espacios libres será el proyecto de urbanización el que fije las características técnicas de los elementos de iluminación, de acuerdo al diseño urbano de los mismos, cumpliendo siempre la normativa sectorial que le sea de aplicación.

La disposición adoptada ha sido al tresbolillo, unilateral y en oposición, según el vial o zona a iluminar, tal y como se aprecia en el plano correspondiente de la documentación gráfica y su separación máxima será de 30 metros, si bien el proyecto de urbanización podrá adoptar otros parámetros, debiéndolo justificar adecuadamente y en atención a los criterios del Servicio Municipal de Alumbrado.

La interdistancia de luminarias, así como la potencia de las lámparas utilizadas se ajustará en cualquier caso en función de la anchura del vial y del nivel lumínico deseado. En las zona verdes en conformidad al diseño definido por el Proyecto de Urbanización , quedará definido conforme a los criterios municipales.

Las características y trazados de las redes de suministro energía eléctrica y alumbrado público aparecen definidos en el Plano 12 de los planos de Ordenación del Plan.



3.4.4. RED PÚBLICA DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

3.4.4.1. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

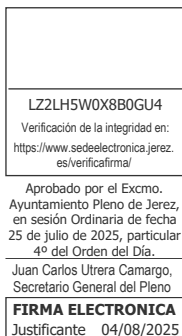
De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 50.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Marco Legislativo y competencias en materia de Telecomunicaciones

Las telecomunicaciones son competencia exclusiva de la Administración General del Estado, y en concreto de este Ministerio, tal y como establece la Constitución en su artículo 149.1.21ª y la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.

Además, y a efectos del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, hay que indicar que actualmente la legislación vigente en materia de telecomunicaciones es la que sigue:

- La Ley General de Telecomunicaciones actualmente en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.



b) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

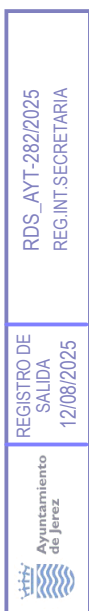
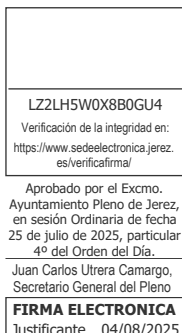
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

Se podrán celebrar acuerdos o convenios entre los operadores y los titulares o gestores del dominio público para facilitar el despliegue simultáneo de otros servicios, que deberán ser gratuitos para las Administraciones y los ciudadanos, vinculados a la mejora del medio ambiente, de la salud pública, de la seguridad pública y de la protección civil ante catástrofes naturales o para mejorar o facilitar la vertebración y cohesión territorial y urbana o contribuir a la sostenibilidad de la logística urbana.

La propuesta de acuerdo o convenio para la ocupación del dominio público deberá incluir un plan de despliegue e instalación con el contenido previsto en el artículo 49.9 de esta ley. Transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su

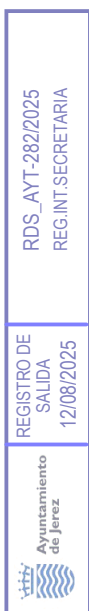
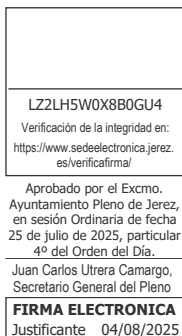


presentación, el acuerdo o convenio se entenderá aprobado si no hubiera pronunciamiento expreso en contra justificado adecuadamente.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud. No obstante lo anterior, la obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas de alta o muy alta capacidad, las Administraciones públicas concederán o denegarán los mismos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de recepción de la solicitud completa. Excepcionalmente, y mediante resolución motivada comunicada al solicitante tras expirar el plazo inicial, este plazo podrá extenderse un mes más, no pudiendo superar el total de cuatro meses desde la fecha de recepción de la solicitud completa. La Administración Pública competente podrá fijar unos plazos de resolución inferiores.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario y al principio de reducción de cargas administrativas.



c) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de elementos de red y recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad.

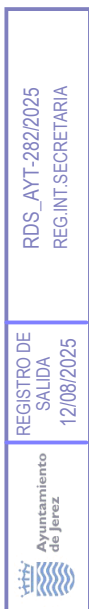
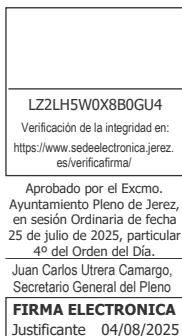
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial se justifica la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

d) Las redes públicas de comunicaciones electrónicas como determinación estructurante y equipamiento de carácter básico en los instrumentos urbanísticos

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de



determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Por tanto, es necesario que los instrumentos de planificación u ordenación urbanística elaborados por las diferentes Administraciones Públicas los consideren de esa manera y los incluyan en sus instrumentos dándoles el mismo trato que al resto de infraestructuras básicas como agua potable, saneamientos y energías (electricidad, alumbrado público y/o gas).

La ausencia, falta de tratamiento, o no equiparación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas con el resto de servicios básicos en los instrumentos de planificación urbanística podría dificultar la implantación de dichas redes.

e) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

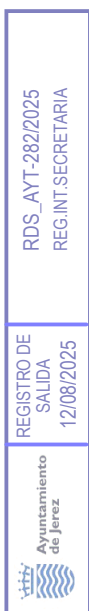
El artículo 49.3 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa elaborada por las Administraciones públicas que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados de conformidad con lo dispuesto en este título.

Asimismo, en su artículo 49.4, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,



- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

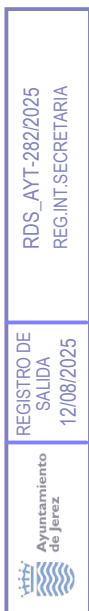
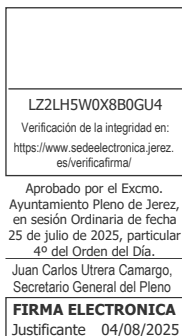
Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.5 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

f) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

El artículo 49.9 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes:

1. Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá

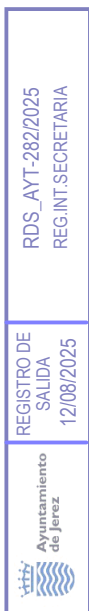
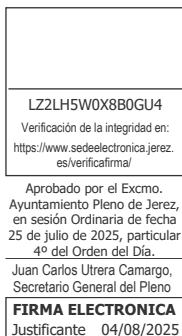


exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

2. Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.
3. Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

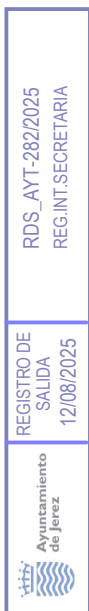
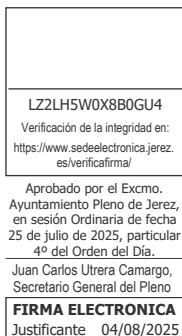


Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con una infraestructura de red o una estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Respecto a la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.10, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional. Por otra parte, La instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o



declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

g) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

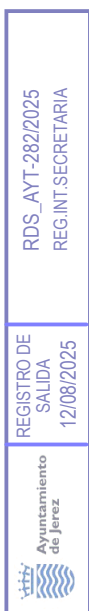
La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el



funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 7 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.une.org>.

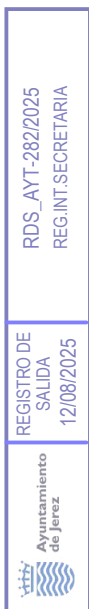
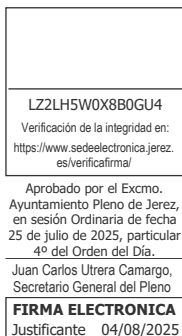
h) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado en la sede electrónica del Ministerio, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para



realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

i) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

j) Adaptación de normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

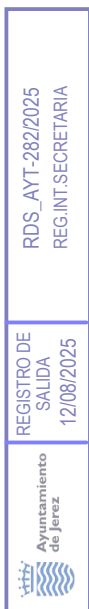
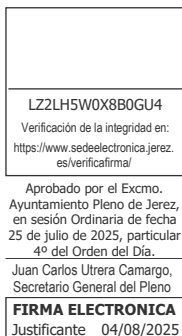
La disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

Se advierte, al respecto, que dicho plazo venció en el año 2015 y que, por tanto, cualquier normativa o instrumento de planificación territorial o urbanística adoptado por esa administración que no esté adaptado a las disposiciones de la Ley General de Telecomunicaciones (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

k) Medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Los artículos 52, 53 y 54 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, introducen medidas para reducir los costes de los trabajos de obra civil relacionados con el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas, mediante

- El establecimiento de derechos de acceso a infraestructuras físicas existentes susceptibles de alojar redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.



- La coordinación de obras civiles y acceso a la información sobre infraestructuras existentes y obras civiles previstas para facilitar el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas.
- La publicación de información sobre procedimientos para la concesión de permisos o licencias relacionados con las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes de comunicaciones.

Estas medidas van dirigidas a favorecer el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas y poder ofrecer a los usuarios servicios más innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, facilitando a los operadores la instalación y explotación de las mismas.

En el caso particular de Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que, en el ámbito de sus competencias, sean responsables de la concesión de licencias u otros permisos para el despliegue de redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, deberán publicar en una página web toda la información pertinente relativa a la mencionada concesión de permisos o licencias relacionados con el despliegue de elementos de redes de comunicaciones electrónicas. Además, deben comunicar la dirección concreta de dicha página web al Punto de Información Único de esta Secretaría de Estado, a través del siguiente enlace:

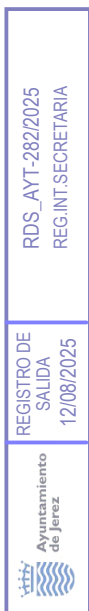
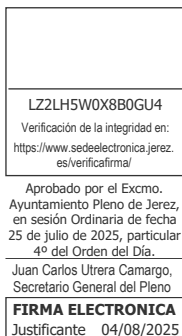
<https://sedeaplicaciones.mineco.gob.es/piu/UI/Acceso/Permisos.aspx>

Las medidas se entenderán sin perjuicio de las obligaciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, a operadores con peso significativo en mercados de referencia y en el artículo 46 de dicha ley en relación con la ubicación y el uso compartido de la propiedad pública y privada.

3.4.4.2. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de red pública de comunicaciones electrónicas se realizará sobre la base de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal, además del resto de legislación actualmente aplicable en materia de telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

Para la ejecución de nuevas canalizaciones se podrá implantar el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación, condicionado a la consecución de previos



acuerdos voluntarios entre los operadores de telecomunicación, según lo establecido en la legislación sectorial vigente, recomendable para una correcta y eficaz ordenación de los recursos asociados a las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas como pudieran ser, por ejemplo, los soportes, mástiles y elementos similares destinados a la ubicación de las antenas de telecomunicaciones y las canalizaciones para los tendidos de dichas infraestructuras. Sin embargo, este fomento no puede ni debe transformarse en una obligación ya que pueden existir ocasiones en las que concurren circunstancias específicas que impiden o desaconsejan que la compartición se lleve a cabo.

La red pública de comunicaciones electrónicas discurrirá en canalización subterránea a partir del punto de conexión en el perímetro del sector con la red existente, tanto aérea como subterránea, conforme a las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, a las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CENELEC/CEN).

Los puntos de interconexión propuestos separarán la red de alimentación de la red de distribución interior que se desarrollara para el sector residencial.

Constará de las siguientes redes, siguiendo los criterios marcados por las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, a las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CENELEC/CEN).

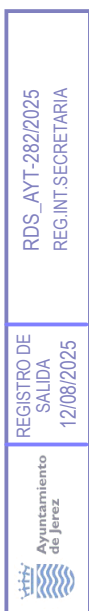
Red de alimentación

Esta red de alimentación se instalará, conectándose con la red de distribución prevista para el sector, a través de los dos puntos de interconexión con las arquetas y/o cámaras de registro y armario de INTERCONEXIÓN de capacidad según previsión de demanda, cumpliendo las determinaciones de las normas UNE 133100.

Redes de distribución

Se prevé una red de distribución subterránea ramificada en varias rutas, que nos permitirán abastecer a los distintos puntos de distribución de cada manzana. Este esquema previsto responde a la parcelación propuesta, por lo que en el Proyecto de Urbanización se ajustará a la parcelación definitiva.

En la red se dispondrán las arquetas del tipo determinado por las normas UNE 133100, en función de ser punto de distribución y paso a la vez, ser punto extremo de distribución o de paso de forma tal que no se supere la distancia máxima permitida entre las mismas.



Los puntos de distribución (armarios de distribución) se situarán de forma tal que el recorrido de las acometidas (red de dispersión exterior) sea lo más corta posible, para lo cual la ubicación de estos será aproximadamente en el centro de gravedad de la zona de servicio asignada a los mismos.

La capacidad de los puntos de distribución será como máximo de 25 pares, considerando a ésta con una ocupación máxima de 20 a 22 abonados.

Red de dispersión

Parte de los puntos de distribución (armarios de distribución) y estará formada por los pares individuales de acometida que discurrirá por los conductos o canalizaciones hasta los puntos de acometida para cada parcelas residencial. Se utilizarán arquetas del tipo de las contempladas en las normas UNE 133100 tanto para distribución de acometidas como para dar paso a uno o dos grupos de acometidas. El recorrido máximo de la red no superará en ningún caso las distancias permitidas por la normativa.

Previsión de demanda

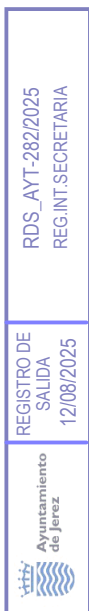
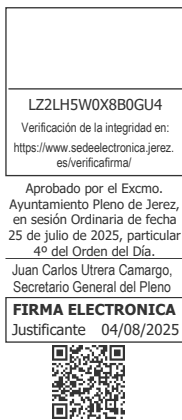
El diseño y dimensionado responderá a la previsión de la demanda y cumplirá las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o, en ausencia de éstas, a las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CENELEC/CEN), siendo el Proyecto de Urbanización el que dimensione y justifique la demanda de la instalación.

El proyecto de urbanización contemplará en la instalación de la red de canalizaciones las normativas UNE 133100, con el fin de tratar a todos los operadores en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

Se requerirá la aprobación del Organismo encargado del cumplimiento de la normativa sectorial sobre infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICTs), con el fin de facilitar el acceso a los servicios de telecomunicaciones a los usuarios finales de las edificaciones contempladas en este desarrollo urbanístico, en lo relativo a la construcción de la red de distribución.

En relación con la concesión de futuras licencias de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, la administración local deberá tener en cuenta que la legislación contempla, como requisito imprescindible para dicha concesión, la presentación en la sede electrónica del Ministerio del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible.

Las características y trazado de la red pública para la canalización de comunicaciones electrónicas aparece definida en el plano 13 de los planos de



Ordenación del Plan. Se trata de un esquema que deberá completar, justificar y dimensionar el Proyecto de Urbanización.

3.4.5. RED DE SUMINISTRO DE GAS

El sector se alimentará de la red general de Gas Natural en conformidad a la compañía suministradora a la red que discurre por la Avda. Nueva Jarilla; red de gas de 16 bar que pasa por el punto donde se ejecutará la nueva glorieta, en la confluencia de la Carretera Jerez-Guadalacacín y Camino de Espera (Avda. San José Obrero).

La distribución de gas en el interior de la urbanización será en media presión, garantizándose un mínimo de 500 mm c.d.a. en las acometidas de los edificios.

Las tuberías serán de polietileno (P.E.) de media densidad. La unión entre tuberías se hará mediante las soldaduras y manguitos correspondientes. Los diámetros de la red serán de 160, 110, 90 y 63 mm según normativa de la Compañía Suministradora de Gas, aunque será el proyecto de urbanización el que las dimensione.

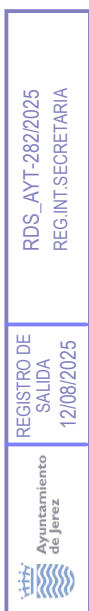
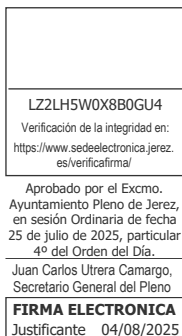
El combustible a utilizar será GAS NATURAL, suministrado por Gas Andalucía S.A con las siguientes características:

Denominación.....	Gas Natural
Familia.....	Segunda (UNE 60.002)
Poder calorífico superior.....	9.500 - 10.500 Kcal/Nm3
Densidad relativa.....	0.57 - 0.62 Kg/Nm3
Índice de Wobbe.....	12.583 - 13.335
Grado de humedad.....	Seco
Presión de distribución.....	M.P.A mmc.a.
Presión máxima llave acometida.....	1.000 mmc.a.
Presión garantizada en llave de acometida.....	550 mmc.a.
Aire teórico combustión	10.13 Nm3/Nm3 gas
CO2 total en humos.....	1.007 Nm3/Nm3 gas
Composición:	
Metano.....	91.204 CH4
Etano.....	7.399 C2H6
Propano.....	0.759 C3H8
Iso-butano.....	0.054 C4H10
N-butano.....	0.067 C4H10
Nitrógeno.....	0.517 N2

Las características y trazado de la red para la red de suministro de gas Natural aparece definida en el Plano 14 de los planos de Ordenación del Plan.

Normativa

El proyecto de urbanización dimensionará la red contemplando la aplicación de la normativa en vigor y en particular la de la compañía suministradora.



3.4.6. JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

El proyecto de urbanización considerará, para la definición y diseño de los espacios libres, los criterios contenidos en el artículo 8.7.7 de la Sección Tercera "La urbanización de los espacios libres" del Título VIII "Normas de Urbanización" del PGOU de Jerez de la Frontera.

Se adaptarán en lo posible a la configuración natural del terreno.

El Proyecto de Urbanización deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

El Proyecto de Urbanización llevará incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

La fuente de los suministros deberá ser de agua no potable cuando la actuación global sea superior a 1 Ha de superficie regada o en actuaciones parciales de más de 0,5 Has de superficie regada.

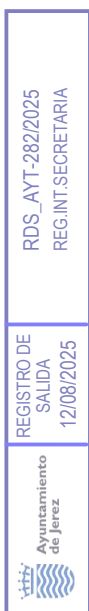
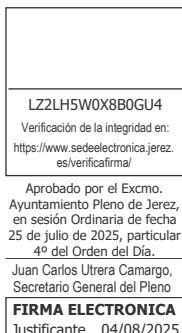
En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

En las zonas de jardines, parques y plazas se prohíbe el uso indiscriminado del albero compactado con forma de pavimentación, siendo admisible sólo en senderos o franjas con un máximo de 3,00 metros de anchura.

Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

En los diseños de nuevas plazas y zonas de juegos de niños, por motivos de gestión responsable del agua, se prohíbe una superficie ajardinada no



pavimentada mayor del 50% del total de dicha plaza, entendiendo por este concepto toda superficie de zona verde rodeada de viales y/o edificación al menos por dos de sus lados, susceptible de ser acotada para controlar su acceso y con una superficie máxima de 5.000 m².

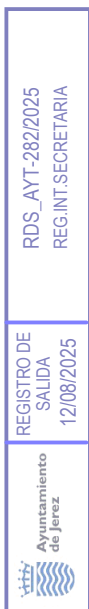
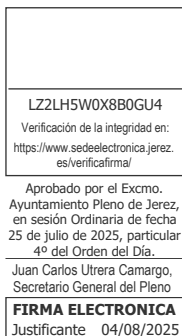
Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. para árboles de gran porte, se elevarán a 1,5 x 1,5 m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de 1,2 metros. Se recomienda que el tronco se distancie del borde de la calzada un mínimo de 80 cm y de la fachada un mínimo de 2 metros.

Para el mobiliario urbano se considerará igualmente lo criterios contenidos en el artículo 8.7.8. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno y con diseño y materiales que lo hagan duraderos y de fácil mantenimiento.

Se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

En el diseño de las zonas verdes y espacios libres y sus elementos constitutivos se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente y en especial en su capítulo dedicado a "Zonas Verdes y Espacios Naturales".



3.5. GESTIÓN URBANÍSTICA

UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

Según la ficha del PGOU, para el Sector Pago de Lima, dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto a una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable entre Compensación o Cooperación.

El presente Plan Parcial se redacta a iniciativa de HARRI IPARRA S.A., propietaria del 33.78% de la superficie del Sector, y se desarrolla mediante las determinaciones del mismo, **proponiéndose el sistema de actuación por COMPENSACIÓN.**

Se considera una única Unidad de Actuación para todo el Sector.

El sistema de actuación adoptado viene en función de la propia estructura de la propiedad del suelo y el carácter privado de la actuación. En cualquier caso, viene establecido en el propio PGOU.

APROVECHAMIENTO MEDIO Y OBJETIVO. RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento medio del área de reparto SUS-1.1 a la que pertenece el SECTOR PAGO DE LIMA, de acuerdo con las determinaciones del PLAN GENERAL, es igual a A.M.= 0,3300, estableciendo un Coeficiente Subzonal para el Sector de 0,9648.

El “APROVECHAMIENTO OBJETIVO” establecido en el apartado 1 del artículo 59 de la LOUA (ley 2/2012), se obtendrá ponderando en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

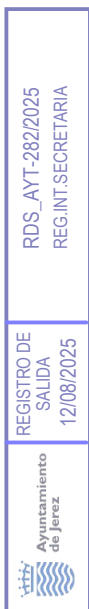
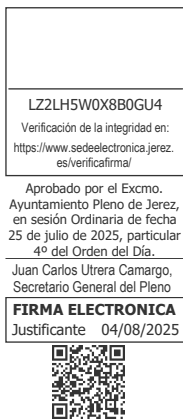
El PGOU establece un Coeficiente Tipológico para el Sector de 0.9630, derivado de los coeficientes de ponderación tenidos en cuenta para cada uso y tipología en función del porcentaje previsto para cada uno de ellos por la ficha de planeamiento.

De la aplicación de dicho coeficiente a la edificabilidad máxima del Sector resulta un APROVECHAMIENTO OBJETIVO de:

$$317.902 \text{ m}^2_s \times 0,45 \text{ m}^2_t / \text{m}^2_s \times 0.9630 = 137.763 \text{ UA}$$

Obtenido el “aprovechamiento objetivo total”, se determinará el “APROVECHAMIENTO MEDIO del sector ponderado:

$$137.763 \text{ UA} / 317.902 \text{ m}^2_s = 0,4334$$



El APROVECHAMIENTO SUBJETIVO del Sector que define los derechos de los propietarios en el mismo, se deriva de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio ponderado por el coeficiente subzonal. Así, resultará que los derechos de los propietarios en la subzona será:

$$317.902 \text{ m}^2_s \times 0,90 \times 0,3300/0,9648 = 97.862 \text{ UA}$$

Se establecerán, en su caso, las RESERVAS DE APROVECHAMIENTO en virtud del artículo 63 de la LOUA.

LZZLH5W0X8B0GU4
Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

4. ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU/LOUA

4.1. CUMPLIMIENTO PARÁMETROS PGOU JEREZ DE LA FRONTERA

4.1.1. DELIMITACIÓN SUPERFICIE

Desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, para la inscripción de operaciones derivadas de actos de parcelación como la pretendida por este Plan Parcial, es obligatorio aportar una representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes, compatible con la Cartografía Catastral existente.

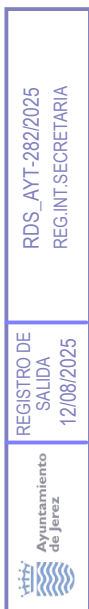
Es por ello que resulta necesario utilizar en su tramitación y aprobación la cartografía catastral, pues de lo contrario el procedimiento futuro de inscripción de las parcelas resultantes de la ordenación en el Registro de la Propiedad se encontrará con serias dificultades técnicas de difícil solución una vez aprobados definitivamente.

Se ha definido el límite del Sector conforme a la adaptación del establecido por el PGOU a la cartografía catastral existente, mediante la cartografía facilitada por el Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayto. de Jerez de la Frontera ya que inicialmente no se ha podido realizar levantamiento topográfico por no tener acceso a los datos de propiedad de las fincas contenidas en su ámbito a causa de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Cabe señalar que lo que se realiza es un reajuste del perímetro del Sector propuesto por el PGOU a la realidad física y catastral existente, así como a las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico, y no un incremento o reducción de su superficie, de acuerdo a lo establecido en Art. 2.2.7.11 del PGOU, que no produce una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni disminuye la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos, que únicamente se ajustan a la superficie real del sector. De igual modo, fruto de este ajuste no se deriva una alteración sustancial de la ordenación morfológica.

Los ajustes planteados se concretan en los siguientes aspectos:

- Por el Oeste, sobre la antigua vía de Almargen se propone ajustar el límite del Sector a las parcelas catastrales, coincidiendo este básicamente con el eje del vial propuesto por el PGOU, en la zona verde central.
- Al Sur se ajusta al límite de la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico del Arroyo Norieta, por considerar las determinaciones del



Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial debe respetar dicha delimitación.

- Al este se ajusta al límite catastral de las parcelas que limitan el vial de la carretera Jerez - Guadalcaén.
- Al norte se ajusta a las traseras de las viviendas que conforman el límite urbano; a la glorieta de nueva configuración de confluencia de la carretera Jerez - Guadalcaén y del Camino de Espera en el extremo nordeste; y a la conexión con la actual calle Nueva Jarilla (Cañada Ancha) en el extremo noroeste.

La superficie resultante de la delimitación del Sector en conformidad a lo expuesto es de 317.902 m², ligeramente inferior a la contemplada en la ficha del PGOU (321.014 m²), que supone una reducción de un 0,97%, perfectamente justificado en base a lo expuesto. En esta superficie queda excluida la superficie del arroyo en base las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico.

Los parámetros derivados de la aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha del PGOU a la superficie real del Sector son las siguientes, en virtud del artículo 2.2.7.4 del mismo:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta (m ²):	317.902	Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²):	317.902
		Superficie suelo público asociado (m ²)	0
Coefficiente edificabilidad	0,45	Edific. Mín. VPO (m ²): (33,00% / s res.)	42.488
Máxima edificabilidad (m ²):	143.056	Densidad max. Viv. / Ha	36
Máxima edificabilidad Residencial (m ²):	128.750	Nº max. Total viv / min VPO	1.144 / 472
Area Reparto	SUS 1.1	Aprovechamiento Medio	0,3300
Coefficiente subzonal	0,9648	Aprovechamiento objetivo en subzona (UA)	137.763
Coefficiente tipológico (*)	0,9630	Derechos de los propietarios (UA)	97.862

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:	Cesiones mínimas de dotaciones y espacios libres:
Colectiva máxima 50% 71.528	Mín. espacio libre público 12% 38.148
Unifamiliar máxima 40% 57.222	Mín Equip. 29 m ² / viv 33.189
Comercial y terciario mín. 10% 14.306	Mín ces. Total 55 m ² / 100 m ² edif resid 70.813



4.1.2. USO CARACTERÍSTICO Y COMPATIBLES. INTENSIDADES DE USOS

EL PGOU establece como uso característico del sector el RESIDENCIAL, y como usos compatibles TERCARIO Y DOTACIONAL.

El presente Plan Parcial establece como uso característico el RESIDENCIAL destinándose una superficie de techo edificable de 128.750 m² que supone el 90.00% del aprovechamiento lucrativo del sector.

También el Plan Parcial, destina al uso TERCARIO una superficie de techo edificable de 14.306 m² que supone el 10.00% del aprovechamiento lucrativo del sector.

Las Dotaciones previstas en el Plan Parcial son las resultantes de las determinaciones del PGOU y LOUA, correspondientes a :

- Sistemas espacios libres con una superficie de 39.335,48 m² que supone un 12.37% de la superficie de la totalidad del sector.
- Equipamiento público con una superficie de 36.113,99 m² que supone un 11.36% de la superficie de la totalidad del sector.

EL PGOU establece una intensidad de uso 36 viv/Ha, lo que suponen un máximo de 1.144 viviendas. El presente Plan Parcial establece una ordenación capaz para 1.144 viviendas, coincidente con el máximo permitido.

4.1.3. APROVECHAMIENTO DEL SECTOR. EDIFICABILIDAD

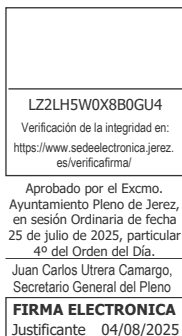
EL PGOU establece para el Sector un coeficiente de edificabilidad de 0,45 m²/m² y una edificabilidad máxima derivada de su superficie prevista de 143.056 m².

El presente Plan Parcial, cumple el parámetro de edificabilidad máxima establecido de 0,45 m²/m², ya que a partir de la superficie real del sector 317.902 m², la edificabilidad máxima resultante sería 143.056 m², cumpliéndose por tanto conforme a la determinación del aprovechamiento lucrativo total establecido en el presente Plan Parcial, y en aplicación de los coeficientes de ponderación por uso y tipología derivados del PGOU:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL = 143.056 m² x 0,9630 = 137.763 UA, coincidente con el aprovechamiento objetivo asignado por la ficha de planeamiento adaptado a la superficie real del sector.

4.1.4. DESARROLLO INICIATIVA Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

EL PGOU establece el desarrollo del sector mediante Plan Parcial de iniciativa PRIVADA-PÚBLICA y sistema de actuación por COMPENSACIÓN-COOPERACIÓN.



Dado que en este ámbito urbanístico la Administración ostenta opciones de compra respecto a una importante superficie de dicho ámbito, con ocasión de la aprobación del instrumento de desarrollo será el momento en que se concretará el sistema de actuación aplicable.

El presente Plan Parcial se redacta a iniciativa de HARRI IPARRA S.A., propietaria del 33.78 % de la superficie del Sector, y se desarrolla mediante las determinaciones del mismo, **estableciéndose el sistema de actuación por COMPENSACIÓN.**

LZ2LH5W0X8B0GU4 Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

4.2. CUMPLIMIENTO DETERMINACIONES PGOU JEREZ DE LA FRONTERA

4.2.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
	PGOU	PP	
Superficie bruta (m ²):	321.014	317.902	
Coeficiente edificabilidad (m ² _s /m ² _t):	0,45	0,45	
Máxima edificabilidad (m ² _t):	144.456	143.056	
Máxima edificabilidad Residencial (m ² _t):	130.011	128.750	
Edific. Mín. VPO (m ² _t): (33,00% / s res.)	42.904	42.488	
Densidad max. Viv. / Ha	36	36	
Nº max. Total viv / min VPO	1.155 / 476	1.144 / 472	
Aprovechamiento objetivo en subzona (UA)	139.111	137.763	
Derechos de los propietarios (UA)	98.820	97.862	

4.2.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
	PGOU	PP	
Porcentaje edificabilidad por uso y tipología			
Colectiva máximo 50%	72.228	71.528(*)	
Unifamiliar máximo 40%	57.783	57.222	
Comercial y Terciario mínimo 10%	14.446	14.306(*)	
Cesiones mínimas de Dotaciones y Espac. Libres			
Mínimo Espacio Libre público (12,00%)	38.522	39.335	
Mínimo Equipamiento Público (29 m ² /viv.)	33.495	36.114	
Mínimo Cesión total (m ² /100 m ² edif. res.)	55	58	
Nº mín. plazas aparc. viales públicos	1155	1250	
(*) A efectos de reparto del aprovechamiento se ha asignado a las manzanas de uso residencial plurifamiliar libre (F3) un porcentaje de edificabilidad de uso comercial, que a la vez que permite la posibilidad de este uso en parte de las plantas bajas de los edificios, permite cuadrar el reparto del aprovechamiento. No será obligatorio la materialización del uso comercial en estas manzanas al no superar el cómputo total de la edificabilidad asignada a las mismas la máxima edificabilidad de uso residencial permitida por la ficha de planeamiento, ni reducir la edificabilidad mínima de uso comercial fijada por la misma.			
Si se materializase el mencionado aprovechamiento comercial en estas manzanas la Edificabilidad máxima de uso residencial en el Sector sería de 126.540 m ² , menor a la máxima permitida.			
Si no se materializase el mencionado aprovechamiento comercial en estas manzanas la Edificabilidad máxima de uso comercial en el Sector sería de 14.306 m ² , igual a la mínima exigida.			

El presente Plan Parcial asume el viario estructurante definido en el PGOU sobre la antigua vía de Almargen, Tipo I de 64 m de sección con zona verde central; en actuales Camino de Espera y carretera Jerez - Guadalcaén Tipo III de 31 m de sección.

Para el desarrollo del Plan Parcial es de aplicación lo dispuesto en el apartado b7 del Art. 11.1.8 de las Normas Urbanísticas, por el que los propietarios del Sector deberán contribuir a la financiación de los gastos de ejecución de

infraestructuras establecidas en el PGOU a razón de 52.65 €/UA_{subjetivo}, lo que se traduce en:

$$\text{Aportación Art. 11.1.8.b7} = 97.862 \text{ UA} \times 52,65 \text{ €/UA} = 5.152.414 \text{ €}$$

Las tipologías edificatorias admisibles por el PGOU para el Sector son: Unifamiliar (E1 y D1), Plurifamiliar (F2 y F3) y Comercial y Terciario (G4).

El plan parcial propone los siguientes aprovechamientos:

CUADRO DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS (*)

USO	TIPOLOGÍA CALIFIC.	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Nº VIVI. MÁX. (*)	EDIFIC. m ² /m ² _s	TECHO RESID. m ² _t	TECHO TERCAR. m ² _t	COEFI. TIPOLOG.	APROVECH. UA
COMERCIAL LIBRE	G.4	C-1	1.509,39		0,8954		1.352	1,6300	2.203
	G.4	C-2	1.997,66		0,8954		1.789	1,6300	2.916
	G.4	C-3	3.330,07		0,8954		2.982	1,6300	4.860
	G.4	C-4	2.747,39		0,8954		2.460	1,6300	4.010
	G.4	C-5	3.319,51		0,8954		2.972	1,6300	4.845
	G.4	C-6	3.072,18		0,8954		2.751	1,6300	4.484
	SUBTOTAL		15.976,20				14.306		23.318
RESID. PLURIF. PROTEGIDA	F.3	R-1	9.028,14	118	1,1728	10.588		0,4700	4.976
	F.3	R-2	7.789,90	102	1,1728	9.136		0,4700	4.294
	F.3	R-3	9.231,05	120	1,1728	10.826		0,4700	5.088
	F.3	R-5	10.179,23	132	1,1728	11.938		0,4700	5.611
	SUBTOTAL		36.228,32	472		42.488			19.969
RESID. PLURIF. LIBRE	F.3	R-4	9.607,40	136	1,3961	13.413		1,0000	13.413
							1.105	1,6300	1.802
	F.3	R-6	9.610,03	137	1,3961	13.417		1,0000	13.417
							1.105	1,6300	1.802
	SUBTOTAL		19.217,43	273		26.830	2.211		30.433
RESID. UNIF. HILERA	D.1	R-7	758,38	6	1,0000	758		1,0500	796
	D.1	R-8	320,38	2	1,0000	320		1,0500	336
	D.1	R-9	1.536,51	12	1,0000	1.537		1,0500	1.613
	D.1	R-10	2.012,86	15	1,0000	2.013		1,0500	2.114
	D.1	R-11	4.346,64	34	1,0000	4.347		1,0500	4.564
	D.1	R-12	4.508,45	36	1,0000	4.508		1,0500	4.734
	D.1	R-13	4.663,72	36	1,0000	4.664		1,0500	4.897
	D.1	R-14	4.819,90	38	1,0000	4.820		1,0500	5.061
	D.1	R-15	4.975,17	40	1,0000	4.975		1,0500	5.224
	D.1	R-16	2.219,59	16	1,0000	2.220		1,0500	2.331
	D.1	R-17	5.215,30	43	1,0000	5.215		1,0500	5.476
	D.1	R-18	6.142,79	48	1,0000	6.143		1,0500	6.450
	D.1	R-19	5.551,80	44	1,0000	5.552		1,0500	5.829
	SUBTOTAL		47.071,49	370		47.071			49.425
RESID. UNIF. AISLADA	E.1.1	R-20	511,47	1	0,6000	307		1,4400	442
	E.1.1	R-21	2.276,53	4	0,6000	1.366		1,4400	1.967
	E.1.1	R-22	539,71	1	0,6000	324		1,4400	466
	E.1.1	R-23	1.836,68	3	0,6000	1.102		1,4400	1.587
	E.1.1	R-24	3.886,04	7	0,6000	2.332		1,4400	3.358
	E.1.1	R-25	1.655,00	3	0,6000	993		1,4400	1.430
	E.1.1	R-26	2.083,20	3	0,6000	1.250		1,4400	1.800
	E.1.1	R-27	4.130,21	7	0,6000	2.478		1,4400	3.569
	SUBTOTAL		16.918,84	29		10.151			14.618
TOTALES			135.412,28	1.144		126.540	16.516		137.763
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL						143.056 m²_t			

(*) A efectos de reparto del aprovechamiento se ha asignado a las manzanas de uso residencial plurifamiliar libre (F3) un porcentaje de edificabilidad de uso comercial, que a la vez que permite la posibilidad de este uso en parte de las plantas bajas de los edificios, permite cuadrar el reparto del aprovechamiento. No será obligatorio la materialización del uso comercial en estas manzanas al no superar el cómputo total de la edificabilidad asignada a las mismas la máxima edificabilidad de uso residencial permitida por la ficha de planeamiento, ni reducir la edificabilidad mínima de uso comercial fijada por la misma.

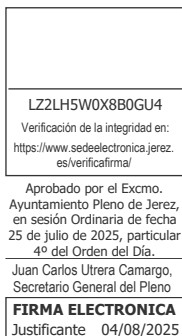
En virtud del apartado 2.b) del artículo 54 (modificado LOUA) la cesión de terrenos a favor del municipio o Administración comprende “la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del área de reparto”.

Resulta para el Sector Pago de Lima la siguiente superficie de techo edificable:

$$\text{CESIÓN } 10\% = 0,10 \times 137.763 \text{ UA} = 13.776 \text{ UA.}$$

Si bien dicha cesión del 10% deberá ser la resultante del aprovechamiento objetivo derivado de los techos ponderados de los coeficientes de uso y tipología que establezca el Proyecto de Reparcelación.

Del resultado de deducir del Aprovechamiento Objetivo de la Subzona (137.763 UA) el 10% de cesión a la Administración (13.776 UA) y el Aprovechamiento Subjetivo (Derechos de los propietarios 97.862 UA) resultan excesos de aprovechamiento (26.125 UA) que corresponden a la Administración, bien para los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo, bien para destinarlo a compensar a propietarios con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior.



4.3. CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES LOUA Y REGLAMENTO PLANEAMINETO

4.3.1. DENSIDAD DE VIVIENDAS / EDIFICABILIDAD (apartado 1ª1. Art. 17 LOUA)

El Plan Parcial establece para la totalidad del sector, de superficie 317.902 m²_s, un número máximo de 1.144 viviendas y una superficie de techo lucrativo de 143.056 m²_t, resultando la siguiente densidad:

DENSIDAD DE VIVIENDAS = 1.144 viv/31,79 has = 35,99 viv/Has < 75 viv/has, cumplimiento por tanto el estándar máximo establecido.

EDIFICABILIDAD = 143.056 m²_t / 317.902 m²_s, = 0,45 m²_t/m²_s < 1,00 m²_t/m²_s

cumplimiento por tanto el estándar máximo establecido.

4.3.2. RESERVA DOTACIONES (apartado 2ª1. Art. 17 LOUA)

El Plan Parcial localiza la reserva para dotaciones de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 de la LOUA, como se justifica en el presente documento (apartado 3.4.4. SISTEMAS LOCALES) con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

- A. La reserva de superficie total establecida para SISTEMAS LOCALES es de 75.427,01 m²_s, que supone 23,73 % de la superficie total del sector.

El estándar resultante de suelo dotacional por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial (128.750 m²_t) cumple el estándar mínimo “entre 30 y 55 m²_s por cada 100 m² techo de uso residencial” según:

$$\frac{75.427,01 \text{ m}^2_s}{128.750 / 100,00 \text{ m}^2_t} = 58,58 \text{ m}^2_s \text{ por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ techo de uso residencial}$$

- B. La reserva de superficie total establecida para el sistema local de ESPACIOS LIBRES (parque y jardines) es de 39.312,88 m²_s, que supone 12,37 % de la superficie total del sector.

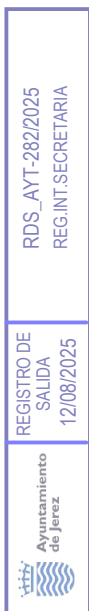
El estándar resultante de suelo dotacional por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial (128.750 m²_t) cumple el estándar mínimo “entre 18 y 21 m²_s por cada 100 m² techo de uso residencial” según:

$$\frac{39.312,880 \text{ m}^2_s}{128.750 / 100,00 \text{ m}^2_t} = 30,53 \text{ m}^2_s \text{ por cada } 100 \text{ m}^2 \text{ techo de uso residencial}$$

Igualmente cumple el mínimo del 10% de la superficie del sector 317.902 m²_s:

$$39.312,88 \text{ m}^2_s > 0,10 \times 317.902 \text{ m}^2_s = 31.790,20 \text{ m}^2_s$$

- C. Las plazas de aparcamiento establecidas en el Plan Parcial corresponde a 1.250 plazas.



El estándar resultante de plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable (143.056 m²) cumple el estándar “entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² techo edificable según:

$$\frac{1.250 \text{ plazas}}{143.056 \text{ m}^2 / 100,00 \text{ m}^2} = 0,87 \text{ plazas cada } 100 \text{ m}^2 \text{ techo edificable.}$$

4.3.3. RESEVA DOTACIONES (Anexo al Reglamento de Planeamiento 1978)

El Plan Parcial cumple con las reservas para las dotaciones establecidas en el art.2 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con las reservas establecidas en el apartado 2^a1. Art. 17 LOUA.

Dicho cumplimiento se determina en la globalidad de las reservas previstas tanto en suelo como en superficie construida, en concordancia al Art. 17 LOUA y las propias instrucciones de la Dirección General del Territorio y urbanismo de la Junta de Andalucía.

Por tanto, dado el número de viviendas correspondiente a 1.144 y los módulos mínimos de reserva establecidos en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento para dotaciones en Planes Parciales de uso residencial, para conjuntos de vivienda entre 1000 y 2000 viviendas, las superficies de suelo mínimas serían:

	Tipo	RESERVA MÍNIMA DE SUELO
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES	JARDINES	15,00 m ² suelo por vivienda
	Áreas de juego	6,00 m ² suelo por vivienda
CENTROS DOCENTES	Preescolar	2,00 m ² suelo por vivienda
	EGB	10,00 m ² suelo por vivienda
S.I.P.S. SERVICIOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.	PARQUE DEPORTIVO	8,00 m ² suelo por vivienda
TOTAL RESERVAS DE SUPERFICIE DE SUELO		41,00 m² de suelo por vivienda

	Tipo	RESERVA MÍN. DE SUP. CONSTRUIDA
S.I.P.S. SERVICIOS INTERES PÚBLICO Y SOCIAL.	EQUIPAMIENTO SOCIAL	6,00 m ² construidos por vivienda
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	3,00 m ² construidos por vivienda
TOTAL RESERVAS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA		9,00 m² construidos por vivienda

Obtenemos para el nº máximo de viviendas de 1.144 previsto en el Plan Parcial las siguientes superficies mínimas de reserva

RESERVAS DE SUPERFICIE DE SUELO	41,00 m ² suelo x 1.144 vivienda	46.904 m² suelo
--	---	-----------------------------------

Se cumple la reserva de suelo en el Plan Parcial al preverse 75.449,47 m² > 46.904 m² suelo, en los suelos calificados según el cuadro adjunto:



CUADRO DE SUPERFICIES Y LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES

CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	% RESPECTO SUP. SECTOR
EQ	Equip. Social	EQ-S1,1	2.390,35	0,75%
	Equip. Social	EQ-S1,2	2.390,45	0,75%
	Equip. Social	EQ-S2	842,42	0,26%
	Equip. Social	EQ-S3	1.274,19	0,40%
	Equip. deportivo	EQ-D1	8.657,44	2,72%
	Equip. comercial	EQ-C	4.096,94	1,29%
	Equip. docente	EQ-E	15.348,26	4,83%
	Equip. deportivo	EQ-D2	1.113,94	0,35%
	TOTAL EQUIP.	TOTAL	36.113,99	11,36%
SEL	Sistema de espacios libres	SEL-1	1.486,78	0,47%
		SEL-2	9.712,03	3,06%
		SEL-3	3.211,30	1,01%
		SEL-4	3.690,22	1,16%
		SEL-5	4.372,36	1,38%
		SEL-6	12.212,04	3,84%
		SEL-7	4.650,75	1,46%
	TOTAL ESPACIOS LIBRES	TOTAL	39.335,48	12,37%
	TOTAL DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		75.449,47	23,73%
SV	Sistema viario	SV	107.040,25	33,67%
STI	Sistema técnico de infraestructuras	STI-1-10	-	-
	TOTAL SISTEMA VIARIO Y TÉCNICO	TOTAL	107.040,25	33,67%
TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES			182.489,72	57,40%

De forma pormenorizada:

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	REGLAMENTO PLANEAMIENTO		PLAN PARCIAL
Tipo	Módulo mínimo	Superficie total m ²	Superficie Total m ²
JARDINES	15,00 m ² por vivienda	17.160	SEL-1 a 7
Áreas de juego	6,00 m ² por vivienda	6.864	
TOTAL	Total 21 m ² por viv. > del 10% Sup.	24.024 31.790	39.335,48

Se cumple las prescripciones establecidas en el art 4 del Reglamento como elementos pertenecientes al Sistema de Espacios Libres de uso público:

Jardines: Presentan una superficie no inferior a 1000 m², en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo. Su orientación y situación topográfica garantiza poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Áreas de juego y recreo para niños. Presentan una superficie superior a 200 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro



mínimo, dotándole de equipamiento con elementos adecuados (mobiliario, plataformas etc.) para su función. Será el proyecto de urbanización el que configure y ubique estas áreas integradas en el sistema de espacios libres.

El Proyecto de urbanización diseñará y contemplará el tratamiento y ejecución de las zonas verdes. La ordenación de las zonas verdes se adecuará a la configuración existente del terreno y atenderá a las condiciones naturales y ambientales del medio en que se integran, mediante arbolado y jardinería para configurar zonas de estancia y recreo de acuerdo a la memoria justificativa del Plan Parcial.

CENTRO DOCENTES

En el siguiente CUADRO JUSTIFICATIVO se expresa el cumplimiento

DOTACION DE CENTROS DOCENTES SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO			PLAN PARCIAL
TIPO CENTROS DOCENTES	m² SUELO / Vivienda	TOTAL m² Suelo	SUPERFICIE m²
Preescolar	2,00	2.288	EQ-E = 15.348,26
EGB	10,00	11.440	
BUP	0,00	-	
TOTAL		13.728	15.348,26

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

Parque Deportivo

En el siguiente CUADRO JUSTIFICATIVO se expresa el cumplimiento

DOTACION DE PARQUE DEPORTIVO SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO			PLAN PARCIAL	
TIPO SIPS	m² SUELO / Vivienda	TOTAL m² Suelo	SUPERFICIE m²	
PARQUE DEPORTIVO	8,00	9.152	EQ-D1	8.657,44
			EQ-D2	1.113,94
TOTAL		9.152	9.771,38	

Equipamiento Social

En los siguientes CUADROS JUSTIFICATIVOS se expresa el cumplimiento

		Superficie Suelo	EDIFICABILIDAD	Superficie construida
EQ-S1.1	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL SANITARIO	2.390,40 m² _s	1,00 m² _t / m² _s	2.390,35 m² _t
EQ-S1.2	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL ADMINISTRATIVO	2.390,40 m² _s	1,00 m² _t / m² _s	2.390,45 m² _t
EQ-S2	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL ADMINISTRATIVO	842,42 m² _s	1,00 m² _t / m² _s	842,42 m² _t
EQ-S3	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL SOCIAL ADMINISTRATIVO	1.274,19 m² _s	1,00 m² _t / m² _s	1.274,19 m² _t
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA				6.897,41



RESERVA DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO				PLAN PARCIAL		
TIPO SIPS	M²CONSTRUIDO/ Vivienda	TOTAL M² Constr.	TOTAL M² Suelo	SUPERFICIE. Construida M²		SUPER. SUELO M²
SOCIAL	6,00	6.864		EQ-S1.1	2.390,40	2.390,35
				EQ-S1.2	2.390,40	2.390,45
				EQ-S2	842,42	842,42
				EQ-S3	1.274,19	1.274,19
TOTAL				6.897,41		6.897,41

Equipamiento Comercial

En los siguientes CUADROS JUSTIFICATIVOS se expresa el cumplimiento

		Superficie suelo	EDIFICABILIDAD	Superficie construida
EQ-C	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL COMERCIAL	4.096,94	1,00 m² _t / m² _s	4.096,94
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA				4.096,94

RESERVA DE EQUIPAMIENTOS SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO				PLAN PARCIAL		
TIPO SIPS	M²CONSTRUIDO/ Vivienda	TOTAL m² Constr.	TOTAL m² Suelo	SUPERFICIE. Construida m²		SUPER. SUELO m²
COMERCIAL	3,00	3.432		EQ-C	4.096,94	4.096,94
TOTAL				4.096,94		4.096,94

APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento establecidas en el Plan Parcial corresponde a 1.250 plazas.

El estándar resultante de plazas de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable (143.056 m²_t) cumple el estándar "entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m² techo edificable según:

$$\frac{1.250 \text{ plazas}}{143.056 \text{ m}^2_t / 100,00 \text{ m}^2_t} = 0,87 \text{ plazas cada } 100 \text{ m}^2 \text{ techo edificable.}$$



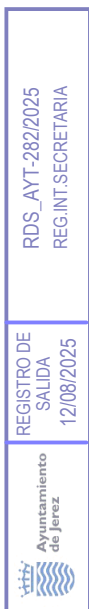
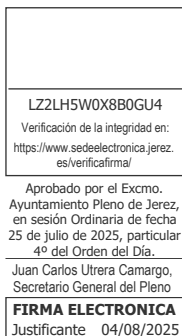
4.4. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 ACCESIBILIDAD

El presente Plan Parcial se ajusta básicamente a las determinaciones generales contenidas en el Título I “Accesibilidad en las Infraestructuras y el urbanismo” del Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía sobre la Accesibilidad, Urbanísticas, en el Transporte y en la Comunicación.

1. El trazado y diseño de los espacios públicos que contienen los itinerarios públicos (itinerarios privados de uso comunitario no se diseñan), coincidentes con viales y Acerados definidos en el Plan Parcial destinados al paso de peatones cumplen las siguientes condiciones establecidas en el art. 15 de la norma:

- El ancho mínimo de los itinerarios libre de obstáculos es igual o superior a 1,80 m.
- Las pendientes transversales de los mismos serán inferiores al 2%.
- Las pendientes longitudinales serán iguales o inferiores al 6%, y en particular la de los Acerados y trazados de los viales que se ajustan a la propia topografía del terreno existente, resultando con pendientes inferiores al 2%.
- La altura máxima de los bordillos que contemple el Proyecto de urbanización será de 12 cm, rebajándose, como se indica, en los pasos de peatones o vados, así como achafanándose el desnivel máximo de 2 cm sin plano inclinado.

2. El diseño de los vados, que desarrollará el Proyecto de Urbanización (PU) se ajustará a las determinaciones del art. 16 de la norma.
3. El diseño de los pasos de peatones, se ajustará igualmente a los criterios establecidos en el art. 17 de la norma.
4. Los pavimentos de los itinerarios, Acerados, plazas y espacios libres, se ajustaran a los criterios establecidos en el art. 31 y 32 de la norma.
5. Los elementos vegetales que se diseñen situados en los itinerarios peatonales se ajustaran a los criterios establecidos en el art. 33 de la norma.



6. Los parques, jardines y espacios libres determinados en el Plan Parcial, su diseño contemplarán, los requisitos generales que les sea de aplicación establecidos en el artículo 34.

7. En las zonas de estacionamiento de vehículos definidas en el Plan Parcial, se reservará un mínimo de 34 plazas permanentes, mediante su señalización específica en el P.U. y correspondiente a una plaza por cada 40 o fracción de las previstas, para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Cumplirán las condiciones definidas en los apartados del art. 29 y 30 de la Norma.

En el Anexo II del DOCUMENTO II. ANEXOS A LA MEMORIA se adjunta Ficha Justificativa según modelo aprobado por la orden de 9 de Enero de 2012, del cumplimiento del Decreto 293/2009.

En Jerez de la Frontera, a junio de 2025

Fdo: Jesús Fernández Martínez. / Antonio Ruiz Roldán
Equipo Redactor
Arquitectos

