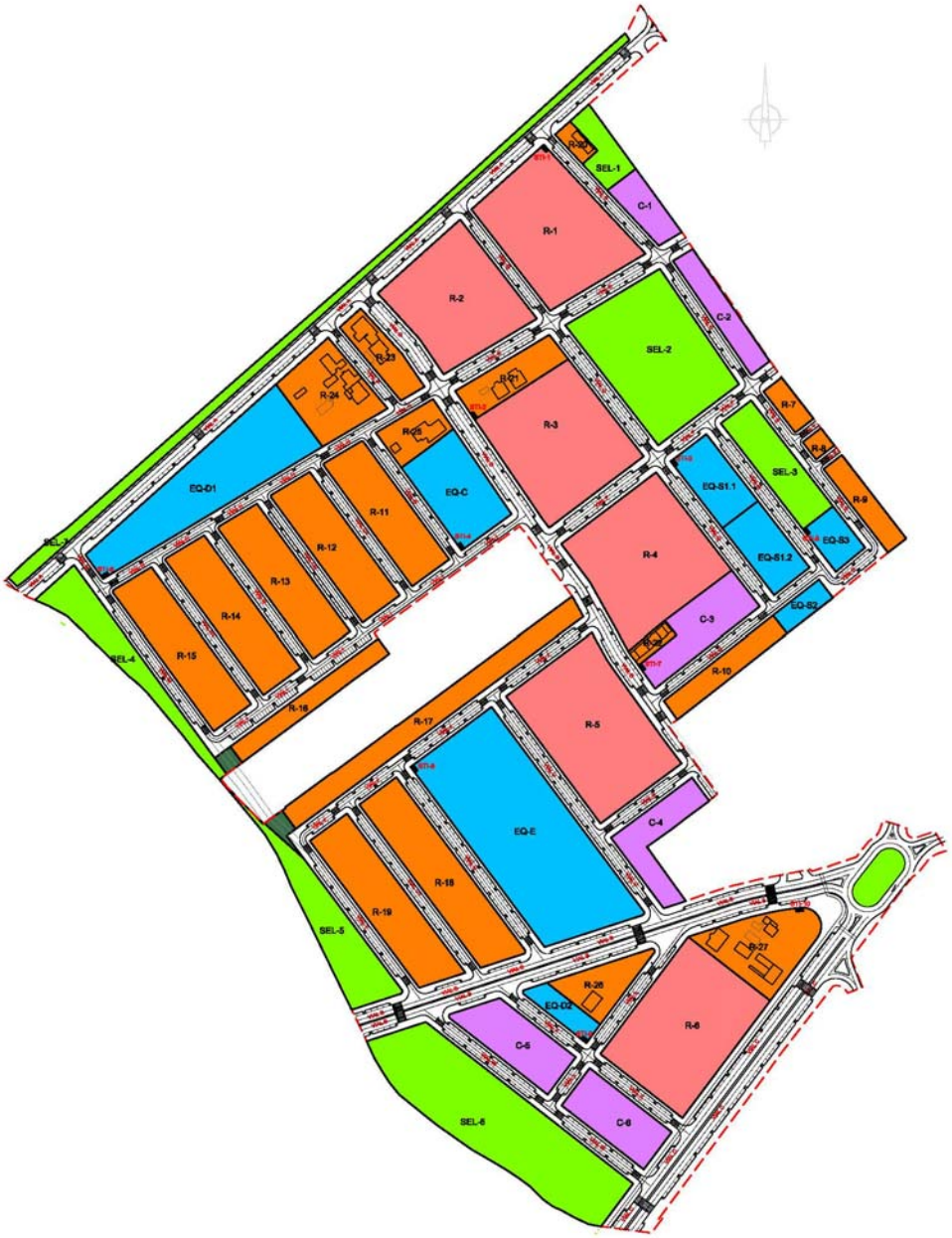
PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR PAGO DE LIMA DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ

JUNIO 2025

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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



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)

II.- ANEXOS A LA MEMORIA

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

II. ANEXOS A LA MEMORIA

ÍNDICE ANEXOS A LA MEMORIA

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

II. ANEXOS A LA MEMORIA — PAG.

ANEXO I. CUADROS GENERALES DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES 3
ANEXO II. FICHA JUSTIFICATIVA ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009 6
ANEXO III: SEPARATA DE AVIACIÓN CIVIL 16
ANEXO IV: SEPARATA INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 26
ANEXO V: CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO 49
ANEXO VI: INFORME DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO 67
ANEXO VII: INFORMES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS 80
ANEXO VIII: NOTAS REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS 95
ANEXO IX: CERTIFICADO EXCMO. AYTO. INSTRUCCIÓN ACLARATORIA PTOINA-2023/1 184
ANEXO X: JUSTIFICACIÓN DE SUBSANACIONES AL DOCUMENTO DE APROB. INICIAL 191

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO I: CUADROS GENERALES DE CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

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
Coeficiente edificabilidad	0,45	Edific. Mín. VPO (m^2_t): (33,00% / s res.)	42.488
Máxima edificabilidad (m^2_t):	143.056	Densidad max. Viv. / Ha	36
Máxima edificabilidad Residencial (m^2_t):	128.750	Nº max. Total viv / min VPO	1.144 / 472
Area Reparto	SUS 1.1	Aprovechamiento Medio	0,3300
Coeficiente subzonal	0,9648	Aprovechamiento objetivo en subzona (UA)	137.763
Coeficiente tipológico (*)	0,9630	Derechos de los propietarios (UA)	97.862

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:			Cesiones míminas 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 tercuario mín.	10%	14.306	Min ces. Total	55 m^2 /100 m^2 edif resid	70.813

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%

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

CUADRO DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS (*)

USO	TIPOLOGÍA CALIFIC.	MANZANA	SUPERFICIE m^2	Nº VIVI. MÁX. (*)	EDIFIC. m^2_t/m^2_s	TECHO RESID. m^2_t	TECHO TERCIAR. 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 m^2_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.

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO II: FICHA JUSTIFICATIVA ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. BOE nº 61 , de 11 de marzo de 2010.

Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. BOE nº 61 , de 11 de marzo de 2010

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

TÍTULO:	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUS SECTOR PAGO DE LIMA
UBICACIÓN:	JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ
ENCARGANTE:	HARRI IPARRA S.A.
TÉCNICOS/AS:	JESÚS FERNÁNDEZ MARTÍNEZ / ANTONIO RUIZ ROLDÁN

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☒ ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.
- ☐ ANEXO II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES FIJAS DE PÚBLICA CONCURRENCIA
- ☐ ANEXO III. EDIFICIOS DE VIVIENDAS
- ☐ ANEXO IV. VIVIENDAS RESERVADAS A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

EXCEPCIONALIDAD AL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO

☐ No es posible cumplir con todos los requisitos establecidos en la normativa por concurrir las circunstancias a que se refiere el apartado primero de la disposición adicional primera del Decreto 293/2009, de 7 de julio.

☐ Se justifica la excepcionalidad de acuerdo con lo preceptuado en la letra a) del apartado 2 de la disposición adicional primera del Decreto 293/2009, de 7 de julio.

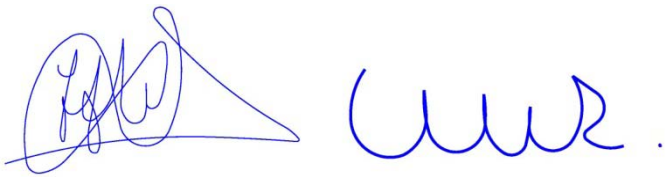
☐ Se da el supuesto contemplado en el apartado 3 de la citada disposición adicional primera y se cumple con lo requerido por el mismo, por lo que se acompañan los cálculos y la documentación técnica complementaria a que se refiere el artículo 7.c del Reglamento.

OBSERVACIONES

Se cumplen todas las determinaciones del Decreto.

FECHA Y FIRMA

En Jerez de la Frontera, a junio de 2025



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

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

CUADRO I.1

NORMATIVA

La Orden VIV/561/2010 se aplica exclusivamente a espacios públicos urbanizados. En el caso de que se trate de una documentación técnica relativa a zonas y elementos de urbanización situados en los espacios exteriores privativos de los edificios, tanto públicos como de viviendas, la obligación solo se extendería a los parámetros dimensionales regulados en el Decreto 293/2009 de 7 de julio

Las zonas y elementos de urbanización situados en los espacios exteriores privativos de los edificios, establecimientos e instalaciones, así como los itinerarios peatonales o comunicaciones que unan varios edificios, establecimientos o instalaciones entre sí, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Anexo II. Edificios, establecimientos e instalaciones fijos En lo no contemplado en el Anexo II, se aplicarán de manera supletoria las condiciones establecidas en la columna Decreto 293/2009, correspondientes al Anexo I

☒ Espacios públicos urbanizados

☐ Zonas y elementos de urbanización situados en los espacios exteriores privativos de los edificios, establecimientos e instalaciones (uso público o vivienda)

CONDICIONES DE DISEÑO

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas al diseño de los itinerarios peatonales accesibles así como su relación con las vías para vehículos, bicicletas, mobiliario urbano...

☐ No se cumplen alguna de las condiciones de la normativa aplicable relativas al diseño de los itinerarios peatonales accesibles o de su relación con las vías para vehículos, bicicletas, mobiliario urbano..., lo que se justifica en las observaciones de la presente ficha integrada en el proyecto o documentación técnica.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO.

Descripción de los materiales utilizados:

Pavimentos de itinerarios accesibles:
Material: BALDOSA HIDRÁULICA
Color: GRIS CLARO
Resbaladicidad: CLASE 3

Pavimentos de rampas:
Material: NO EXISTEN
Color:
Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras:
Material: NO EXISTEN
Color:
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas:
Material: HORMIGÓN FRATASADO
Color: ROJO O VERDE

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones del edificio (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende del proyectista, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por el fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente ficha integrada en el proyecto o documentación técnica.

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

1F2L85...
Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verifica/firma
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º de Orden del día.
Juan Carlos Ortiz Candelas
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

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

CUADRO I.2

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO. (Rgto. Art. 15, Orden VIV/561/2010 art. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m (1)
Pendiente longitudinal.			≤ 6,00 %	Ver rampas.		≤ 6,00 %
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros.	☒ En itinerarios peaton.		Ø ≤ 0,01 m	--		Ø ≤ 0,01 m
	☒ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--		Ø ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--		≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADO PARA PASO PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	☒ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de Vado		= Longitud de Vado
Rebaje con la calzada.			0,00 cm	0,00 cm		0,00 cm
VADO PARA PASO VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		= Itinerario peatonal
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		= Itinerario peatonal
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		≥ Vado de peatones
☒ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--		≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--		= 0,80 m
		Longitud	= Hasta linea fachada ó 4 m	--		= Hasta linea fachada ó 4 m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado ó zona peatonal	--		= Encuentro calzada-vado ó zona peatonal
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		≥ Paso peatones
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		≥ 1,50 m
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. botones	= 0,40 m			= 0,40 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m			= 0,80 m
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. botones	= 0,60 m			= 0,60 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m			= 0,80 m
PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y30)						
En los pasos elevados se complementas las escaleras con rampas, ascensores, ~~plataformas mecánicas salva escaleras o tapices rodantes~~.						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		(**)
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(**)
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		(**)
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		(**)
Iluminación permanente y uniforme			≥ 20 lux	--		(**)
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		--	= Itin. peatonal		(**)
	Longitud		--	= 0,60 m		(**)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura.		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		(**)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		(**)

Diámetro del pasamanos, de material resistente.			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		(**)
Separación entre pasamanos y paramentos.			≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		(**)
Prolongación de pasamanos en desembarques			≥ 0,30 m	--		(**)
PASOS SUBTERRANEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)						
En los pasos subterráneos se complementas las escaleras con rampas, ascensores.						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		(**)
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(**)
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		(**)
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		(**)
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			≥ 20 lux	≥ 200 lux		(**)
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		--	= Itin. peatonal		(**)
	Longitud		--	= 0,60 m		(**)
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)						
Directriz	☐ Trazado recto					
	☐ Generatriz curva. Radio.		--	R ≥ 50 m		(**)
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		(**)
Peldaños	Huella		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		(**)
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		(**)
	Relación huella/contrahuella		0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		(**)
	Ángulo huella/contrahuella		75º ≤ α ≤ 90º	--		(**)
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	--		(**)
Ancho libre			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		(**)
Ancho mesetas			≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		(**)
Fondo mesetas			≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		(**)
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera			--	≥ 1,50 m		(**)
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas			--	≥ 1,20 m		(**)
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura escalera	= Anchura escalera		(**)
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		(**)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura.		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		(**)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		(**)
Diámetro del pasamanos, de material resistente			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		(**)
Prolongación de pasamanos en desembarques			≥ 0,30 m	--		(**)
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores (1)	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		(**)
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		(**)
		Longitud	= 1,20 m	--		(**)
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		(**)
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		(**)
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		(**)
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		(**)
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		(**)
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		(**)
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		(**)
	(1) El modelo de ascensor accesible elegido cumple las condiciones de diseño establecidas en el reglamento					
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		(**)
		Longitud	= 1,20 m	--		(**)
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		(**)
		Longitud	= 1,20 m	--		(**)

1F2L8590B8007Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º de 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

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO — CUADRO I.3

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se considera rampa a los planos inclinados con pendientes > 6% ó desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		(**)
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		(**)
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		(**)
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		(**)
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		(**)
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		(**)
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		(**)
[illegible] setas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		(**)
[illegible] de mesetas y [illegible] de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		(**)
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		(**)
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		(**)
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		(**)
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura.(1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		(**)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.		0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		(**)
Diámetro del pasamanos, de material resistente.			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		(**)
Prolongación de pasamanos en desembarques			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		(**)
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (Se debe rellenar el apartado correspondiente del Anexo II edificios, establecimientos o instalaciones fijas de pública concurrencia)						
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas	Separación a la zona a señalizar		--	≥ 0,50 m		(*)
	Altura		--	≥ 0,90 m		(*)
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	--		(*)
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		(*)
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(*)
Señalización	☐ Fondo pav. táctil indicador direccional provisional, si invade itinerario peatonal accesible.		= 1,20 m	--		(*)
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--		(*)
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	–	≥ 0,10 m		(*)
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)						
Dotación de aparcamientos accesibles			1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería ó diagonal		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)			(*)
	Línea		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)			(*)
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

1F2L8590B8002O4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

CUADRO I.4

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(*)
Altura del suelo al que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	–		(*)
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		(*)
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		(*)
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		(**)
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		(**)
	Altura de elementos salientes (toldos…)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		(**)
	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m		(**)
Semáforos	Pulsador – Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		(*)
	Pulsador – Distancia al limite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		(*)
	Pulsador – Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		(*)
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	∅ ≥ 1,50 m	--		(**)
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		(**)
	Altura Pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	--		(**)
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30º	--		(**)
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	--	≤ 0,80 m		(**)
Papeleras y buzones	Altura boca papelera	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		(*)
	Altura boca buzón	--	De 0,70 m a 1,20 m		(*)
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 m a 0,90 m			(*)
	Área utilización libre obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	--		(*)
	Anchura franja pavimento circundante	--	≥ 0,50 m		(*)
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	--		(**)
	Espacio libre no barrido por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	--		(**)
	Anchura libre de hueco de paso	≥ 0,80 m	--		(**)
	Altura interior de cabina	≥ 2,20 m	–		(**)
	Altura del lavabo (sin pedestal)	≤ 0,85 m	–		(**)
	Inodoro – Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--		(**)
	Inodoro – Altura del inodoro	Entre 0,45 m y 0,50 m	--		(**)
	Inodoro – Barras de apoyo – Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	--		(**)
	Inodoro – Barras de apoyo – Longitud	≥ 0,70 m	--		(**)
	Altura de mecanismos	≤ 0,95 m	--		(**)
	Ducha – Altura del asiento (40 x 40 cm.)	Entre 0,45 m y 0,50 m	--		(**)
	Ducha – Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	--		(**)
Bancos accesibles	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		(*)
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		(*)
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		(*)
	Altura Respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		(*)
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	--	De 0,18 m a 0,20 m		(*)
	Angulo inclinación asiento- respaldo	--	≤ 105º		(*)
	Dimensión soporte región lumbar	--	≥ 15 cm.		(*)
	Espacio libre al lado del banco	Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		(*)
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	--		(*)
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	--	≥ 1,20 m		(**)
	Diámetro	≥ 0,10 m	--		(**)
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		(**)

(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.

			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		(**)
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m		(**)
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007 de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m			(*)
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--		(*)
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--		(*)

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO						CUADRO I.5
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS (Rgto arts. 34, 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reunirán las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		(*)
Altura libre de ~~obstáculos~~			–	≥ 2,20 m		(*)
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal			–	De 0,90 a 1,20 m		(*)
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		(*)
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		(*)
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		(*)
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		(*)
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m			(*)
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m			(*)
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		(*)

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO						CUADRO I.6
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		(*)
	Altura		≤ 0,85 m	--		(*)
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		(*)
		Ancho	≥ 0,80 m	--		(*)
		Fondo	≥ 0,50 m	--		(*)
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		(*)

ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO						CUADRO I.7
NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa:						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla.	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		(**)
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		(**)
	Pendiente	Logitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		(**)
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		(**)

OBSERVACIONES
(*) Lo deberá definir y justificar el Proyecto de Urbanización (**) No existen

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

☒ Se cumplen todas las disposiciones de la normativa aplicable relativas a las dimensiones, al diseño y construcción de los itinerarios accesibles, así como los requerimientos materiales y formales de los elementos y dotaciones mínimas.

☐ No se cumple alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En las observaciones de la presente ficha se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

stante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente ficha cumento acreditativo.

1F2108590B8002Q4
Verificación de la integridad de https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, partida 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

En Jerez de la Frontera, a junio de 2025

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

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO III: SEPARATA DE AVIACIÓN CIVIL

ÍNDICE DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1. ANTECEDENTES 18

2. NORMATIVA APLICABLE 18

3. JUATIFICACIÓN AFECCIONES AEROPORTUARIAS

3.1. ZONA DE SERCIO AEROPORTUARIO 19
3.2. AFECCIONES ACÚSTICAS 19
3.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 19
3.3.1. SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO 20
3.3.2. SERVIDUMBRES DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS 22
3.3.3. OTRAS CONSIDERACIONES 23

4. CONCLUSIONES 24

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

1. ANTECEDENTES

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.
Se redacta la presente Separata para que, por parte del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, se solicite a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento que emita informe preceptivo sobre la propuesta de ordenación pormenorizada del suelo contenido en el ámbito del Plan Parcial del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera (Cádiz), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, 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, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

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.

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

2. NORMATIVA APLICABLE

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3. CUMPLIMIENTO DE AFECCIONES AEROPORTUARIAS

3.1. ZONA DE SERVICIO AEROPORTUARIO

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Se adjunta plano normativo con el límite de la Zona de Servicio Aeroportuaria y el ámbito de estudio, en el que puede comprobarse que el Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera queda fuera de los límites de la Zona de Servicio Aeroportuaria, por lo que no se producen afecciones sobre la misma que puedan suponer una interferencia a los desarrollos y actividades del aeropuerto, ni sobre su Área de Cautela que puedan impedir el crecimiento a largo plazo del aeropuerto, derivadas de las determinaciones del desarrollo urbanístico pretendido.

En base a lo anterior no se considera necesario incluir un extracto de la normativa y de las fichas urbanísticas correspondientes en la que se pudiera comprobar: la calificación de la Zona de Servicio como Sistema General Aeroportuario o denominación equivalente y que los usos admisibles serán exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del aeropuerto.

3.2. AFECCIONES ACÚSTICAS

Se adjunta plano normativo con huellas de ruido y el ámbito de estudio, en el que puede comprobarse que el Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera queda fuera de los límites de las zonas afectadas por las curvas isófonas $L_{eq\ día}$ = 60 dB (A) y $L_{eq\ noche}$ = 50 dB (A).

En base a lo anterior no se considera necesario incluir un extracto de la normativa y de las fichas urbanísticas en la que se indique que en los ámbitos afectados por las huellas de ruido no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) ni Leq noche = 50 dB(A).

3.3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La documentación normativa del Plan Parcial deja constancia de lo anterior en el artículo 42.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

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

Se adjunta plano normativo con las servidumbres aeronáuticas, las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas y el ámbito en estudio.

3.3.1. SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Las zonas de servidumbre comprenden las áreas y superficies correspondientes a despegue y aproximación y las superficies: horizontal interna, cónica y de transición, constituidas de acuerdo al artículo 5º del Decreto nº 2742/1969, de 28 de octubre (BOE nº 271, de 12/10/1969) y su modificación mediante Real Decreto 762/2017, de 21 de julio, cuyas afecciones físicas sobre el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera se especifican a continuación:

3.3.1.1. ÁREAS Y SUPERFICIES DE ELEVACIÓN EN EL DESPEGUE.

El área correspondiente a la subida en el despegue no afecta al ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.1.2. ÁREAS Y SUPERFICIES DE APROXIMACIÓN.

Las áreas y superficies de aproximación que afectan al ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera son las siguientes:

- *LÍMITE DE APROXIMACIÓN INTERMEDIA VOR RWY 02:* Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 227 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

- *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA VOR RWY 20:* Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 117 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

– *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FINAL VOR RWY 02:* Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 227 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

– *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA ILS Z RWY 20:* Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente, en el ámbito del sector, por encima de 96 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

– *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA ILS Y RWY 20:* Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente, en el ámbito del sector, por encima de 96 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

– *LÍMITE DE APROXIMACIÓN FRUSTRADA NDB RWY 20:* Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 159 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación

pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

3.3.1.3. SUPERFICIE HORIZONTAL INTERNA.

El área correspondiente a la superficie horizontal interna no afecta al ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.1.4. SUPERFICIE CÓNICA.

El ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera se encuentra dentro de la proyección horizontal de la superficie cónica.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente, en el ámbito del Sector, a partir de 85 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

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

3.3.1.5. SUPERFICIE DE TRANSICIÓN.

La superficie de transición no afecta al ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.2. SERVIDUBRES DE LAS INSTALACIIONES RADIOELÉCTRICAS.

Para todo el ámbito del Sector será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medioambiente, para la instalación fija o móvil de cualquier dispositivo, que pueda dar origen a perturbaciones o interferencias en el normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica, lo que queda recogido en el artículo 42.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Constituyen las servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas aquellos que son preciso establecer para garantizar el correcto funcionamiento de equipos y sistemas radiantes, de lo que depende en gran medida la eficiencia y seguridad del tráfico aéreo.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

En el caso del aeropuerto de Jerez de la Frontera son las siguientes:

3.3.2.1. ZONA DE INSTALACIÓN

Ninguna zona de instalación se ve afectada por el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.2.2. ZONA DE SEGURIDAD

Ninguna zona de seguridad de ninguna de las instalaciones se ve afectada por el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera.

3.3.2.3. ZONA DE LIMMITACIÓN DE ALTURAS

El ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera está situado dentro de la zona de limitación de alturas definida para el Equipo Localizador de Sistemas d Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS).

En la zona de limitación de alturas se prohíbe que ningún elemento sobrepase la superficie de delimitación de alturas. Asimismo, dento de esta zona será necesario el consentimiento previo de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, para la instalación fija o móvil de cualquier otro dispositivo, que pueda dar origen a perturbaciones o interferencias en el normal funcionamiento de la instalación radioeléctrica aeronáutica.

3.3.2.4. ZONA DE INSTALACIÓN

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 28 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas para la instalación del Equipo Localizador de Sistemas d Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS) se encuentran aproximadamente, en el ámbito del Sector, a partir de 75 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la ordenación pormenorizada, que es de B+3 (12 m), hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

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

3.3.3 OTRAS CONSIDERACIONES

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

Aeropuerto de Jerez queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

La documentación normativa del Plan Parcial deja constancia de lo anterior en el artículo 42.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

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

4. CONCLUSIONES

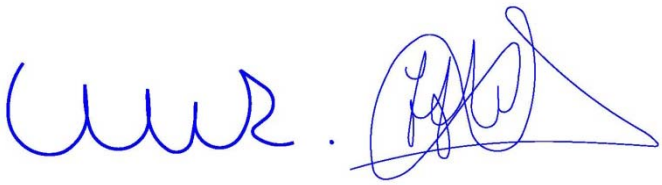
En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, el Equipo Redactor del presente documento entiende que la ordenación pormenorizada propuesta para el ámbito de suelo urbanizable sectorizado del Sector Pago de Lima del PGOU de Jerez de la Frontera, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas, puede ser informado favorablemente por el organismo competente.

No obstante, se señala, con independencia de lo indicado en la presente separata respecto al planeamiento urbanístico, que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación

(postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que se recoge en los documentos de planeamiento (artículo 42.2 de las Ordenanzas del Plan Parcial).

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

En Jerez de la Frontera, a junio de 2025



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

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO IV: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 28

2. METODOLOGÍA 29

3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

3.1. DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO 30
3.2. DISTRIBUCIÓN DE REDES PÚBLICAS Y ÁREAS DE CESIÓN 32

4. ESTUDIO DE IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

4.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN 33
4.2. EVALUACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL 34
4.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL REPERCUTIBLES AL INCREMENTO DE POBLACIÓN. 34
4.4. DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE GASTOS E INGRESOS 45

5. CONCLUSIONES 47

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

1. ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establecen en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de formular incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, para la Administración Pública Municipal, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, el Ayuntamiento recibe como consecuencia del reparto de cargas y beneficios, y que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de este Anexo de Sostenibilidad Económica es determinar la viabilidad o sostenibilidad económica de la hacienda local municipal, debido a la incorporación de suelo urbanizado, por el desarrollo del Sector. No obstante la sostenibilidad económica, propia del planeamiento parcial de desarrollo, da por hecho que el PGOU ya ha justificado globalmente la viabilidad económica de las futuras actuaciones de transformación urbanística.

Para alcanzar este objetivo identificaremos y cuantificaremos:

- Los gastos en los cuales incurrirá el ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización que se incorpora.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del Sector.

La repercusión que tendrá en las arcas municipales el desarrollo del suelo urbanizado se realizará determinando:

- Volumen de demanda.
- Número de Habitantes.
- Estimación de gastos del Sector que inciden de forma directa en el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios en el sector a través de los distintos programas presupuestarios municipales, excluyendo el abastecimiento domiciliario de agua, al ser gestionado de forma indirecta por AQUAJEREZ.
- Estimación de ingresos del Sector.
- Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

2. METODOLOGÍA

La metodología a seguir en la redacción del presente Anexo o Memoria de Sostenibilidad Económica tendrá en cuenta los *CRITERIOS DEL DEPARTAMENTO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA VALORAR EL IMPACTO ECONÓMICO EN LA HACIENDA LOCAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO,* y consistirá en:

1. Análisis de las principales características del Plan Parcial.

2. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipal.

   En este apartado, aunque principalmente será la Hacienda Local la afectada por el nuevo desarrollo, también será necesario determinar la posibilidad de que otras haciendas públicas sean afectadas, por la existencia de redes públicas Supramunicipales, lo que implicaría la posibilidad de generar un impacto también sobre la Comunidad autónoma y/o el Estado.

   El procedimiento a seguir consiste en centrar el análisis en los programas del Presupuesto de la Hacienda Municipal relativo a Vías públicas, Alumbrado público, Recogida de residuos, Tratamiento de residuos urbanos, Limpieza viaria, Conservación y diseño de jardines, Policía Local, Ordenación de tráfico y estacionamiento y Transporte colectivo urbano de viajeros. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento del suelo urbanizado (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación.

   Se distinguirán los gastos e ingresos producidos por el incremento de población "Habitantes" (diferenciando a su vez la futura población residente de los puestos de trabajo generados en el Sector), de los producidos directamente por la urbanización "Superficie", por mantenimiento de infraestructuras o dotaciones públicas en el caso de gastos o por la superficie edificada, número de viviendas u otros factores en el caso de los ingresos.

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

3. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

	PGOU	PP
Superficie bruta (m^2):	321.014	319.197
Coeficiente edificabilidad (m^2_s/m^2_t):	0,45	0,45
Máxima edificabilidad (m^2t):	144.456	143.639
Máxima edificabilidad Residencial (m^2t):	130.011	129.275
Edific. Mín. VPO (m2t): (33,00% / s res.)	42.904	42.661
Densidad max. Viv. / Ha	36	36
Nº max. Total viv / min VPO	1.155 / 476	1.149 / 474
Aprovechamiento objetivo en subzona (UA)	139.111	138.324
Derechos de los propietarios (UA)	98.820	98.260

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	PGOU	PP
Porcentaje edificabilidad por uso y tipología		
Colectiva máximo 50%	72.228	71.819
Unifamiliar máximo 40%	57.783	57.455
Comercial y Terciario máximo 10%	14.446	14.364
Cesiones mínimas de Dotaciones y Espac. Libres		
Mínimo Espacio Libre público (12,00%)	38.522	39.904
Mínimo Equipamiento Público (29 m^2/viv.)	33.495	35.247
Mínimo Cesión total (m^2/100 m^2 edif. res.)	55	58
Nº mín. plazas aparc. viales públicos	1155	1244

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 €/$UA_{subgetivo}$, lo que se traduce en:

Aportación Art. 11.1.8.b7 = 100.185 UA x 52,65 €/UA = 5.274.740,25 €

3.1. DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMEINTO

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.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

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

$$319.197\ m^2_s \times 0{,}45\ m^2_t/\ m^2_s \times 0.9630 = 138.324\ UA$$

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

$$138.324\ UA\ /\ 319.197\ m^2_s = 0{,}4333$$

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:

$$319.197\ m^2_s \times 0{,}90 \times 0{,}3300/0{,}9648 = 98.260\ UA$$

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

CUADRO DE CALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTOS (*)

USO	TIPOLOGÍA CALIFIC.	MANZANA	SUPERFICIE m^2	Nº VIVI. MÁX. (*)	EDIFIC. m^2_t/m^2_s	TECHO RESID. m^2_t	TECHO TERCIAR. m^2_t	COEFI. TIPOLOG.	APROVECH. UA
COMERCIAL LIBRE	G.4	C-1	1.509,39		0,8991		1.357,07	1,6300	2.212
	G.4	C-2	1.997,66		0,8991		1.796,07	1,6300	2.928
	G.4	C-3	3.330,07		0,8991		2.994,02	1,6300	4.880
	G.4	C-4	2.747,39		0,8991		2.470,14	1,6300	4.026
	G.4	C-5	3.319,51		0,8991		2.984,53	1,6300	4.865
	G.4	C-6	3.072,18		0,8991		2.762,16	1,6300	4.502
	SUBTOTAL		15.976,20				14.364,00		23.413
RESID. PLURIF. PROTEGIDA	F.3	R-1	9.028,14	120	1,1963	10.800,27		0,4700	5.076
	F.3	R-2	7.789,90	108	1,2478	9.720,24		0,4700	4.569
	F.3	R-3	9.231,05	110	1,0725	9.900,30		0,4700	4.653
	F.3	R-5	10.179,23	136	1,2025	12.240,22		0,4700	5.753
	SUBTOTAL		36.228,32	474		42.661,03			20.051
RESID. PLURIF. LIBRE	F.3	R-4	9.607,40	136	1,5175	13.456,52		1,0000	13.457
							1.122,48	1,6300	1.830
	F.3	R-6	9.610,03	136	1,5171	13.456,52		1,0000	13.457
							1.122,48	1,6300	1.830
	SUBTOTAL		19.217,43	272		26.913,05	2.244,95		30.572
RESID. UNIF. HILERA	D.1	R-7	758,38	6	1,0000	758,38		1,0500	796
	D.1	R-8	320,38	2	1,0000	320,38		1,0500	336
	D.1	R-9	1.536,51	12	1,0000	1.536,51		1,0500	1.613
	D.1	R-10	2.012,96	15	1,0000	2.012,96		1,0500	2.114
	D.1	R-11	4.282,54	34	1,0000	4.282,54		1,0500	4.497
	D.1	R-12	4.444,35	36	1,0000	4.444,35		1,0500	4.667
	D.1	R-13	4.599,61	36	1,0000	4.599,61		1,0500	4.830
	D.1	R-14	4.755,80	38	1,0000	4.755,80		1,0500	4.994
	D.1	R-15	4.911,07	40	1,0000	4.911,07		1,0500	5.157
	D.1	R-16	553,90	4	1,0000	553,90		1,0500	582
	D.1	R-17	2.219,54	16	1,0000	2.219,54		1,0500	2.331
	D.1	R-18	5.215,04	43	1,0000	5.215,04		1,0500	5.476
	D.1	R-19	6.142,79	48	1,0000	6.142,79		1,0500	6.450
	D.1	R-20	5.551,80	44	1,0000	5.551,80		1,0500	5.829
	SUBTOTAL		47.304,67	374		47.304,67			49.670
RESID.UNIF. AISLADA	E.1.1	R-21	511,47	1	0,6000	306,88		1,4400	442
	E.1.1	R-22	2.276,53	4	0,6000	1.365,92		1,4400	1.967
	E.1.1	R-23	539,71	1	0,6000	323,83		1,4400	466
	E.1.1	R-24	1.836,68	3	0,6000	1.102,01		1,4400	1.587
	E.1.1	R-25	3.886,04	7	0,6000	2.331,62		1,4400	3.358
	E.1.1	R-26	1.655,00	3	0,6000	993,00		1,4400	1.430
	E.1.1	R-27	2.083,20	3	0,6000	1.249,92		1,4400	1.800
	E.1.1	R-28	4.130,21	7	0,6000	2.478,13		1,4400	3.569

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

	SUBTOTAL		16.918,84	29		10.151,30			14.618
TOTALES			**135.645,46**	**1.149**		**127.030,05**	**16.608,95**		**138.324**
APROV. LUCRATIVO					**TOTAL**	**143.639,00**			

(*) 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.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

3.2. DISTRIBUCIÓN DE REDES PÚBLICAS Y ÁREAS DE CESIÓN

CUADRO DE SUPERFICIES Y LOCALIZACIÓN DE DOTACIONES

CALIFICACIÓN	TIPO / USO	MANZANA	SUPERFICIE SUELO (m^2)	% RESPECTO SUP. SECTOR
EQ	Equip. Social	EQ-S1,1	2.390,40	0,75%
	Equip. Social	EQ-S1,2	2.390,40	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	2,71%
	Equip. comercial	EQ-C	4.011,14	1,26%
	Equip. docente	EQ-E	15.348,26	4,81%
	Equip. deportivo	EQ-D2	1.113,94	0,35%
	TOTAL EQUIP.	TOTAL	36.028,19	11,29%
SEL	Sistema de espacios libres	SEL-1	1.486,78	0,47%
		SEL-2	9.712,03	3,04%
		SEL-3	3.211,30	1,01%
		SEL-4	3.679,88	1,15%
		SEL-5	4.360,10	1,37%
		SEL-6	12.212,04	3,83%
		SEL-7	4.650,75	1,46%
	TOTAL ESPACIOS LIBRES	TOTAL	39.312,88	12,32%
	TOTAL DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		75.341,07	23,60%
SV	Sistema viario	SV	108.210,66	33,90%
STI	Sistema técnico de infraestructuras	STI-1-10	-	-
	TOTAL SISTEMA VIARIO Y TÉCNICO	TOTAL	108.210,66	33,90%
TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES			183.551,73	57,50%

Del total de la superficie del Sector 39.903,80 m^2 corresponden a espacios libres y 108.634,27 m^2 a sistema viario, lo que supone un total de 148.358,07 m^2 urbanizados, siendo el resto parcelas a edificar según los usos lucrativos y dotacionales contemplados en el Plan Parcial.

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

4. ESTUDIO DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para determinar el impacto que la urbanización prevista provocará en la Hacienda Pública, se identificará lo siguiente:

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
- Evaluación del aumento Patrimonial.
- Determinación de los gastos e ingresos del Presupuesto Municipal repercutibles al incremento de población o a otros parámetros de la nueva ordenación.
- Determinación del incremento, tanto en gastos como en ingresos, del Presupuesto Municipal debido al nuevo desarrollo.

4.1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

Para cuantificar la Inversión municipal se consideran los siguientes conceptos:

a) Ejecución de obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo:

Al establecer el Plan General para el desarrollo del Sector el sistema de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios del suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables y urbanización.

b) Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

No hay obras de infraestructuras o espacios libres vinculados a este Sector, que el Ayuntamiento deba ejecutar y/o financiar.

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

4.2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

a) Obtención del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

En virtud del apartado 2.b) del articulo 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”.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

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

CESIÓN 10% = 0,10 x 138.324 UA = 13.832 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 (138.324 UA) el 10% de cesión a la Administración (13.832 UA) y el Aprovechamiento Subjetivo (Derechos de los propietarios 98.260 UA) resultan excesos de aprovechamiento (26.232 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.

b) Obtención de los suelos de cesión, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Los suelos correspondientes a dotaciones públicas de cesión al Ayuntamiento son las reflejadas en el apartado 3.2 de este Anexo y que suman un total de 75.341,07 m^2 de suelo, además del espacio viario.

c) Financiación de los gastos de ejecución de infraestructuras establecidas en el PGOU.

Como se ha indicado en apartados anteriores, 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$_{subgetivo}$, lo que se traduce en:

Aportación Art. 11.1.8.b7 = 98.260 UA x 52,65 €/UA = 5.173.389 €

4.3. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL REPERCUTIBLES AL INCREMENTO DE POBLACIÓN.

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos e ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Para determinar el número total de habitantes que influirán sobre el cómputo de gastos e ingresos del presupuesto municipal, se distinguen dos tipos de habitantes: los habitantes por adquisición de viviendas y los habitantes por adquisición de locales o parcelas de uso comercial (habitantes equivalentes, según lo indicado en el documento de CRITERIOS DEL DEPARTAMENTO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA VALORAR EL IMPACTO ECONÓMICO EN LA

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

HACIENDA LOCAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, elaborado por el Ayto. de Jerez de la Frontera.

El número de Habitantes Totales de cálculo será el número de Habitantes Residentes más el número de Habitantes Equivalentes.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

a) Determinación de la población total actual:

De acuerdo con los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de la Comunidad de Andalucía, el número de habitantes censados en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el año 2021 es 212.801 habitantes residentes.

b) Determinación de la población total de la nueva actuación:

De acuerdo con los *CRITERIOS DEL DEPARTAMENTO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA VALORAR EL IMPACTO ECONÓMICO EN LA HACIENDA LOCAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO*, el número de habitantes por adquisición de viviendas (1) o por adquisición de locales o parcelas de uso comercial (2) resultará de:

(1) Nº viv. previstas sector x Tamaño medio hogar en España (INE)
(2) 1 habitante/50 m² de terreno de uso industrial o terciario
(Guía Metodológica para la elaboración del ISE publicada por el Ministerio de Fomento).

Así, resulta:

(1) 1.149 viv. x 2,50 pers./viv = 2.873 nuevos residentes
(2) 15.923,98 $m^2_{suelo\ terciario}$ / 50 m² = 318 habitantes equivalentes

lo que hace un total de 3.191 habitantes para la nueva ordenación.

4.3.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS

En este apartado se estiman los gastos que inciden de forma directa en el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios en el sector, a través de los siguientes programas presupuestarios, excluyendo el abastecimiento domiciliario de agua al ser gestionado de forma indirecta por una empresa externa:

- Vías Públicas
- Alumbrado público
- Recogida de residuos
- Tratamiento de residuos urbanos
- Limpieza viaria
- Conservación y diseño de jardines
- Policía local
- Ordenación de tráfico y estacionamiento
- Transporte colectivo urbano de viajeros

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

La fuente de información para la obtención de datos es el Portal de Transparencia del Ayto., en relación a las LIQUIDACIONES DE PRESUPUESTOS DE GASTOS POR PROGRAMAS PRESUPUESTARIOS de los dos últimos años cerrados.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

La repercusión de los gastos al sector se diferencia en:

a) VINCULADOS A LA "SUPERFICIE": Se aplica a los capítulos de Vías públicas, Alumbrado público, Limpieza viaria, Conservación y diseño de jardines y Ordenación del tráfico y estacionamiento el criterio de;
Coste x Ratio superficie del sector respecto al total de superficie urbanizada

b) VINCULADOS A LOS "HABITANTES": Se aplica a los capítulos de Recogida de residuos, Tratamiento de residuos urbanos, Policía local y Transporte colectivo urbano de viajeros el criterio de;
Coste x Ratio población del sector respecto a la población de Jerez

ESTIMACIÓN GASTOS				
CÓDIGO	PROGRAMA	2021	2020	MEDIA
15320	VÍAS PÚBLICAS	2.709.153,83 €	2.660.408,69 €	2.684.781,26 €
16510	ALUMBRADO PÚBLICO	6.044.117,32 €	7.621.338,42 €	6.832.727,87 €
16210	RECOGIDA RESIDUOS	7.640.222,99 €	12.932.089,70 €	10.286.156,35 €
16230	TRAT. RESID. URBANOS	7.488.957,78 €	7.457.302,05 €	7.473.129,92 €
16310	LIMPIEZA VIARIA	13.284.707,35 €	12.335.488,96 €	12.810.098,16 €
17110	CONSERV. Y DIS. JARDINES	5.462.026,71 €	4.794.021,24 €	5.128.023,98 €
13210	POLICIA LOCAL	21.057.072,29 €	19.816.379,82 €	20.436.726,06 €
13310	ORD. TRAF. Y ESTACION.	2.408.710,17 €	2.337.128,40 €	2.372.919,29 €
44110	TRANSP. COLEC. URB.	11.491.702,39 €	11.787.624,41 €	11.639.663,40 €
	TOTAL	**77.586.670,83 €**	**81.741.781,69 €**	**79.664.226,26 €**

GASTOS VINCULADOS A LA SUPERFICIE		
CÓDIGO	PROGRAMA	MEDIA 2020/2021
15320	VÍAS PÚBLICAS	2.684.781,26 €
16510	ALUMBRADO PÚBLICO	6.832.727,87 €
16310	LIMPIEZA VIARIA	12.810.098,16 €
17110	CONSERV. Y DIS. JARDINES	5.128.023,98 €
13310	ORD. TRAF. Y ESTACION.	2.372.919,29 €
	TOTAL	29.828.550,55 €

GASTOS VINCULADOS A LOS HABITANTES		
CÓDIGO	PROGRAMA	MEDIA 2020/2021
16210	RECOGIDA RESIDUOS	10.286.156,35 €
16230	TRAT. RESID. URBANOS	7.473.129,92 €
13210	POLICIA LOCAL	20.436.726,06 €
44110	TRANSP. COLEC. URB.	11.639.663,40 €
	TOTAL	49.835.675,72 €

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

SUPERFICIE SECTOR	147.523,54	m^2
SPERFICIE JEREZ	36.970.000,00	m^2
POBLACIÓN SECTOR	3.191	Habitantes
POBLACIÓN JEREZ	212.801	Habitantes
RATIO SUPERFICIE	0,0040	
RATIO HABITANTES	0,0150	
REPERCUSIÓN SUPERFICIE	**119.026,28 €**	
REPERCUSIÓN HABITANTES	**747.297,43 €**	
REPERCUSIÓN TOTAL	**866.323,71 €**	

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

4.3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

A continuación se identifican los ingresos que obtiene la administración y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, se distinguen los *PUNTUALES*, que se realizan una sola vez (Licencias de obras, actividades, primera ocupación, aperturas, etc.) de los *PERMANENTES*, o de cobro periódico (IBI, IAE, IVM, vados, etc.); que a su vez pueden estar vinculados, o no, a los inmuebles y a la actividad inmobiliaria.

Se estudian a continuación los impuestos que tendrán mayor relevancia en la determinación de la Sostenibilidad Económica de la actuación:

4.3.2.1. INGRESOS PUNTUALES

- IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

  La base imponible se estima en base a los Costes Medios de Ejecución Material publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz para el año 2022.

  Tiene un tipo impositivo en Jerez del 3,62 %

INGRESOS POR ICIO			
USO	EDIFICABILIDAD (m2t)	MÓDULO €/m2)	PEM (€)
UNIFAMILIAR AISLADA.-E1	10.151,30	851,06	8.639.365,38
UNIFAMILIAR EN HILERA.- D1	47.304,67	741,95	35.097.699,91
PLURIFAMILIAR.-F3	71.819,03	720,13	51.719.038,07
COMERCIAL Y TERCIARIO.-G4	14.364,00	611,02	8.776.691,28
APARC. BAJO RASANTE (RESID.)	58.350,00	436,44	25.466.274,00
APARC. BAJO RASANTE (COMERC.)	14.650,00	436,44	6.393.846,00
TOTAL PEM			**136.092.914,64**
TIPO IMPOSITIVO			3,62%
IMPORTE TASA			4.926.563,51

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

– TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS

La base imponible se estima en base a los Costes Medios de Ejecución Material publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Tiene un tipo impositivo en Jerez del 1,55 % para obras mayores y 0,51 % por ocupación y utilización.

INGRESOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS OBRAS MAYORES			
USO	EDIFICABILIDAD (m2t)	MÓDULO €/m2)	PEM (€)
UNIFAMILIAR AISLADA.-E1	10.151,30	851,06	8.639.365,38
UNIFAMILIAR EN HILERA.- D1	47.304,67	741,95	35.097.699,91
PLURIFAMILIAR.-F3	71.819,03	720,13	51.719.038,07
COMERCIAL Y TERCIARIO.-G4	14.364,00	611,02	8.776.691,28
APARC. BAJO RASANTE (RESID.)	58.350,00	436,44	25.466.274,00
APARC. BAJO RASANTE (COMERC.)	14.650,00	436,44	6.393.846,00
TOTAL PEM			**136.092.914,64**
TIPO IMPOSITIVO			1,55%
IMPORTE TASA			2.109.440,18

INGRESOS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN			
USO	EDIFICABILIDAD (m2t)	MÓDULO €/m2)	PEM (€)
UNIFAMILIAR AISLADA.-E1	10.151,30	851,06	8.639.365,38
UNIFAMILIAR EN HILERA.- D1	47.304,67	741,95	35.097.699,91
PLURIFAMILIAR.-F3	71.819,03	720,13	51.719.038,07
COMERCIAL Y TERCIARIO.-G4	14.364,00	611,02	8.776.691,28
APARC. BAJO RASANTE (RESID.)	58.350,00	436,44	25.466.274,00
APARC. BAJO RASANTE (COMERC.)	14.650,00	436,44	6.393.846,00
TOTAL PEM			**136.092.914,64**
TIPO IMPOSITIVO			0,51%
IMPORTE TASA			694.073,86

TOTAL TASAS POR LIC. URB.	2.803.514,04

– TASAS POR APERTURA DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS

La base imponible se estima en base a Ordenanza fiscal actuación municipal control previo o posterior apertura de actividades de servicios.

Tiene un tipo impositivo en Jerez variable, en función de la superficie media de locales y tipología de actividad (general o calificada).

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Dado que lo que tenemos es edificabilidad terciaria en edificios independientes (14.364 m^2_t) sin materializar, partiremos de los siguientes supuestos:

- Supondremos una relación superficie construida/útil de 1,15 . Lo que supone una superficie útil estimada de 12.490,43 m^2_u.

- Se estima una superficie media por actividad de 75 m^2_u, lo que supone un total de 167 actividades.

- De las Ordenanzas Fiscales para el año 2022 del Ayto. de Jerez de la Frontera, se estima que la categoría de las calles del nuevo desarrollo se asimilarán a las de su entorno más cercano: Guadalcacín (categoría 6) y San José Obrero (categoría 4), de las dispuestas en el callejero fiscal de la Ordenanza para el Impuesto de Actividades Económicas (1.04).

- La Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la actuación municipal de control previo o posterior al inicio de aperturas de actividades de servicios (2.03), fija un mismo valor para la cuota de las calles con categoría fiscal superior a 4 (357,40 € para actividades de entre 36 y 75 m^2_u para actividades generales, con un recargo del 50% para actividades calificadas).

- Además se estima un 60% de las actividades generales y un 40% de actividades calificadas.

Con los supuestos anteriores se obtienen los siguientes datos económicos:

INGRESOS POR APERTURA DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS		
Nº ACTIVIDADES	ACTIVIDAD GENERAL	ACTIVIDAD CALIFICADA
167	100	67
MÓDULO ACT. GEN./CALIF. (€)	357,40	536,10
TOTAL ACT. GEN./CALIF.	35.740,00 €	35.918,70 €
IMPORTE TASA		71.658,70 €

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

– IMPUESTO INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)

La base imponible depende del valor catastral del terreno (IBI) y de los nuevos coeficientes máximos en función del número de años (RDL 26/2021, de 8 de noviembre).

Tiene un tipo impositivo del 30% y el criterio de aplicación es a la venta a los usuarios finales de las nuevas construcciones.

Para su cuantificación se estima que las operaciones de compra-venta se realizarán en los primeros 10 años desde la terminación de la

urbanización, por lo que se aplica el porcentaje anual del 3,50 % a multiplicado por los 10 años.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

ESTIMACIÓN INGRESOS POR PLUSVALÍA						
MANZANA	USO	EDIFIC.	VALOR SUELO	% ANUAL	BASE IMP.	IBI
C1	COMERCIAL	1.357,07	273.903,01 €	3,50%	87.648,96 €	26.294,69 €
C2	COMERCIAL	1.796,07	362.508,18 €	3,50%	116.002,62 €	34.800,79 €
C3	COMERCIAL	2.994,02	604.295,35 €	3,50%	193.374,51 €	58.012,35 €
C4	COMERCIAL	2.470,14	498.558,50 €	3,50%	159.538,72 €	47.861,62 €
C5	COMERCIAL	2.984,53	602.379,94 €	3,50%	192.761,58 €	57.828,47 €
C6	COMERCIAL	2.762,16	557.498,09 €	3,50%	178.399,39 €	53.519,82 €
R1	RES. PLURIF. PROTEG.	10.800,27	2.179.862,83 €	3,50%	697.556,11 €	209.266,83 €
R2	RES. PLURIF. PROTEG.	9.720,24	1.961.875,95 €	3,50%	627.800,30 €	188.340,09 €
R3	RES. PLURIF. PROTEG.	9.900,30	1.998.218,19 €	3,50%	639.429,82 €	191.828,95 €
R4	RES. PLURIF.+COM. PB	14.579,00	2.942.539,42 €	3,50%	941.612,62 €	282.483,78 €
R5	RES. PLURIF. PROTEG.	12.240,22	2.470.493,85 €	3,50%	790.558,03 €	237.167,41 €
R6	RES. PLURIF.+COM. PB	14.579,00	2.942.539,42 €	3,50%	941.612,62 €	282.483,78 €
R7	RES. UNIF. HIL.	758,38	153.066,95 €	3,50%	48.981,42 €	14.694,43 €
R8	RES. UNIF. HIL.	320,38	64.663,61 €	3,50%	20.692,36 €	6.207,71 €
R9	RES. UNIF. HIL.	1.536,51	310.120,12 €	3,50%	99.238,44 €	29.771,53 €
R10	RES. UNIF. HIL.	2.011,18	405.924,72 €	3,50%	129.895,91 €	38.968,77 €
R11,1	RES. UNIF. HIL.	4.283,14	864.483,73 €	3,50%	276.634,79 €	82.990,44 €
R11,2	RES. UNIF. HIL.	4.444,94	897.140,49 €	3,50%	287.084,96 €	86.125,49 €
R11,3	RES. UNIF. HIL.	4.599,61	928.358,17 €	3,50%	297.074,61 €	89.122,38 €
R12,1	RES. UNIF. HIL.	4.756,39	960.001,72 €	3,50%	307.200,55 €	92.160,17 €
R12,2	RES. UNIF. HIL.	4.911,07	991.221,42 €	3,50%	317.190,85 €	95.157,26 €
R13	RES. UNIF. HIL.	553,90	111.795,91 €	3,50%	35.774,69 €	10.732,41 €
R14	RES. UNIF. HIL.	2.219,54	447.978,87 €	3,50%	143.353,24 €	43.005,97 €
R15	RES. UNIF. HIL.	5.215,04	1.052.572,93 €	3,50%	336.823,34 €	101.047,00 €
R16,1	RES. UNIF. HIL.	6.142,79	1.239.824,52 €	3,50%	396.743,85 €	119.023,15 €
R16,2	RES. UNIF. HIL.	5.551,80	1.120.542,59 €	3,50%	358.573,63 €	107.572,09 €
R17	RES. UNIF. AISL.	306,88	61.938,85 €	3,50%	19.820,43 €	5.946,13 €
R18	RES. UNIF. AISL.	1.365,92	275.689,24 €	3,50%	88.220,56 €	26.466,17 €
R19	RES. UNIF. AISL.	323,83	65.359,94 €	3,50%	20.915,18 €	6.274,55 €
R20	RES. UNIF. AISL.	1.102,01	222.423,20 €	3,50%	71.175,42 €	21.352,63 €
R21	RES. UNIF. AISL.	2.331,62	470.600,44 €	3,50%	150.592,14 €	45.177,64 €
R22	RES. UNIF. AISL.	993,00	200.421,27 €	3,50%	64.134,81 €	19.240,44 €
R23	RES. UNIF. AISL.	1.249,92	252.276,49 €	3,50%	80.728,48 €	24.218,54 €
R24	RES. UNIF. AISL.	2.478,13	500.171,15 €	3,50%	160.054,77 €	48.016,43 €
TOTAL			28.991.249,08 €	1,19 €	9.277.199,70 €	2.783.159,91 €

4.3.2.2. INGRESOS PERMANENTES

- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

La base imponible se estima en base a la Ponencia de Valores Catastrales de Jerez de la Frontera (2007), a la Ordenanza fiscal IBI y a un coeficiente de actualización de inmuebles urbanos en Jerez de 0.53395266. Tiene un tipo impositivo general del 0.652 %

El sector se sitúa 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 (zona de valor R 37 de la Ponencia de Valores del municipio) a Guadalcacín (Zona de valor R44 de la Ponencia de Valores del municipio). 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 Guadalcacín y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barriada del Pago de Limase sitúa junto al núcleo de Guadalcacín.

Se adoptan los valores de la zona R37 por entender que el nuevo desarrollo se asimilará más a la zona de crecimiento de San José Obrero, que al núcleo de Guadalcacín. A efectos de entrada en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, se estima la categoría media 4.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR IBI SOBRE RASANTE						
MANZANA	USO	EDIFIC.	VALOR SUELO	VALOR CONST.	VALOR CATAST.	IBI
C1	COMERCIAL	1.357,07	273.903,01 €	618.183,88 €	892.086,89 €	5.816,41 €
C2	COMERCIAL	1.796,07	362.508,18 €	818.160,83 €	1.180.669,01 €	7.697,96 €
C3	COMERCIAL	2.994,02	604.295,35 €	1.363.861,03 €	1.968.156,38 €	12.832,38 €
C4	COMERCIAL	2.470,14	498.558,50 €	1.125.218,83 €	1.623.777,33 €	10.587,03 €
C5	COMERCIAL	2.984,53	602.379,94 €	1.359.538,07 €	1.961.918,01 €	12.791,71 €
C6	COMERCIAL	2.762,16	557.498,09 €	1.258.242,22 €	1.815.740,32 €	11.838,63 €
R1	RES. PLURIF. PROTEG.	10.800,27	2.179.862,83 €	2.811.331,04 €	4.991.193,87 €	32.542,58 €
R2	RES. PLURIF. PROTEG.	9.720,24	1.961.875,95 €	2.530.197,15 €	4.492.073,10 €	29.288,32 €
R3	RES. PLURIF. PROTEG.	9.900,30	1.998.218,19 €	2.577.067,12 €	4.575.285,31 €	29.830,86 €
R4	RES. PLURIF.+COM. PB	14.579,00	2.942.539,42 €	3.794.941,72 €	6.737.481,14 €	43.928,38 €
R5	RES. PLURIF. PROTEG.	12.240,22	2.470.493,85 €	3.186.152,79 €	5.656.646,64 €	36.881,34 €
R6	RES. PLURIF.+COM. PB	14.579,00	2.942.539,42 €	3.794.941,72 €	6.737.481,14 €	43.928,38 €
R7	RES. UNIF. HIL.	758,38	153.066,95 €	227.018,94 €	380.085,89 €	2.478,16 €
R8	RES. UNIF. HIL.	320,38	64.663,61 €	95.904,86 €	160.568,47 €	1.046,91 €
R9	RES. UNIF. HIL.	1.536,51	310.120,12 €	459.949,98 €	770.070,10 €	5.020,86 €
R10	RES. UNIF. HIL.	2.011,18	405.924,72 €	602.041,12 €	1.007.965,84 €	6.571,94 €
R11,1	RES. UNIF. HIL.	4.283,14	864.483,73 €	1.282.146,01 €	2.146.629,74 €	13.996,03 €
R11,2	RES. UNIF. HIL.	4.444,94	897.140,49 €	1.330.580,39 €	2.227.720,88 €	14.524,74 €
R11,3	RES. UNIF. HIL.	4.599,61	928.358,17 €	1.376.880,42 €	2.305.238,59 €	15.030,16 €
R12,1	RES. UNIF. HIL.	4.756,39	960.001,72 €	1.423.812,08 €	2.383.813,80 €	15.542,47 €
R12,2	RES. UNIF. HIL.	4.911,07	991.221,42 €	1.470.115,10 €	2.461.336,52 €	16.047,91 €
R13	RES. UNIF. HIL.	553,90	111.795,91 €	165.808,42 €	277.604,33 €	1.809,98 €
R14	RES. UNIF. HIL.	2.219,54	447.978,87 €	664.413,11 €	1.112.391,98 €	7.252,80 €

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

R15	RES. UNIF. HIL.	5.215,04	1.052.572,93 €	1.561.107,67 €	2.613.680,61 €	17.041,20 €
R16,1	RES. UNIF. HIL.	6.142,79	1.239.824,52 €	1.838.827,05 €	3.078.651,57 €	20.072,81 €
R16,2	RES. UNIF. HIL.	5.551,80	1.120.542,59 €	1.661.915,84 €	2.782.458,43 €	18.141,63 €
R17	RES. UNIF. AISL.	306,88	61.938,85 €	99.851,82 €	161.790,67 €	1.054,88 €
R18	RES. UNIF. AISL.	1.365,92	275.689,24 €	444.439,50 €	720.128,74 €	4.695,24 €
R19	RES. UNIF. AISL.	323,83	65.359,94 €	105.366,96 €	170.726,90 €	1.113,14 €
R20	RES. UNIF. AISL.	1.102,01	222.423,20 €	358.569,15 €	580.992,35 €	3.788,07 €
R21	RES. UNIF. AISL.	2.331,62	470.600,44 €	758.656,46 €	1.229.256,90 €	8.014,75 €
R22	RES. UNIF. AISL.	993,00	200.421,27 €	323.099,76 €	523.521,03 €	3.413,36 €
R23	RES. UNIF. AISL.	1.249,92	252.276,49 €	406.695,72 €	658.972,21 €	4.296,50 €
R24	RES. UNIF. AISL.	2.478,13	500.171,15 €	806.327,50 €	1.306.498,65 €	8.518,37 €
TOTAL			28.991.249,08 €	42.701.364,24 €	71.692.613,32 €	467.435,84 €

ESTIMACIÓN INGRESOS POR IBI BAJO RASANTE

MANZANA	USO	EDIFIC.	VALOR SUELO	VALOR CONST.	VALOR CATAST.	IBI
C1	1 PLAZA/100 m2	407,12	20.542,73 €	56.166,42 €	76.709,15 €	500,14 €
C2	1 PLAZA/100 m2	538,82	27.188,11 €	74.335,76 €	101.523,87 €	661,94 €
C3	1 PLAZA/100 m2	898,21	45.322,15 €	123.916,52 €	169.238,67 €	1.103,44 €
C4	1 PLAZA/100 m2	741,04	37.391,89 €	102.234,17 €	139.626,06 €	910,36 €
C5	1 PLAZA/100 m2	895,36	45.178,50 €	123.523,74 €	168.702,24 €	1.099,94 €
C6	1 PLAZA/100 m2	828,65	41.812,36 €	114.320,29 €	156.132,65 €	1.017,98 €
R1	120 PLAZAS GARAJE	3.600,00	181.650,69 €	496.656,07 €	678.306,76 €	4.422,56 €
R2	108 PLAZAS GARAJE	3.240,00	163.485,63 €	446.990,46 €	610.476,09 €	3.980,30 €
R3	110 PLAZAS GARAJE	2.340,00	118.072,95 €	322.826,44 €	440.899,40 €	2.874,66 €
R4	136 PLAZAS GARAJE	4.080,00	205.870,79 €	562.876,88 €	768.747,66 €	5.012,23 €
R5	136 PLAZAS GARAJE	4.080,00	205.870,79 €	562.876,88 €	768.747,66 €	5.012,23 €
R6	136 PLAZAS GARAJE	4.080,00	205.870,79 €	562.876,88 €	768.747,66 €	5.012,23 €
R7	6 PLAZAS GARAJE	180,00	9.082,53 €	30.455,32 €	39.537,86 €	257,79 €
R8	2 PLAZAS GARAJE	60,00	3.027,51 €	10.151,77 €	13.179,29 €	85,93 €
R9	12 PLAZAS GARAJE	360,00	18.165,07 €	60.910,65 €	79.075,72 €	515,57 €
R10	15 PLAZAS GARAJE	450,00	22.706,34 €	76.138,31 €	98.844,65 €	644,47 €
R11,1	34 PLAZAS GARAJE	1.020,00	51.467,70 €	172.580,17 €	224.047,87 €	1.460,79 €
R11,2	36 PLAZAS GARAJE	1.080,00	54.495,21 €	182.731,95 €	237.227,16 €	1.546,72 €
R11,3	36 PLAZAS GARAJE	1.080,00	54.495,21 €	182.731,95 €	237.227,16 €	1.546,72 €
R12,1	38 PLAZAS GARAJE	1.140,00	57.522,72 €	192.883,72 €	250.406,44 €	1.632,65 €
R12,2	40 PLAZAS GARAJE	1.200,00	60.550,23 €	203.035,50 €	263.585,73 €	1.718,58 €
R13	4 PLAZAS GARAJE	120,00	6.055,02 €	20.303,55 €	26.358,57 €	171,86 €
R14	16 PLAZAS GARAJE	480,00	24.220,09 €	81.214,20 €	105.434,29 €	687,43 €
R15	43 PLAZAS GARAJE	1.290,00	65.091,50 €	218.263,16 €	283.354,66 €	1.847,47 €
R16,1	48 PLAZAS GARAJE	1.440,00	72.660,28 €	243.642,60 €	316.302,88 €	2.062,29 €
R16,2	44 PLAZAS GARAJE	1.320,00	66.605,25 €	223.339,05 €	289.944,30 €	1.890,44 €
TOTAL			1.864.402,03 €	5.447.982,41 €	7.312.384,44 €	47.676,75 €

TOTAL IBI	515.112,59 €

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

– IMPUESTO DE AVTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

Se estima en base Sondeo en la base de datos (SIM) de aquellos comercios sujetos a IAE que se repiten con regularidad en los distintos barrios de Jerez y sus cuotas medias (Información no pública).

En su defecto se acude al Portal de transparencia - Liquidaciones de presupuestos municipales (Ingresos económica) - 0,3% sobre el importe de la partida 13000.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR IAE				
CÓDIGO	CONCEPTO	2021	2020	MEDIA
13000	IAE	9.471.656,83 €	9.197.807,47 €	9.334.732,15 €

TOTAL INGRESO IAE	
BASE INPONIBLE	9.334.732,15 €
COEFICIENTE	0,30%
TOTAL	28.004,20 €

– TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS

Se estima en base a la Ordenanza fiscal de tasa de entrada de vehículos.

El criterio para su estimación es que Solicitan vado el 80% viviendas unifamiliares, cada manzana de vivienda plurifamiliar y cada actividad económica, con un tamaño puerta: 2,5 m en vivienda unifamiliar, 5 m vivienda plurifamiliar y 10 m actividad comercial.

TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS					
	Nº	COEF.	TAMAÑO PUERTA (m)	MÓDULO (€/m)	TASA (€)
VIVIENDA UNIFAMILIAR	403	0,80	2,50	69,70	22.471,28
MANZANAS PLURIFAMILIAR	6	1,00	5,00	157,30	943,80
ACTIVIDADES	6	1,00	10,00	332,80	1.996,80
TOTAL					25.411,88

– TASA POR RECOGIDA DE BASURAS

Se estima en base a la información obtenida del portal de transparencia relativo a las liquidaciones de presupuestos municipales (ingresos económica); derechos reconocidos netos, partida 30200.

El criterio de aplicación es el promedio de los dos últimos ejercicios por el ratio de población del sector respecto a la población total de Jerez.

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ESTIMACIÓN INGRESOS POR RECOGIDA DE BASURAS				
CÓDIGO	CONCEPTO	2021	2020	MEDIA
30200	SERVICIO RECOGIDA BAS.	17.450.842,35 €	17.401.253,92 €	17.426.048,14 €

TOTAL INGRESO POR RECOGIDA DE BASURAS	
BASE INPONIBLE	17.426.048,14 €
RATIO HABIT. SECTOR/HABIT. JEREZ	0,0150
TOTAL	261.307,60 €

– TASA APROVECHAMIENTO EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE SUMINISTROS

Se estima en base a la información obtenida del portal de transparencia relativo a las liquidaciones de presupuestos municipales (ingresos económica); derechos reconocidos netos, partida 33701.

El criterio de aplicación es el promedio de los dos últimos ejercicios por el ratio de población del sector respecto a la población total de Jerez.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR TASA APROVECHAMIENTO EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE SUMINISTRO				
CÓDIGO	CONCEPTO	2021	2020	MEDIA
33701	OCUP. SUBSUELO	1.343.467,02 €	1.345.982,97 €	1.344.725,00 €

TOTAL INGRESO POR TASA APROVECHAMIENTO EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE SUMINISTRO	
BASE INPONIBLE	1.344.725,00 €
RATIO HABIT. SECTOR/HABIT. JEREZ	0,0150
TOTAL	20.164,46 €

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

– OTRAS TASAS E IMPUESTOS (OBRAS MENORES, OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA Y CALAS)

Se estima en base a la información obtenida del portal de transparencia relativo a las liquidaciones de presupuestos municipales (ingresos económica); derechos reconocidos netos, partidas: 32100 de licencias urbanísticas de obras menores (10%), más 26000 del ICIO de obras menores (10%), más 33401 de calas, más 33903 de O.V.P. materiales de construcción, más 33908 de O.V.P. mesas y sillas.

El criterio de aplicación es el promedio de los dos últimos ejercicios por el ratio de población del sector respecto a la población total de Jerez.

ESTIMACIÓN INGRESOS POR OTROS INGRESOS				
CÓDIGO	CONCEPTO	2021	2020	MEDIA
32100	L. U. OBRAS MENORES (10%)	2.763.816,79 €	2.221.917,35 €	249.286,71 €
26000	ICIO OBRAS MENORES (10%)	6.182.542,43 €	4.760.253,98 €	547.139,82 €
33401	CALAS	689.452,86 €	224.209,01 €	456.830,94 €

33903	O.V.P. MAT. CONST.	127.625,04 €	77.564,36 €	102.594,70 €
33908	O.V.P. MESAS Y SILLAS	250.276,16 €	216.793,37 €	233.534,77 €
TOTAL				1.589.386,93 €

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

TOTAL INGRESO POR OTROS INGRESOS	
BASE INPONIBLE	1.589.386,93 €
RATIO HABIT. SECTOR/HABIT. JEREZ	0,0150
TOTAL	23.833,22 €

En resumen:

ESTIMACIÓN INGRESOS	
TIPO	ESTIMACIÓN
IMPUESTO BIENES INMUEBLES (IBI)	515.112,59 €
IMPUESTO DE CONST., INST. Y OBRAS (ICIO)	4.926.563,51 €
TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS	2.803.514,04 €
TASA POR APERTURA DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS	71.658,70 €
IMPUESTO INCREM. VALOR TERRENOS NATUALEZA URBANA (IIVTNU)	2.783.159,91 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)	28.004,20 €
TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS	25.411,88 €
TASA RECOGIDA DE BASURAS	261.307,60 €
TASA APROV. EMPRESAS EXPLOT. DE SERVICIOS DE SUMINISTROS	20.164,46 €
OTRAS TASAS E IMPUESTOS	23.833,22 €
TOTAL	**11.458.730,11 €**

ESTIMACIÓN INGRESOS PUNTUALES	
TIPO	ESTIMACIÓN
IMPUESTO DE CONST., INST. Y OBRAS (ICIO)	4.926.563,51 €
TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS	2.803.514,04 €
TASA POR APERTURA DE ACTIVIDADES DE SERVICIOS	71.658,70 €
IMPUESTO INCREM. VALOR TERRENOS NATUALEZA URBANA (IIVTNU)	2.783.159,91 €
TOTAL	10.584.896,16 €

ESTIMACIÓN INGRESOS PERMANENTES	
TIPO	ESTIMACIÓN
IMPUESTO BIENES INMUEBLES (IBI)	515.112,59 €
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)	28.004,20 €
TASA POR ENTRADA DE VEHÍCULOS	25.411,88 €
TASA RECOGIDA DE BASURAS	261.307,60 €
TASA APROV. EMPRESAS EXPLOT. DE SERVICIOS DE SUMINISTROS	20.164,46 €
OTRAS TASAS E IMPUESTOS	23.833,22 €
TOTAL	873.833,95 €

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

4.4. DISTRIBUCIÓN TEMPORAL DE GASTOS E INGRESOS.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Se considera el inicio de la distribución temporal de gastos e ingresos, en el momento en que se inicia la ejecución de las obras de urbanización, hasta los años posteriores al final de las obras (obras previstas por un mínimo de dos años), hasta el punto donde ya no se cuente con ingresos extraordinarios por tasas y licencias de obras y solo se perciba ingresos por incremento poblacional y gastos por incremento de población y por mantenimiento de infraestructuras, buscando determinar el punto de equilibrio a partir del cual el Sector puede pasar a suponer un gasto para la Hacienda Local.

El Ayuntamiento comienza a incurrir en gastos por mantenimiento después de recibir las obras, a partir del año 3.

Dado la incertidumbre en la estimación de la demanda existente, con las fluctuaciones sufridas por el mercado en la última década por diversas circunstancias, entendiendo que son ciclos de subidas y bajadas de demanda y que hoy en día parece que la demanda está experimentando mejora respecto a los últimos años, se opta por tomar el promedio desde el año 2004 de las estadísticas de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios, que es el primer año del que el Ministerio tiene información. Se obtiene así un promedio de 684 transacciones para el municipio de Jerez de la Frontera. Parece poco realista aplicar a este dato el ratio de superficie del sector (0.0040) como referente del volumen de manda de la zona ya que todos los escenarios estimados, normalizado, expansivo y regresivo, resultan poco creíbles. Esto puede ser debido a que considerar que en toda la superficie de Jerez se venderán viviendas nuevas no responde a la realidad. Sólo habrá viviendas nuevas en zonas de expansión, en zonas de renovación y puntualmente en parcelas renovadas del casco consolidado. Por ello se estima un escenario en el que podría colmatarse el sector en un periodo aproximado de 10 años.

Durante cada una de estas fases, en la que corresponda, el Ayuntamiento soportará los gastos de mantenimiento de la urbanización y el incremento de gastos del presupuesto municipal por incremento de población, e ingresará los impuestos siguientes: ICIO, tasas, LPO y el incremento de los ingresos del presupuesto municipal, por incremento de población.

El análisis de gastos e ingresos lo consideramos producido a lo largo del año entero considerado, por lo que las cantidades expresadas se suponen a 31 de diciembre de cada año analizado. Se estudia el escenario de inicio de las obras y la recepción de las mismas, además del de ocupación completa, esperando que sea el Departamento de Análisis Económico y Financiero del Ayto. el que establezca las directrices para el horizonte temporal de ocupación parcial, hasta la completa ocupación en los escenarios normalizado, expansivo y regresivo.

Se estima el siguiente calendario de distribución de gastos e ingresos:

- <u>Año 1:</u>

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

a) Inicio de las obras de urbanización. Duración 2 años.
b) Ingresos por impuestos de obras de urbanización (prorrateado a los dos años de las obras).

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

– Año 2:

a) Ingresos por impuestos de obras de urbanización (prorrateado a los tres años de las obras).

b) Finalización de las obras de desarrollo del Plan Parcial.

– Año 3 a 12:

a) Comienzo de Gastos por mantenimiento de la urbanización.
b) Gastos por incremento de población (de 0 a 100 % de ocupación).
c) Ingresos puntuales (de 0 a 100 % de ocupación).
d) Ingresos permanentes (de 0 a 100 % de ocupación).
e) Incremento de patrimonio municipal.

– Año 12:

a) Gastos por mantenimiento de la urbanización.
b) Gastos por incremento de población (100 % de ocupación).
c) Ingresos permanentes (100 % de ocupación).

– Años posteriores al año 12: Se repite invariablemente la distribución de gastos e ingresos, año tras año con las actualizaciones pertinentes.

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

5. CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto en la presente separata se puede concluir:

1. Durante los dos primeros años la Hacienda Local ingresa por urbanización del Sector, unas cantidades en concepto de ICIO y de la aportación en 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 €/$UA_{subgetiv}$ (5.274.740,25 €).

2. Finalizadas las obras de urbanización, una vez producida la recepción municipal, el Ayuntamiento recibe como incremento de patrimonio, a coste nulo, los suelos correspondientes a dotaciones públicas de cesión al Ayuntamiento, reflejadas en el apartado 3.2 de este Anexo, que suman un total de 75.341,07 m^2 de suelo.

   Además, en virtud del apartado 2.b) del articulo 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:

   CESIÓN 10% = 0,10 x 138.324 UA = 13.832 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 (138.324 UA) el 10% de cesión a la Administración (13.832 UA) y el Aprovechamiento Subjetivo (Derechos de los propietarios 98.260 UA) resultan excesos de aprovechamiento (26.232 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.

3. Como contrapartida, a partir del año 3 (y años subsiguientes) la Hacienda Local debe hacer frente a los gastos en concepto de incremento de población por el desarrollo del Sector, y gastos por costes de mantenimiento de la urbanización, estimando su colmatación para el año 12. En este período de tiempo contará con el incremento

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

proporcional de los ingresos permanentes (a estimar en función de la previsión de la demanda y ritmo de colmatación) y los ingresos puntuales reflejados en el apartado 4.3.2. (11.458.730,11 €).

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

4. A partir del año 13, año estimado para total colmatación del sector, los recursos del ayuntamiento para hacer frente al total de gastos reflejados en el apartado 4.3.1 (866.323,71 €), serán los ingresos permanentes por incremento de población reflejados en el apartado 4.3.2.2 (873.834,50 €), resultando el siguiente saldo fiscal anual:

IMPACRO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL		
INGRESOS ANUALES	GASTOS ANUALES	SALDO FISCAL ANUAL
873.833,95 €	866.323,71 €	7.510,24 €

Por tanto se estima que el desarrollo urbanístico del Sector será sostenible, no suponiendo un impacto negativo para la Hacienda Pública Municipal.

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 Guadalquicín 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, económica y la propia conveniencia de su formulación.

En Jerez de la Frontera, a junio de 2024

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

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO V: CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 51

2. EN MATERIA DE GESTIÓN MEDIO NATURAL 51

3. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

3.1. AFECCIÓN A DPH Y ZONAS INUNDABLES 51
3.2. AFECCIÓN A MASAS DE AGUAS SUBTERRÁNEAS 32
3.3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS Y EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA 33
3.4. RESPECTO AL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO 34

4. EN MATERIA DE VIVIENDA 35

5. EN MATERIA DE CULTURA 47

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

1. ANTECEDENTES

El pronunciamiento del Informe Ambiental Estratégico (IAE), determinó que el Plan Parcial de Ordenación del Sector Pago de Lima, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el mismo, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores. En cumplimiento de la mencionada resolución, el Plan Parcial adopta las siguientes medidas preventivas:

2. EN MATERIA DE GESTIÓN DEL MEDIO NATURAL

En relación con el Medio Natural, el informe del Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 17 de noviembre de 2020 indica lo siguiente:

Analizada la información obrante en el expediente referenciado se informa que no existe inconveniente por parte de este servicio en que se continúe su tramitación dado que la actuación propuesta afecta únicamente a terrenos antropizados periurbanos y agrarios con una implantación de usos residenciales que dan continuidad a los existentes. El Documento Ambiental Estratégico contempla medidas para reducir el impacto en la flora y la fauna.

3. EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 26 de abril de 2021.

3.1. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES

3.1.1. IDENTIFICACIÓN DE CAUCES.

El Sector limita al suroeste con el cauce del arroyo Norieta, del que no hay constancia de que se haya efectuado deslinde administrativo.

Se ha solicitado a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible delimitación técnica cautelar del DPH del arroyo Norieta. Se adjunta en el Anexo VI de la Memoria el informe emitido desde el Servicio de Gestión del DPH de las Demarcaciones Hidrográficas de las Cuencas Atlánticas Andaluzas de la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos en el que se determina la delimitación técnica del dominio público hidráulico con posible afección por el ámbito de crecimiento.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Aunque parte del DPH queda incluido dentro de la delimitación que el PGOU de Jerez de la Frontera hace del ámbito del Sector Pago de Lima, éste se considerará fuera del mismo a efectos urbanísticos en el sentido de que el DPH por definición, carece de uso, por lo que no podrá computarse su superficie a efectos de dotación de espacios libres, aunque de algún modo deben coexistir con la trama urbana, por lo que se integrará dentro del sistema de espacios libres, que actuará como zona verde de protección del arroyo, según las determinaciones de la ordenación pormenorizada incluidas en la ficha de planeamiento del Sector contenida en el PGOU de Jerez de la Frontera, garantizando la continuidad ecológica, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

Se elimina del ámbito del Sector la superficie afectada por el DPH, reajustando los parámetros urbanísticos a la superficie del Sector, una vez deducida la superficie del DPH.

Se aporta plano de planta del cauce y las zonas de servidumbre y policía con la superposición de la ordenación propuesta.

La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. En la propuesta de ordenación el cauce del arroyo queda protegido por una zona verde de, que será completada con el desarrollo del suelo situado a la otra margen del cauce, tal y como prevé el PGOU, eliminando las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico, minimizando la incidencia sobre la red de drenaje.

En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, quedando como se ha comentado protegido por el sistema de espacios libres, cuyo tratamiento debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía; a la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

Respecto a la ordenación de las Zonas de Servidumbre del DPH, se ha de tener en cuenta que, con independencia de su clasificación urbanística ésta deberá ser compatible con los fines y limitaciones de uso previstas para estas zonas en el artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Es por ello que se

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

integran dentro del sistema de espacios libres cuyo tratamiento es compatible con dichos fines y limitaciones.

El Plan Parcial contempla lo informado favorablemente en el trámite urbanístico, por lo que la exigencia de autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de aguas para las construcciones a realizar en zona de policía, no será necesaria, se entiende en base al Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

3.1.2. AFECCIÓN A LAS ZONAS INUNDABLES.

Según el Plan Contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), en el sector se ha identificado el polígono del PCAI num. 3521, que está considerado de riesgo moderado de inundación.

Las Zonas Inundables, que se definen por la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, de acuerdo a lo establecido en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía, son compatibles con espacios libres, una vez excluidos el Dominio Público Hidráulico y las Zonas de Servidumbre, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público.

En la ordenación propuesta se ha identificado el cauce y los problemas de inundabilidad, por lo que se ha localizado una zona verde al oeste del sector, como queda reflejado en la documentación planimétrica.

3.2. AFECCIÓN A LAS MASAS DE AGUAS SUBTERRÁNEAS

Jerez cuenta con aguas subterráneas; Masa de Agua Subterránea con Código de masa ES063MSBT000620090, de naturaleza detrítico y una superficie de 75,56 km², formadas por un acuífero con una capacidad de recarga anual de 9,3 hm³ procedentes de la escorrentía subterránea, de los cuales se captan unos 3 hm³ anuales para abastecimiento humano y de pequeños regadíos.

Estado cualitativo y cuantitativo (Datos obtenidos de las Fichas Resumen de las masas de agua del Anejo 0 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Guadalete y Barbate. Revisión de tercer ciclo 2022-2027):

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

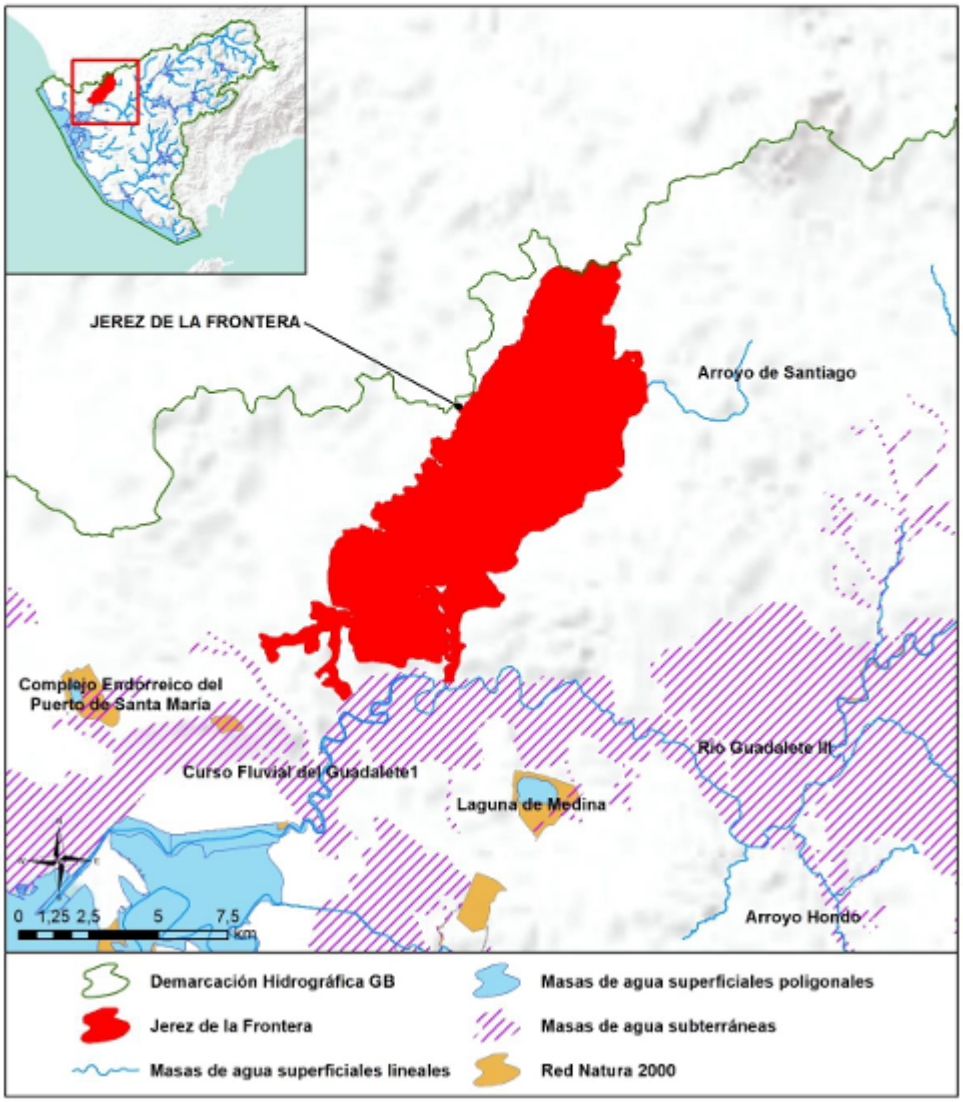
1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

107. ES063MSBT000620090 JEREZ DE LA FRONTERA

CARACTERIZACIÓN

Nombre MSBT: Jerez de la Frontera		
Naturaleza: Detrítico		
Superficie: 7.555,96 ha	**Afloramiento:** 74,56 km²	**Confinado:** No

LOCALIZACIÓN



Sistema: Guadalete **Huso:** 30 N
Coordenadas del centroide (m): X: 225.507,06 Y: 4.067.879,86
Provincia: Cádiz **Municipios:** Jerez de la Frontera.

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

CARACTERIZACIÓN DE LA CUENCA

Código	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Tierras de cultivo			
TA	Tierras arables	4.062,78	53,77
TH	Huerta	75,02	0,99
IV	Invernaderos y cultivos bajo plástico	56,70	0,75
TOTAL		**4.194,50**	**55,51**
Cultivos permanentes			
OC	Olivar-Cítricos	0,01	0,00
CI	Cítricos	5,03	0,07
FY	Frutales	56,83	0,75
FS	Frutos secos	1,76	0,02
OV	Olivar	33,73	0,45
OF	Olivar-frutal	0,01	0,00
VI	Viñedo	27,69	0,37
TOTAL		**125,07**	**1,66**
Pastos			
PS	Pastizal	73,92	0,98
PR	Pasto arbustivo	95,66	1,27
PA	Pasto con arbolado	13,54	0,18
TOTAL		**183,12**	**2,42**
Forestal			
FO	Forestal	22,12	0,29
TOTAL		**22,12**	**0,29**

Código	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Superficie no agrícola			
AG	Corrientes y superficies de agua	27,41	0,36
ED	Edificaciones	1,65	0,02
EP	Elemento del paisaje	0,20	0,00
IM	Improductivos	799,74	10,58
CA	Viales	353,17	4,67
ZU	Zona urbana	1.848,99	24,47
TOTAL		**3.031,15**	**40,12**
TOTAL		**7.555,96**	**100**

Tabla nº 95. Principales usos de la cuenca de Jerez de la Frontera. Fuente: SIGPAC 2019

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

REGISTRO DE ZONAS PROTEGIDAS

Zonas vulnerables:

ES61_Zona2: Valle del Guadalquivir.

ES61_Zona3: Valle del Guadalete.

REDES DE CONTROL

Código	Nombre estación	Coordenadas (m)		Programa de control
		X UTM	Y UTM	
AA00010047	62009 Jerez de la Frontera	229.069	4.067.696	Programa de control de vigilancia. Red de control de nitratos. Programa de control operativo.
AA00010048	62009 Jerez de la Frontera	228.150	4.072.378	Programa de control de vigilancia. Red de control de nitratos. Programa de control operativo.
AA00010049	62009 Jerez de la Frontera	222.788	4.066.448	Programa de control de vigilancia. Red de control de nitratos. Programa de control operativo.
AA00010050	62009 Jerez de la Frontera	223.153	4.062.057	Programa de control de vigilancia. Red de control de nitratos.

Código	Nombre estación	Coordenadas (m)		Programa de control
		X UTM	Y UTM	
				Programa de control operativo.
AA00010074	62009 Jerez de la Frontera	226.586	4.066.197	Programa de control de vigilancia. Red de control de nitratos. Programa de control operativo.
AA00010096	62009 Jerez de la Frontera	224.985	4.068.613	Programa de control de vigilancia. Red de control de nitratos. Programa de control operativo.
AA00GB5097	62009 Jerez de la Frontera	221.854	4.062.372	Programa de control de vigilancia

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

RED PIEZOMÉTRICA

Código UE	Nombre estación	Coordenadas (m)		Programa de control
		X UTM	Y UTM	
ES063ESBTP-05.56.004	Cañada de Las Tablas	228.889	4.073.477	Red piezométrica
ES063ESBTP-05.56.006	I.N.C.	226.287	4.066.648	Red piezométrica
ES063ESBTP-05.56.007	Cortijo Moral 1	228.792	4.069.827	Red piezométrica
ES063ESBTP-05.56.008	Cortijo Moral 2	228.960	4.069.005	Red piezométrica
ES063ESBTP-05.56.009	San Bernardo	223.835	4.064.457	Red piezométrica

EVALUACIÓN DEL ESTADO

Estado cuantitativo	Estado químico	Estado
Buen Estado	Mal Estado	Mal Estado

Brecha:

Los indicadores que condicionan el cumplimiento de los objetivos medioambientales en cuanto al estado químico son los valores de nitratos, sulfatos, amonio, nitritos y glifosato, siendo la desviación entre el estado actual y los objetivos de referencia la que se indica a continuación, tomando como referencia el valor máximo obtenido en la masa durante los años 2016-2019:

Objetivo	Indicador	Elemento de calidad	Estado actual	Valor umbral	Norma de calidad
Buen estado Químico	Contaminantes	Nitratos (mg/l)	347		50
		Sulfatos (mg/l)	695	250	
		Amonio (mg/l)	6,95	0,50	
		Nitritos (mg/l)	1,20	0,50	
		Glifosato (µg/l)	2,01		0,10

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

PRESIONES SIGNIFICATIVAS

1.1-Contaminación por fuentes puntuales-Aguas residuales urbanas.

2.2-Contaminación por fuentes difusas-Agricultura.

MEDIDAS FRENTE A PRESIONES SIGNIFICATIVAS

- GB-0169-C: Programa de seguimiento y control de vertidos.
- GB-0253-C: EDAR y colectores en el núcleo de Nueva Jarilla (Jerez de la Frontera).
- GB-0257-C: EDAR y colectores en el núcleo de Torremelgarejo (Jerez de la Frontera).
- GB-0361-C: Mejora de la sostenibilidad ambiental de explotaciones agrarias (agroambiente y clima y producción ecológica): Apoyo a la implantación de las mejores técnicas disponibles (MTD) en las explotaciones agrícolas y ganaderas con objeto de reducir la generación de residuos: Incentivos a las inversiones en medidas ambientales que supongan mejoras en la prevención y gestión.
- GB-3003-C: Control de las aplicaciones agrícolas de efluentes de almazara, lodos procedentes de Estaciones de Depuración de Aguas Residuales (EDAR) y residuos con código de valorización R10.
- GB-3032-C: Servicios de asesoramiento a los agricultores.
- GB-3035-C: Programa de control de Higiene de la Producción Primaria Agrícola.
- GB-3123-C: Control cumplimiento de los requisitos de la condicionalidad reforzada de la PAC 2023-2027.

- GB-3126-C: Implantación de sistemas sostenibles de cultivos: medidas agroambientales de la PAC.

OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES

Exenciones en plazo. Buen Estado después de 2027.

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

Las medidas a adoptar para evitar la sobreexplotación y su protección, están indicadas en el Capitulo Segundo, Sección Primera "Protección de Recursos Hidrológicos" y más concretamente en el art. 9.2.4 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Respecto a las medidas a contemplar respecto a la evacuación de las aguas pluviales, se cumplirá lo indicado en el art. 9.2.2.6, de la mencionada Sección Primera del Capitulo Segundo de las NNUU del Plan General.

En las Ordenanzas del Plan Parcial se ha incluido en el artículo 21.bis se han incluido las siguientes medidas:

"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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

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 se establecen 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."

3.3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS Y EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA

Para la redacción del borrador del documento del plan parcial que se sometió a evaluación ambiental estratégica se remitió a AQUALIA, empresa concesionaria del ciclo del agua en Jerez de la Frontera, escrito solicitando las condiciones de abastecimiento y saneamiento para el sector, respondiendo la compañía como sigue:

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

aquajerez
Servicio Municipal de Aguas de Jerez
Oficina Administrativa C/ Manuel María González, 2
11403 – Jerez de la Frontera
Teléf.: +34 900 81 01 02 / Fax: +34 956 34 99 97
www.aquajerez.es / aquajerez@fcc.es

ET-2019/148
EXPEDIENTE TÉCNICO 9177

INFORME sobre el ciclo integral del agua para la ejecución del **Plan Parcial** correspondiente al **SUS-Sector Pago de Lima** del PGOU de Jerez de la Frontera.

SOLICITANTE: NEINOR HOMES, S.L.U.

FECHA: 30 de septiembre de 2019

AQUAJEREZ, S.L. – CIF nº B11910221 – Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 2081, Folio 65, hoja nº CA-44736, Inscripción 1ª

Se redacta el presente informe para dar respuesta a la solicitud realizada por Alarife Arquitectura y Urbanismo, S.L., como redactor del Plan Parcial del Sector Pago de Lima, concretamente, en este informe se va a dar respuesta a la solicitud realizada sobre la existencia de redes de abastecimiento y saneamiento y sus puntos de conexión, tanto interiores como exteriores.

Por tal motivo, en el presente informe se reflejan las condiciones y premisas a seguir tanto en la redacción del Plan Parcial como en el posterior proyecto de urbanización para poder suministrar abastecimiento con garantías y garantizar la evacuación tanto de las aguas residuales como de las pluviales producidas por el Sector.

Todo lo desarrollado en el presente informe quedará a expensas de lo que en su momento indique o refleje el Informe Ambiental Estratégico que recabarán los redactores del Plan Parcial dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental preceptivo, cuyas consideraciones y determinaciones serán de obligado cumplimiento para este Concesionario dentro del ámbito de dicha concesión.

1. *Abastecimiento*

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 platearse la necesidad de ejecutar pozos en el subsuelo para el suministro de dichas zonas verdes.

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

aquajerez
Servicio Municipal de Aguas de Jerez
Oficina Administrativa C/ Manuel María González, 2
11403 – Jerez de la Frontera
Teléf.: +34 900 81 01 02 / Fax: +34 956 34 99 97
www.aquajerez.es / aquajerez@fcc.es

2. Alcantarillado

El Sector Pago de Lima deberá desarrollar redes separativas de alcantarillado.

2.1. Red de fecales

La red de fecales a instalar por el sector deberá conectar en el colector general que discurre paralelo al Arroyo de La Norieta, garantizado 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 (de los cuales no se tiene información en este momento), 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 Guadalcacín. 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 Guadalcacín. 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 La Norieta.

2.2. Red de Pluviales

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 de La Norieta y al tratamiento que sobre el mismo deba llevar a cabo el desarrollo del sector, indicarles que no corresponde a este Concesionario informar sobre el mismo, siendo competencia de la Consejería de Medio Ambiente cualquier actuación sobre el mismo en coordinación con la Delegación Municipal de Urbanismo.

3. Depuración

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.

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/dia. 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.

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

aquajerez
Servicio Municipal de Aguas de Jerez
Oficina Administrativa C/ Manuel María González, 2
11403 – Jerez de la Frontera
Teléf.: +34 900 81 01 02 / Fax: +34 956 34 99 97
www.aquajerez.es / aquajerez@fcc.es

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 este concesionario, 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.

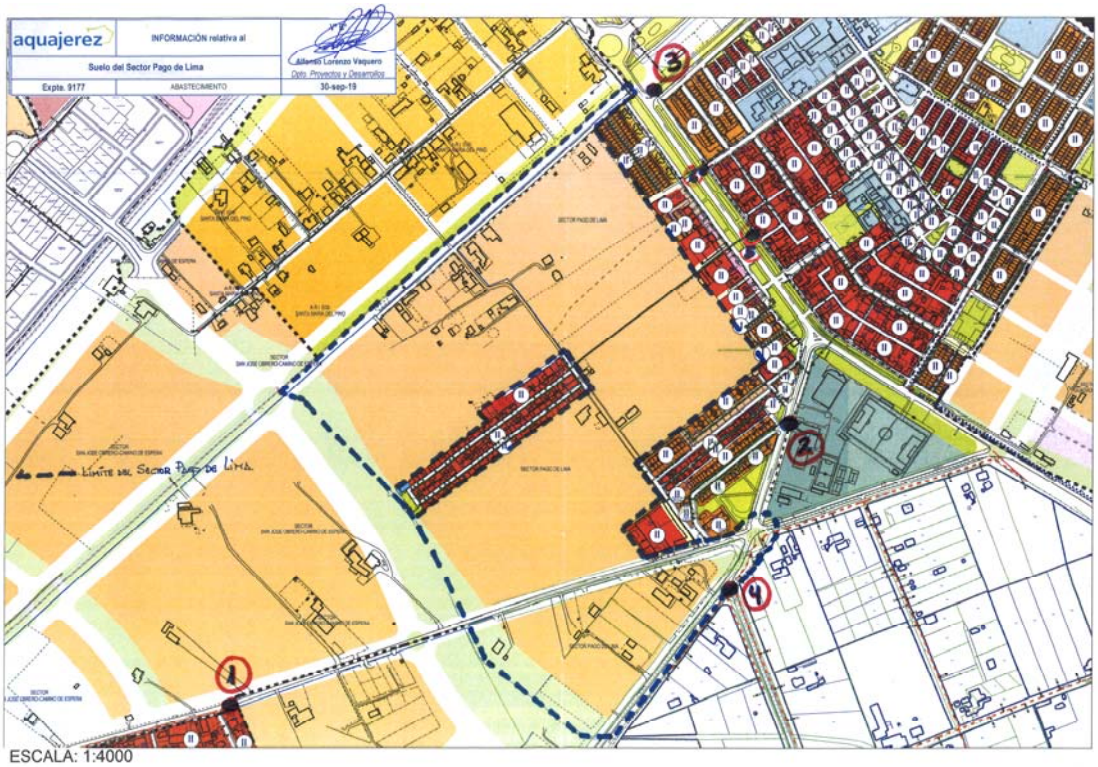
Atentamente,

Alfonso Lorenzo Vaquero
Jefe Dpto. Proyectos y Planificación

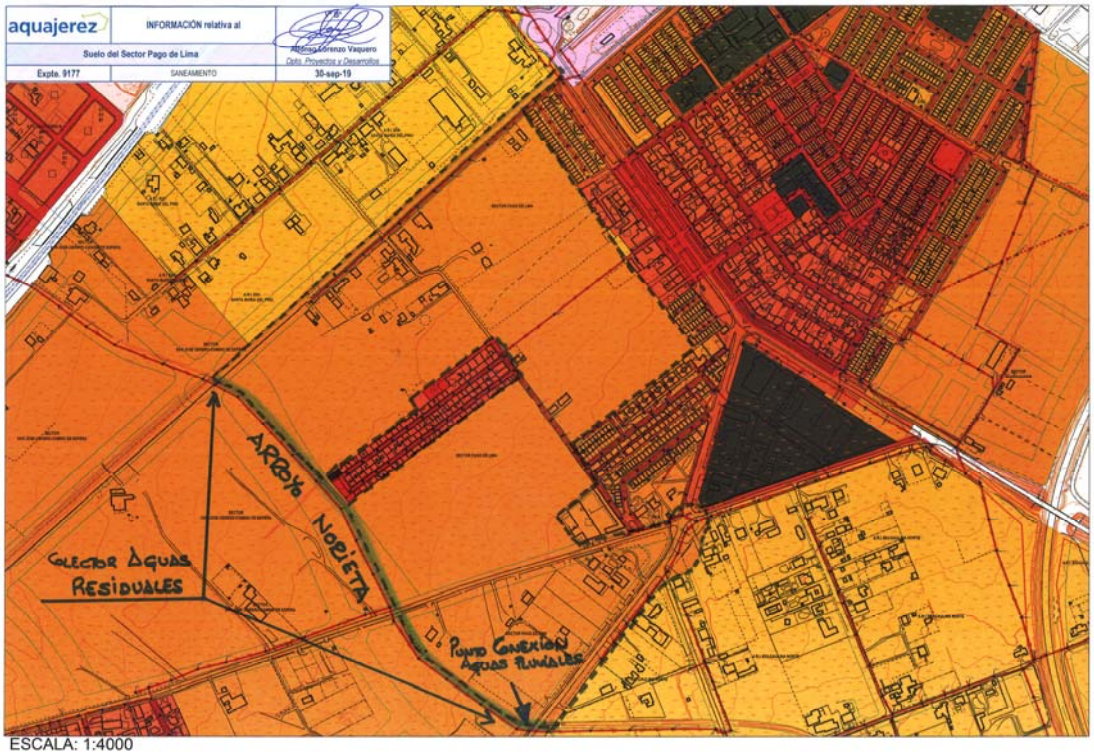
Departamento de Proyectos
AQUAJEREZ, S.L.
Telf: 956 806 437

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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



ESCALA: 1:4000



ESCALA: 1:4000

La demanda de agua necesaria para el desarrollo del Plan Parcial está garantizada, no solamente por el informe emitido por la compañía suministradora, si no también, por la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente el 17 de abril de 2009, que ha justificado la necesidad de los recursos hídricos de los nuevos crecimientos, en los que está incluido el sector Pago de Lima,

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

informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En cuanto al CICLO INTEGRAL DEL AGUA, el trazado de las redes de abastecimiento y saneamiento y sus conexiones exteriores quedan recogidas en los planos 7, 8 y 9 del documento del Plan Parcial, debiendo ser adecuadas, en el Proyecto de Urbanización, a lo indicado en las normas técnicas y de calidad indicadas por la compañía suministradora, como se desprende del informe realizado por la misma, expuesto anteriormente.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

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

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

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.

Como indica el Informe Sectorial de Aguas, Es necesario que la nueva EDAR entre en funcionamiento y cuente con AV antes de que el incremento de volumen de aguas residuales a tratar por la EDAR tras la inclusión de los nuevos desarrollos ponga en riesgo la consecución de los Valores Límite de Emisión que permitan alcanzar los Objetivos de Calidad del medio receptor.

3.4. RESPECTO AL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

En el DOCUMENTO V del Plan Parcial se establece el Estudio Económico Financiero y en el ANEXO IV el Informe de Sostenibilidad de la Hacienda Pública Municipal.

4. EN MATERIA DE VIVIENDA

En el apartado 2 del Plan de Etapas se indican los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas. Dice así:

"El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de 3 AÑOS a partir de la recepción de la urbanización, que será el plazo establecido para el inicio de las viviendas protegidas (artículo 18.3.c de la LOUA y 10.4 del Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril), siendo el plazo para su terminación 3 AÑOS desde la obtención de la licencia de obras de edificación".

En el plano 5 del Documento del Plan Parcial de *ORDENACIÓN USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO*, se localizan las viviendas con el uso pormenorizado de viviendas protegidas.

En el apartado 3.3.3 *RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.-F3* de la Memoria, se determina:

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

"En cuanto al régimen de protección de las viviendas, se deberá destinar a los grupos con menor índice de renta 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 previsiblemente quedará localizado en el porcentaje de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento."

En cuanto a la reserva de suelo para vivienda protegida en las actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbanizable, existe una Instrucción Aclaratoria de la Revisión Adaptación del PGOU elaborada por el Ayuntamiento (PTOINA-2023/1) respecto a la aplicación de dicha reserva, en relación a los nuevos estándares sobrevenidos a raíz de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que indica que *"la reserva de suelo para vivienda protegida para los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado y urbanizable, será la prevista en el vigente PGOU de Jerez de la Frontera, siendo esta superior a la establecida en Ley 12/2023"*.

Se adjunta como Anexo el Certificado del Ayto con la mencionada Instrucción Aclaratoria (PTOINA-2023/1).

5. EN MATERIA DE CULTURA

Con relación al patrimonio arqueológico el IAE establece que, en función de la probabilidad de restos arqueológicos en el ámbito del Plan, deberán establecerse cautelas arqueológicas mediante un diagnóstico previo consistente en una actividad arqueológico de prospección superficial de los terrenos. En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada.

No obstante, ante la inexistencia de yacimientos arqueológicos conocidos y la inexistencia de cautelas y no inclusión del ámbito del Sector en la *DELIMITACIÓN DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y NIVELES DE PROTECCIÓN* del documento de *CARTA ARQUEOLÓGICA MUNICIPAL* de Jerez de la Frontera, la única cautela a determinar es la referente a "hallazgos causales", según lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucia (BOJA no 248 de 19 de diciembre de 2007).

En Jerez de la Frontera, a junio de 2025

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

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO VI: INFORME DELIMITACIÓN TÉCNICA CAUTELAR DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

Junta de Andalucía

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca

Fecha: la del pie de firma.

Ref.: CA 11020/P/20.034

Asunto: Delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico en relación con el Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado "Sector Pago de Lima" en el término municipal de Jerez de la Frontera (Cádiz).

ALARIFE ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
Att: Antonio Ruiz Roldán
C/ Reyes Católicos nº5, planta baja.
14001 CÓRDOBA

Se ha recibido en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz con fecha 20 de Octubre de 2021 petición de la delimitación técnica de DPH en relación al desarrollo del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado "Sector Pago de Lima" en el T.M Jerez de la Frontera para su incorporación a la documentación para la Aprobación Inicial que solicitará el informe sectorial de aguas según la normativa vigente.

Se adjunta el informe emitido desde el Servicio de Gestión del Dominio Público Hidráulico de las Demarcaciones Hidrográficas de las Cuencas Atlánticas Andaluzas de la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos en el que se determina la delimitación técnica del dominio público hidráulico con posible afección por el ámbito de crecimiento.

Para su conocimiento y efectos oportunos.

El Jefe de Servicio de DPH y Calidad de Aguas

Rafael Jesús Fernández García.

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

Plaza de la Constitución nº 3, 11008 – Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

Junta de Andalucía

Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible
Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos

INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL DPH DE LA CUENCA ATLÁNTICA SOBRE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO E INUNDABILIDAD EN RELACIÓN AL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "SECTOR PAGO DE LIMA" EN EL T.M JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

Nª Refª.: 543-PH-2021. SDPHCA-MRA
Su Refª: CA 11020/P/20.034

ANTECEDENTES

Con fecha 14/11/2021 tiene entrada en esta Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos escrito del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca en el que solicita informe *"sobre afección al dominio público hidráulico e inundabilidad en relación al desarrollo del Plan Parcial del Suelo Urbanizable Sectorizado "Sector Pago de Lima" en el T.M Jerez de la Frontera (Cádiz).*

CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley, las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos, los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos y las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Estos bienes titularidad pública, por su carácter demanial son imprescriptibles, inalienables e inembargables, tal como establece el artículo 132 de la Constitución Española y el art. 6 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas. En las cuencas intracomunitarias andaluzas el dominio público hidráulico es gestionado por la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Este tipo de bienes se encuentran destinados al uso público o a un fin público y eso supone que pueden ser utilizados por la Administración, pero también por particulares. Para evitar su deterioro, favorecer su conservación y promover una utilización racional, es necesario regular los usos y aprovechamientos de estos bienes.

El TRLA y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado mediante el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, son las normas que regulan el dominio público hidráulico. En lo que se refiere a los usos y aprovechamientos, los clasifican según su exclusividad y establecen los instrumentos administrativos que es necesario obtener previamente a su realización. Estos son la declaración responsable, la autorización y la concesión.

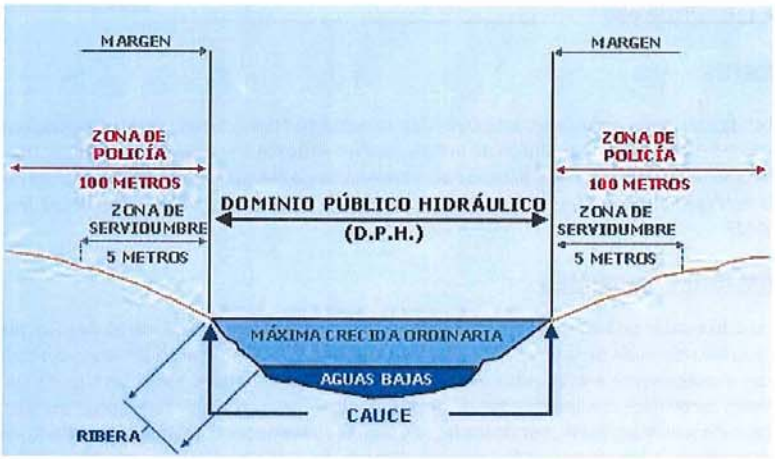
RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU MANUEL RABASCO ALTAMIRANO	04/03/2022	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

Según el artículo 5 del RDPH, 1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. 2. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5 del TR de la LA).

De acuerdo con la citada legislación de aguas, la zonificación del espacio fluvial está formada por las siguientes zonas:



➢ Dominio Público Hidráulico (DPH)

✓ Conforme al artículo 4.1. del RDPH, álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del TRLA). La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

Prosigue en el apartado 2. En los tramos de cauce donde exista información hidrológica suficiente, se considerará caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales instantáneos anuales en su régimen natural, calculada a partir de las series de datos existentes y seleccionando un período que incluirá el máximo número de años posible y será superior a diez años consecutivos. Dicho periodo será representativo del comportamiento hidráulico de la corriente y en su definición se tendrá en cuenta las características geomorfológicas, ecológicas y referencias históricas disponibles. En los tramos de cauce en los que no haya información hidrológica suficiente para aplicar el párrafo anterior, el caudal de la máxima crecida ordinaria se establecerá a partir de métodos hidrológicos e hidráulicos alternativos, y, en especial, a partir de la simulación hidrológica e hidráulica de la determinación del álveo o cauce natural y teniendo en cuenta el comportamiento hidráulico de la corriente, las características geomorfológicas, ecológicas y referencias históricas disponibles.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU	04/03/2022	PÁGINA 2/8
	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

- ✓ Ribera es cada una de las fajas laterales situadas dentro del cauce natural, por encima del nivel de aguas bajas.

➢ Zona de servidumbre

- ✓ Definida en el artículo 6 del RDPH, es una zona de uso público, de 5 metros de anchura a ambos lados del DPH, en la que solamente se podrá prever ordenación orientada a los fines de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, ejercicio de actividades de conservación, salvamento, varado y amarre ocasional de embarcaciones. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En las zonas de servidumbre se garantizará con carácter general la continuidad ecológica, para lo cual deberán permanecer regularmente libre de obstáculos.

➢ Zona de policía

- ✓ Definida en el mismo artículo 6 del RDPH, queda establecida como una banda de 100 metros de anchura contados a partir del límite del dominio público hidráulico, en la que actividades y usos del suelo, tales como alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación y deterioro del dominio público hidráulico, quedan sometidas a lo dispuesto en el propio RDPH.

- ✓ Las actuaciones que se realicen en zona de policía deberán tener autorización previa del organismo de cuenca, según el artículo 78 del RDPH.

➢ Zonas inundables

- ✓ De acuerdo al artículo 7, apartado 1, del RDPH, las zonas inundables son los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

- ✓ Las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable se establecen en el artículo 14 bis del RDPH. Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

  1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU	04/03/2022	PÁGINA 3/8
	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

La actuación objeto de informe se encuentra en la cuenca del Río Guadalete, perteneciente a la **Demarcación Hidrográfica Guadalete y Barbate**, cuya competencia recae en esta Comunidad Autónoma en base a su competencia exclusiva sobre recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas transcurran por Andalucía, y aguas subterráneas cuando su aprovechamiento no afecte a otro territorio, de conformidad con el art. 50.1 del Estatuto de Autonomía de Andalucía (LO 2/2007, de 19 de marzo), el artículo 8 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y el Decreto 357/2009, de 20 de octubre, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas de las cuencas internas andaluzas cuyas funciones y servicios han sido traspasadas.

Esta Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos es competente para el establecimiento de los criterios, las líneas de actuación, la administración, el control y el otorgamiento de autorizaciones y concesiones sobre el dominio público hidráulico y sobre las zonas de servidumbre y policía así como la realización de los deslindes del dominio público hidráulico en base a lo establecido en el artículo 16 del

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU MANUEL RABASCO ALTAMIRANO	04/03/2022	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

El objeto del presente informe es, por lo tanto, identificar si hay cauces de dominio público que pudieran afectar al Sector Pago de Lima" en el T.M Jerez de la Frontera. Colindante por el suroeste con dicho Sector, discurre de oeste a este un arroyo innominado que forma parte del Dominio Público Hidráulico con referencias catastrales 53020A1560900700001P y 53020A1550900400001F, denominadas como "CAMINO. JEREZ DE LA FRA. CÁDIZ, Vía de comunicación de dominio público", no como Hidrografía natural.

Sector y parcelas catastrales del cauce representados sobre la Red hidrográfica del MTA10 ICA 2006-07

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU	04/03/2022	PÁGINA 5/8
	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

La información obtenida sobre los cauces mediante el uso de esta cartografía, tiene como finalidad la identificación y localización de los cauces **que pudieran pertenecer** al Dominio Público Hidráulico, pero no identificar su trazado natural, para lo cual, se requiere un estudio más detallado de cada cauce.

Analizada la documentación presentada y la zona objeto de informe, según la información disponible en esta Dirección General, no hay constancia de que se hayan efectuado deslindes de los cauces afectados. En vista a esta situación, desde este Servicio de Gestión del DPH se ha efectuado la Delimitación Técnica de los límites del DPH del tramo de cauce afectado.

La delimitación técnica de los límites del DPH, que representa la superficie de terreno correspondiente al álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua cubierta por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, se ha realizado atendiendo a las características geomorfológicas y ecológicas del cauce, las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas existentes, así como las referencias históricas disponibles, conforme a lo establecido en el artículo 4 del RDPH y siguiendo las recomendaciones establecidas en la Guía Metodológica para el desarrollo del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables realizada por el Ministerio del Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Esta Delimitación Técnica de la línea de deslinde del DPH, es una estimación de lo que podría ser la línea de deslinde definitiva, proporcionando información de gran utilidad sobre la posible superficie del DPH y la localización de las avenidas ordinarias.

En el plano Anexo se puede observar la delimitación técnica del dominio público hidráulico realizada en el ámbito de la actuación.

La presente delimitación técnica es una estimación de la línea de dominio público hidráulico que no vincula ni prejuzga el resultado del deslinde que pueda desarrollarse posteriormente en los términos previstos en los artículos 240 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Por tanto, no habrá lugar a indemnización alguna para los titulares de actuaciones realizadas en zonas declaradas de dominio público a resultas del deslinde que se apruebe definitivamente. En este sentido, en el caso que el interesado así lo desee, puede solicitar el inicio del expediente de deslinde del DPH, de conformidad con lo establecido en el art. 241 del citado R.D. 849/1986. El deslinde del dominio público afectará a la superficie registral de la propiedad, que se corregirá con la resolución de los expedientes de deslinde de los cauces.

Esta Dirección General pone a su disposición en formato "GML" y "SHP" georreferenciado DATUM ETRS89 HUSO 30N, las capas de la delimitación técnica del dominio público hidráulico de los cauces que discurren en el ámbito de estudio, pudiendo descargarse en el siguiente enlace:

https://lajunta.es/3o2nr

En cuanto a la **inundabilidad**, de acuerdo al artículo 14, apartado 1, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, las zonas inundables son los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez
Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU	04/03/2022	PÁGINA 6/8
	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

En el **"Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de la Cuenca del Río Guadalete"** se realiza la delimitación de las zonas inundables para un periodo de retorno de 100 y 500 años del cauce que discurre por en el ámbito de la actuación y que se muestra en el plano anexo.

En el enlace anterior se ha incluido para su descarga, en formato "SHP" georreferenciado DATUM ETRS89 HUSO 30N, la delimitación de las zonas inundables (T100 y T500) del citado estudio en el ámbito de esta actuación.

Titulado de Grado Medio.
Fdo.: Manuel Rabasco Altamirano

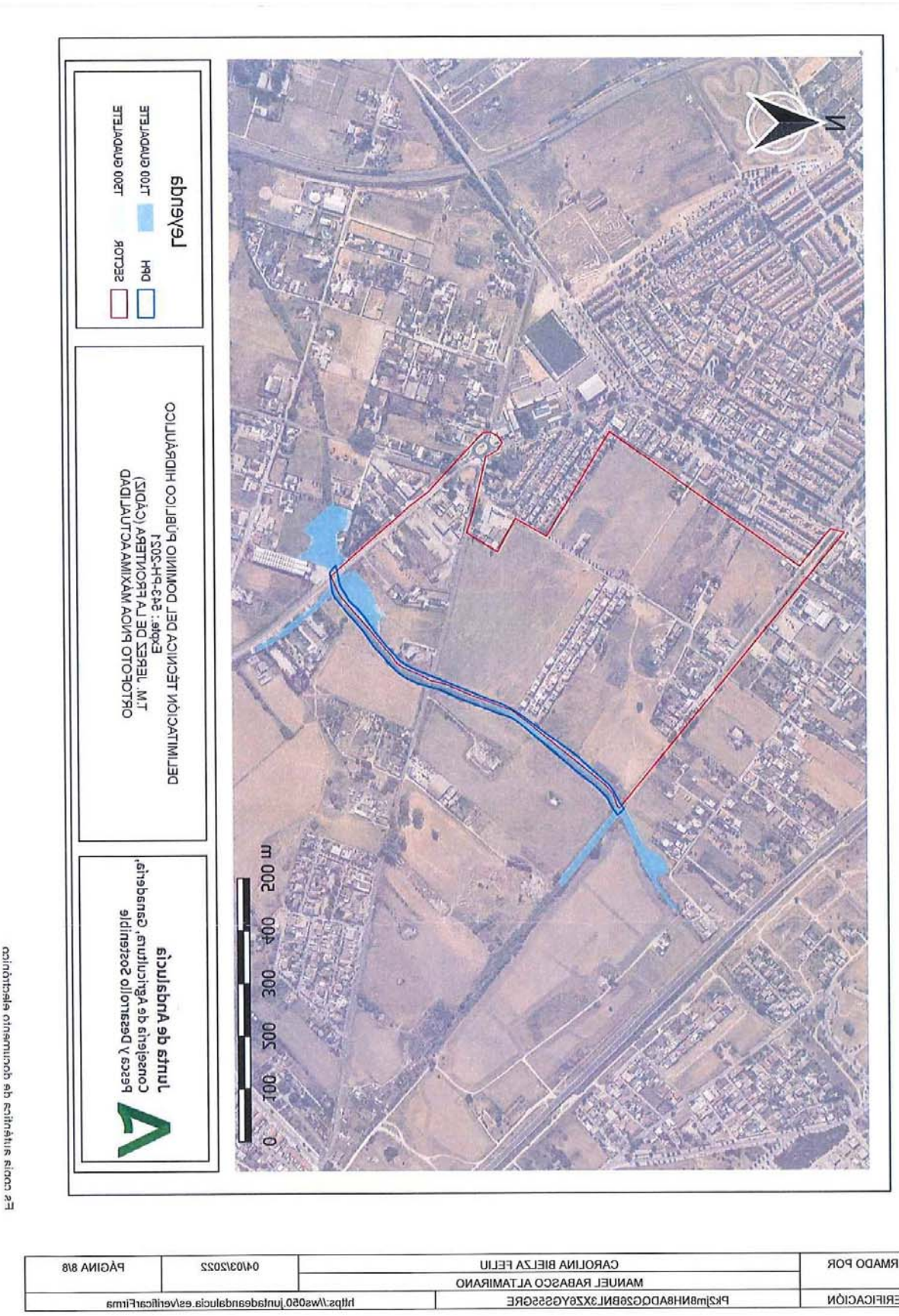
Revisado y Conforme:
LA JEFA DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.
Fdo.: Carolina Bielza Feliú

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

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU	04/03/2022	PÁGINA 7/8
	MANUEL RABASCO ALTAMIRANO		
VERIFICACIÓN	Pk2jm8NH8ADQG26BNL3XZ6YGS55GRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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



FIRMADO POR	CAROLINA BIELZA FELIU MANUEL RABASCO ALTAMIRANO	04/03/2022	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	PK2jm8NH8ADQG29BNL3XZ6VGSSSGRE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Oficina de Registro: **CAGPDS DT AGP REG GEN CA**

Diligencia

De conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía y en el artículo 16.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se extiende la presente diligencia a efectos de certificar que en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía, consta un asiento registral de salida con los siguientes datos:

Fecha de remisión:	19/04/2022 08:46:10
Organo de origen:	6621/11100/01800-SV DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DE AGUAS
Destinatarios/as:	ALARIFE ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
Extracto del contenido del documento:	REMISIÓN INFORME DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL DPH "SECTOR PAGO DE LIMA". EXPTE. CA 11020/P/20.034
Lugar de Remisión:	
Forma de Remisión:	CORREO POSTAL CERTIFICADO
Numero de registro de remisión:	2022131200000781

JUSTIFICANTE DE SALIDA

Lugar, fecha y firma

El/la funcionario/a:_____

Cargo que ocupa:_____

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

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO VII: INFORMES COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

El informe de la compañía AQUAJEREZ ya se ha aportado en el punto 3.3 del Anexo V.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.
C/ Caracolas, S/N
11.011 - Cádiz

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 29 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira, nº 60 28042 Madrid C.I.F. B82846817

RDS_AYT-282/2025
REGISTRO DE SALIDA
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez
REGISTRO GENERAL SECRETARÍA

HATTI IPARRA, S.A.
A/a. DÑA. EUGENIA BAJO PRADOS
AVDA. DEL BRILLANTE, 136
14012 .- CÓRDOBA

Ref. Solicitud: 40578 CASMPR165

Cádiz, a 18 de mayo de 2020

Muy Sres. nuestros:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia de **14.271 KW**, en **PLAN PARCIAL PAGO DE LIMA DEL PGOU de JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ,** coordenadas aproximadas [H:30, X: 759851, Y: 4066851] con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, a continuación adjuntamos en un primer documento el **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender el suministro, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución.

De forma separada, en un segundo documento le aportamos la información referente, únicamente, al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación, cuya ejecución está reservada a la distribuidora de conformidad con la normativa vigente y que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro.

La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **+34 954 41 73 11** o a través del correo electrónico joaquin.abad@enel.com. En nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal
Gestión de Planes Singulares Sur
e-distribución
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U.
C.I.F.: B-82846817
Joaquín Abad Bolaños

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U. - Domicilio Social C/ Ribera del Loira, nº 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817
Inscripción 33 - Hoja M 272592, Folio 136, Tomo 36900,

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de 28 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
REGISTRO DE SALIDA
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez
SECRETARÍA

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS

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 físco para la instalación de las posiciones de línea a instalar para su sumunistro, 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 conexionado 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).

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal - Domicilio Social C/ Ribera del Loira nº60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817
Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira nº60, 28042 Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592,

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 28 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

REGISTRO DE SALIDA
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal
12/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REGISTRO SECRETARÍA
Ayuntamiento de Jerez

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

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento.

TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN Y CESIÓN DE INSTALACIONES.

- Previo al inicio de las obras, deberá presentar 1 copia del Proyecto Eléctrico, **antes de su visado** en el Colegio Oficial correspondiente, para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.

- Una vez revisado podrán proceder a su tramitación **a su nombre** ante el Servicio Provincial de Industria, y ante el Ayuntamiento para obtener la licencia municipal.

- Antes del comienzo de los trabajos se realizará una **reunión** con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.

- En caso de que las instalaciones a ceder incluyan uno o varios centros de transformación, se deberá tener en cuenta que sus cuadros de baja tensión deberán estar adaptados para el nuevo requerimiento legal de telegestión de los contadores según Normas Endesa FNZ001 (10ª ed.), FNL002 (3ª ed.), FNZ002 (3ª ed.) o FNL001 (5ª ed.), según corresponda. Estos incluirán fusibles de protección del circuito de concentrador, además de un conector (conjunto macho/hembra) previsto para la conexión del citado concentrador.

- Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:

  - Dos copias del Proyecto.
  - Autorización administrativa del Proyecto.
  - Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
  - Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea) Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
  - Documentación definida en la mencionada reunión.

- Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un **Convenio de cesión de instalaciones a** EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.

- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.

- La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Período de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobase que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M. de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira nº 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

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

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.
C/ Caracolas, S/N
11.011 - Cádiz

1F2L8590B80[illegible]
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M. de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira, nº 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

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

PRESUPUESTO

A continuación se detalla únicamente la información referente al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación de la red reservadas a la distribuidora que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro:

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

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, los trabajos que afectan a instalaciones de la red de distribución en servicio, comprendidos en este apartado 1, habrán de ser realizados en todo caso por esta empresa distribuidora, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo su coste a cargo del solicitante.

Adjuntamos presupuesto detallado de los trabajos de adecuación o reforma de instalaciones en servicio, a realizar por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

Trabajos adecuación instalaciones existentes y materiales utilizados en el entronque: **1.685.726,60 €**

(IVA NO INCLUIDO) (No incluye los trabajos contemplados en el apartado 2).

La operación de entronque y conexión de las nuevas instalaciones de extensión con la red existente, será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.

Para el inicio de obras y trabajos por parte de e-distribución será requisito imprescindible la formalización de un acuerdo en el que se defina la forma de pago, titularidades, plazos y otros aspectos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones. El importe podrá ser objeto de revisión en el caso de que dicho acuerdo se vaya a producir transcurridos seis meses desde el envío de esta comunicación, o bien si se apreciase la necesidad de algún tipo de actuación similar debidamente justificada y no contemplada inicialmente en este presupuesto.

2.- Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

En el pliego de condiciones ténicas le informamos de la necesidad de construir determinadas instalaciones de extensión que no afectan a la red en servicio.

Estos trabajos podrán ser ejecutados a requerimiento del solicitante por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora, para lo que será necesario que Ud solicite el correspondiente presupuesto a la empresa o empresas que considere oportuno.

Para mayor claridad y conforme dispone el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, a continuación resumimos las opciones de que Ud dispone para la realización de las instalaciones de la red de distribución que son precisas para atender el suministro:

a) Encomendar directamente a la empresa distribuidora la ejecución de las instalaciones de nueva extensión de red.

Para ello es preciso que por su parte solicite el correspondiente presupuesto a esta distribuidora.

b) Encomendar la construcción de las instalaciones de extensión de la red (apartado 2) a una empresa instaladora legalmente autorizada.

En este caso, conforme a la legislación vigente, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal debe llevar a cabo únicamente los trabajos con afección a instalaciones en servicio (apartado 1), y supervisar las infraestructuras realizadas por el instalador autorizado de su elección, percibiendo por ello los derechos de supervisión baremados

Sociedad Unipersonal - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira, nº 60 - 28042 Madrid C.I.F. B82846817

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad de
https://www.sedeelectronica.jerez.
es/verificafirma

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 28 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

REGISTRO DE SALIDA
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.
12/08/2025

RDS_AYT-282/2025
REGISTRO SECRETARIA
Ayuntamiento de Jerez

según la Orden ITC 3519/2009 de 28 de diciembre. Antes de la puesta en servicio de las instalaciones, y una vez dispongamos de toda la información necesaria para su cálculo, le notificaremos el importe de los mismos.

Por lo tanto, si el solicitante decide encargar los trabajos de nueva extensión de red (apartado 2) a una empresa instaladora autorizada, el importe a abonar a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal es el que le indicamos a continuación:

- Trabajos adecuación de instalaciones existentes:	1.685.726,60 €
- IVA en vigor (21 %)1:	354.002,59 €
- Total importe abonar SOLICITANTE:	**2.039.729,19 €**

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato en el que se definirá entre otros aspectos la información necesaria a entregar a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal antes y después de la realización de las instalaciones.

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNMC (www.cnmc.es, apdo. Energia/Operadores energéticos/Listado de comercializadores).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

[1] *Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.*

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M. de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Rib[illegible] 28042 Madrid C.I.F. B82846817

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma
Aprobado por el E[illegible] 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

ANEXO I – PRESUPUESTO

CASMPR165 - SE ABIERTAS

MATERIAL POSICIONES MEDIA TENSION:			
Suministro, transporte y montaje de celdas blindadas media tensión con relé de protección incorporado.			**375.392,04**
POS. BLINDADA 24kV SB SALIDA LINEA	10	29.790,11	297.901,12
POS. BLINDADA 24kV SB TRANSFORMADOR	1	39.059,70	39.059,70
POS. BLINDADA 24kV SB REMONTE SIN INTERRUPTOR	1	25.013,19	25.013,19
POS. BLINDADA 24kV SB MEDIDA BARRAS	1	13.418,03	13.418,03
TRANSFORMADORES DE POTENCIA:			
Suministro, transporte y montaje de transformadores de potencia			**386.450,00**
TRANSFORMADOR (SUR):66/15,6 kV 20/25 MVA YNd11 (6710869 GST002/241)	1	386.450,00	386.450,00
MATERIAL CONTROL Y PROTECCIONES			**145.140,00**
SUMINISTRO SISTEMA INTEGRADO REMOTA PARA EL TELECONTROL (incluye migración si fuese necesaria)	1	94.400,00	94.400,00
AMPLIACIÓN/ADECUACIÓN REMOTA TELECONTROL			7.080,00
SUMINISTRO PROTECCIONES Y MATERIAL TELECONTROL POSICIONES AT Y MT			14.160,00
SUMINISTRO PROTECCIONES Y MATERIAL TELECONTROL TRANSFORMADORES			29.500,00
CABLES Y ACCESORIOS			
Suministo y transporte de cables aislados y accesorios para puentes de trafo y llegadas de cliente			**27.050,49**
CABLE AISLADO MT (METROS), TERMINALES EXTERIORES MT (UD), TERMINALES GIS MT (UD)			27.050,49
OBRA CIVIL Y EDIFICIOS			**75.012,41**
OBRA CIVIL ASOCIADA A LAS POSICIONES DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN			7.813,97
OBRA CIVIL TRANSFORMADORES (CUBETOS, FOSOS, MURO CORTAFUEGOS)			62.503,87
ZANJAS PUENTES DE CABLE AT Y MT			4.694,57
MONTAJE			**184.562,82**
MONTAJE ELECTROMECÁNICO EQUIPOS ALTA Y MEDIA TENSIÓN			39.381,92
MONTAJE, PRUEBAS Y PUESTA EN SERVICIO DE CUADROS DE CONTROL Y PROTECCIONES DE LAS POSICIONES AT Y MT			14.860,93
MONTAJE, PRUEBAS Y PUESTA EN SERVICIO DE CUADROS DE CONTROL Y PROTECCIÓN DE TRANSFORMADORES			83.980,81
MONTAJE, CONFIGURACIÓN Y PUESTA EN SERVICIO REMOTA TELECONTROL			35.327,71
TENDIDO CABLE MT (METROS), MONTAJE TERMINALES EXTERIORES MT (UD), MONTAJE TERMINALES GIS MT (UD)			8.359,00
ENSAYOS CABLE AT Y MT			2.652,45
OTROS			**269.984,00**
Desconexión y desmontaje de nueve (9) celdas MT convencionales.			53.100,00
Reubicación de siete (7) LMT.			82.600,00
Adecuación (estructural y de obra civil) en bancada nuevas celdas.			33.984,00
Desmontaje y transporte trafo a sustituir a nueva ubicación.			100.300,00
CONEXIÓN de TERCEROS			
Tendido y Conexionado llegadas de cliente			**17.232,77**
OBRA CIVIL			**11.736,43**
ZANJAS PUENTES DE CABLE AT Y MT	150 MT		11.736,43
MONTAJE			**5.496,34**
TENDIDO CABLE MT (METROS), MONTAJE TERMINALES EXTERIORES MT (UD),	450, 9,		3.507,00
ENSAYOS CABLES AT Y MT	0 AT,0 AT,9 MT		1.989,34
Trabajos de CONEXIÓN a Red Existente asumidos por ENDESA (Art.24 y 25 RD1048)			**0,00**
TRABAJOS DE CONEXIÓN a posición MT EXTERIOR de la SUBESTACIÓN. Incluye la conexiónde los terminales.			0,00
COSTE MATERIAL Y MONTAJE			**1.480.824,52**
PROYECTOS, INGENIERÍA, ASISTENCIA TÉCNICA, CSS Y DIRECCIÓN DE OBRA			76.260,37
GESTIÓN DE PERMISOS			6.702,40
LICENCIAS MUNICIPALES y ICIO			118.536,74
TASAS, PUBLICACIONES Y VISADOS			3.402,56
TOTAL			**1.685.726,60**

IVA NO INCLUIDO.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272592, Inscripción 33 - Domicilio Social C/ Ribera del Loira, nº 60, 28042 Madrid C.I.F. B82846817

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 28 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
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez
SECRETARÍA

ANEXO II – CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Las instalaciones serán ejecutadas conforme a la reglamentación técnica vigente, la normativa legal de protección medioambiental, las condiciones técnicas especiales que se deban establecer para esta obra por la Administración municipal o autonómica u otros organismos implicados, y a los criterios y las Normas Técnicas de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal.

El coste incluye la realización de los proyectos, dirección de obra, seguridad y salud, suministro de equipos, montaje, pruebas, ensayos, puesta en servicio y trámites de legalización.

El coste de visados, tasas de licencias de obras y tramitaciones y pago de permisos a particulares se ha considerado a los precios habituales, si hubiera dificultades especiales en la consecución de permisos se informaría al solicitante, y el exceso de coste sería facturado aparte.

- En caso de que la ejecución y/o posterior explotación de las instalaciones a desarrollar para atender su solicitud implique el pago de un canon exigido por una Administración o Entidad Pública, el correspondiente coste se determinará una vez sea conocido dicho canon y será asumido por su parte.

- La valoración será concretada una vez que se realice el proyecto, como se ha dicho anteriormente, y posteriormente a ello no sufrirá modificaciones durante su periodo de validez, salvo que se deba modificar el diseño de de las instalaciones por indicación de la Administración al realizar los trámites de autorización administrativa, ambiental o de proyecto, o porque sea necesario para la consecución de los permisos de particulares o de los diferentes organismos públicos afectados.

- En el caso de que, por causas ajenas a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, como por ejemplo trámites ambientales o negociaciones de permisos de paso, el trazado de las líneas deba ser modificado, la variación de precio será aplicada al presupuesto indicado.

- Cualquier modificación, en el uso del suelo, edificabilidad, ocupación o variación de cualquier naturaleza que afecte a la previsión de carga individual o previsión de potencia máxima a demandar, podrá dar lugar al establecimiento de nuevas condiciones técnicas y económicas para el suministro y una revisión en el diseño, coste y plazo de ejecución de las instalaciones.

- Las variantes de instalaciones existentes de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal que deban realizarse, se valorarán y serán ejecutadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con cargo al solicitante, mediante condiciones técnico económicas independientes.

- Otras consideraciones:

    - La conexión en subestación de la nueva línea es SUBTERRÁNEA.
    - El conductor y los terminales los aporta el solicitante.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U. - Domicilio Social C/ Ribera del Loira, nº 60 - 28042 Madrid C.I.F. B82846817
Inscripción 33 - Hoja M 272592, Tomo 36900, Folio 136,

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 28 de julio de 2025, particular 4º del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Ayuntamiento de Jerez
REGISTRO DE SALIDA
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L.U.
12/08/2025
RDS_AYT-282/2025
REGISTRO SECRETARÍA

PLANTA SUBESTACIÓN LAS ABIERTAS.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO VIII: NOTAS REGISTRALES INCAS APORTADAS

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO IX: CERTIFICADO AYTO SOBRE INSTRUCCIÓN ACLARATORIA PTOINA-20203/1

Ayuntamiento de Jerez

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día 21 de diciembre de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

"ASUNTO 4.- PTOINA-2023/1 - INSTRUCCIÓN ACLARATORIA DE LA REVISIÓN ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA RESPECTO A APLICACIÓN DE LA RESERVA DE SUELO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE PREVISTOS EN EL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA CON LOS NUEVOS ESTÁNDARES SOBREVENIDOS POR LA LEGISLACIÓN ESTATAL DE DERECHO A LA VIVIENDA.

Vista la siguiente propuesta de la Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda:

"Se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la aprobación de la **Instrucción Aclaratoria nº 04 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda.**

El pasado día 31 de octubre de 2023 se solicita al Departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico la elaboración y tramitación de una Instrucción Aclaratoria de la Revisión Adaptación del PGOU, respecto a la aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera, con los nuevos estándares sobrevenidos a raíz de la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

1.- Propuesta de la Instrucción.

El día 26 de mayo de 2023 entró en vigor la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con objeto de regular, en el ámbito de competencias del Estado el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, respetando las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.

La Disposición Final 4ª de dicha Ley modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aumentándose los estándares de reserva de suelo para la vivienda protegida, del 30% al 40% en Suelo Rural y del 10% a 20% en Suelo Urbanizado, tal como sigue:

Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al

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

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.»

El artículo 83 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, conforme al artículo 61.5 de La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con relación a los porcentajes de edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida, establece lo siguiente:

Artículo 83.- Reserva de vivienda protegida

***1.** Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.*

***2.** El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.*

Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

***3.** Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.*

Dicho Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su disposición transitoria segunda establece que los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a una serie de reglas relacionadas en la propia DT 2ª, entre las que se establece que la reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

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

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

La entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, supone el aumento de los estándares mínimos de reserva de vivienda protegida regulados en el art. 61.5 de la ley urbanística andaluza, así como del art. 83 de su reglamento, aumentando cada uno de los estándares establecidos un 10%.

2.- Objeto de la Instrucción.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

A resultas de esta modificación de los estándares mínimos de reserva de vivienda protegida, desde el Departamento de Planeamiento se ha llevado a cabo un análisis del Documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera relativo a la reserva de suelo de vivienda protegida en el suelo urbanizable y de la nueva edificabilidad residencial para la vivienda protegida en suelo urbano no consolidado.

Y en tal sentido en fecha 15 de noviembre de 2023 ha sido emitido informe técnico.

Se especifica en el informe técnico que, en base a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el vigente PGOU, en suelo urbanizable, todos los sectores contemplan una reserva de vivienda protegida mínima del 30% de la edificabilidad residencial, siendo superior en varios casos, mientras que en las actuaciones de reforma interior, en Suelo Urbano No Consolidado, se exime total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforme interior concretos por tener una densidad inferior a quince viviendas por hectárea, y que por su tipología no se consideran aptos para la construcción de este tipo de viviendas, previendo el PGOU su compensación mediante la integración de la reserva mínima del 30% (exigible en el momento de la aprobación del PGOU) en el resto del municipio, de forma equilibrada.

Concreta el informe técnico que tal y como se puede extraer de las "tablas resumen de crecimiento" del apartado 4.7 de la Memoria General del vigente PGOU:

- En suelo urbanizable sectorizado, con una máxima edificabilidad residencial de 2.2013.333 m², se prevé una edificabilidad mínima de Vivienda Protegida de 647.144 m².

- En suelo urbano no consolidado se engloban tanto las actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización (reconocidas en el PGOU como ARIs y sectores), equiparables en la legislación andaluza a las actuaciones de Reforma Interior (ARI); como las actuaciones de dotación (reconocidas en el PGOU como AIAs), equiparables en la legislación andaluza a las actuaciones de mejora urbana (AMU). La máxima edificabilidad residencial para las ATU de reforma o renovación de la urbanización (ARIs y Sectores), descontando la de las viviendas preexistentes, es de 883.629 m², previéndose una edificabilidad mínima de Vivienda Protegida de 343.475 m².

Recoge el informe técnico los datos de cálculo del Documento de Revision Adaptación del PGOU para comprobar la máxima edificabilidad de vivienda protegida en el término municipal prevista, descontando la Vivienda ya preexistente.

	Máx. Edificabilidad Residencial . (descontando viv. preexistentes)	Edificabilidad reserva Viv. Protegida (VP)	%Reserva VP
Edificabilidad Max. Residencial (ARI) **Suelo Urbano No Consolidado**	883.629	343.475	38,87 %
Edificabilidad máx. Nuevos Crecimientos (Sectores) **Suelo Urbanizable**	2.2013.333	647.144	32,14 %

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

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

Total computables	**2896.962**	**990.619**	**34,20 %**

A partir de la obtención de los datos del planeamiento vigente, en relación con la edificabilidad máxima residencial en Áreas de Reforma Interior (Suelo Urbano No Consolidado), así como en los sectores (Suelo Urbanizable en nuestro planeamiento – nueva edificabilidad residencial), se realiza por los servicios técnicos del departamento de planeamiento el análisis y aplicación de los nuevos valores marcados por la modificación de la ley de Suelo (20% -40%). Y calcula la reserva de suelo con el siguiente el resultado:

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

	Máx. Edificabilidad Residencial . (descontando viv. preexistentes)	%Reserva VP	Edificabilidad reserva Viv. Protegida (VP)
Edificabilidad Max. Residencial (ARI) **Suelo Urbano No Consolidado**	883.629	20,00 %	176.726
Edificabilidad máx. Nuevos Crecimientos (Sectores) **Suelo Urbanizable**	2.2013.333	40,00 %	805.533
Total computables	**2896.962**	**33,90 %**	**982.059**

El resultado de la operación es que en aplicación de los nuevos estándares marcados por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, (20% -40%), el cómputo total de la edificabilidad para la vivienda protegida sería: 982.059 m². Por lo que se comprueba que el PGOU vigente prevé 990.619 m² de edificabilidad para la vivienda protegida, superando los 982.059 m² de edificabilidad de vivienda protegida exigibles en aplicación de los nuevos estándares.

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

	Estándares Art. 20.1.b) TRLSRU		Previsión del PGOU	
	%Reserva VP	Edificabilidad reserva Viv. Protegida (VP)	%Reserva VP	Edificabilidad reserva Viv. Protegida (VP)
Edificabilidad Max. Residencial (ARI) **Suelo Urbano No Consolidado**	20,00 %	176.726	38,87%	343.475
Edificabilidad máx. Nuevos Crecimientos (Sectores) **Suelo Urbanizable**	40,00 %	805.533	32,14 %	647.144

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

Total computables	**33,90 %**	**982.059**	**34,20 %**	**990.619**

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Como consecuencia de la solicitud formulada a la Dirección del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico, una vez analizado el documento de Revisión Adaptación del PGOU vigente, y partiendo de las consideraciones expuestas en los informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Departamento de Planeamiento en fechas 15 y 23 de noviembre de 2023 respectivamente, se redacta la *"Instrucción Aclaratoria N.º 4 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda"*.

3.- Tramitación.

El artículo 1.2.2 del PGOU, "Determinaciones y su interpretación", establece que la interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Jerez, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta, principalmente, su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por sus determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen una serie de criterios generales de interpretación, y así, el artículo 1.2.2. del PGOU, en su apartado g) concreta:

> *"g) El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común."*

La Instrucción aclaratoria deberá ser objeto de publicación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que a tal efecto determina que los actos administrativos serán objeto de publicación cuando así lo establezcan las normas reguladoras de cada procedimiento o cuando lo aconsejen razones de interés público apreciadas por el órgano competente.

En todo caso, los actos administrativos serán objeto de publicación, surtiendo ésta los efectos de la notificación, en los siguientes casos:

(…) a) Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas o cuando la Administración estime que la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la individualmente realizada (…)" .

Asimismo deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013 de 9 de diciembre de transparencia, acceso a la información publica y buen gobierno.

Este asunto ha sido objeto de traslado a la Junta de Gobierno Local con carácter previo a su remisión al Pleno, siendo aprobado mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 4 de diciembre de 2023. Posteriormente se emite informe jurídico en fecha 5 de diciembre de 2023.

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

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

Por ello, se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que, en uso de las competencias establecidas en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985,de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, **acuerde:**

Primero.- Aprobar la Instrucción Aclaratoria N.º 4 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda, y que se transcribe a continuación:

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Instrucción Aclaratoria N.º 4 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda.

En aplicación de la Disposición transitoria 2ª d) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, **la reserva de suelo para vivienda protegida** para los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado y urbanizable, **será la prevista en el planeamiento general**, al haberse distribuido conforme a lo establecido en el Art 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Dicha reserva, en el caso del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, es superior a la exigida en Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que en su Disposición Final 4ª modifica el Art. 20.1. b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Por tanto, **la reserva de suelo para vivienda protegida** para los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado y urbanizable, **será la prevista en el vigente PGOU de Jerez de la Frontera**, siendo esta superior a la establecida en Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Segundo.- Incorporar la Instrucción Aclaratoria nº 4 de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, respecto a respecto a aplicación de la reserva de suelo de vivienda protegida en las Actuaciones de Transformación Urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en el PGOU de Jerez de la Frontera con los nuevos estándares sobrevenidos por la legislación estatal de derecho a la vivienda, al Documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, y publicarla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público".

Vistos informe técnico, informes jurídicos emitidos por el Departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico, acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de diciembre de 2023, así como dictamen favorable emitido por la Comisión de Presidencia, Centro Histórico, Fondos Europeos, Coordinación de Gobierno y Ordenación del Territorio en sesión de 18 de diciembre de 2023.

Por todo lo expuesto, el Pleno, con 25 votos a favor de los Grupos Municipales Popular (14), Socialista (9) y La Confluencia (2), y 2 votos en contra del Grupo Municipal Vox (2), acuerda aprobar la anterior Propuesta".

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

Y para que así conste y surta sus efectos, de orden y con el visto bueno de la Sra. Presidenta, expido la presente haciendo la salvedad del art. 206 del ROF, que firmo en la ciudad de Jerez de la Frontera.

Vº Bº
LA PRESIDENTA

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: 8V2BC3P1F2U2G02
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	22/12/2023
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	22/12/2023

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

ANEXO X: JUSTIFICACIÓN DE SUBSANACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

1. SOBRE EL CONDICIONADO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PP 84
2. INFORME SECTORIAL DE AGUAS 85
3. INFORME SECTORIAL DE CARRETERAS 88
4. INFORME SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES 89
5. INFORME SECTORIAL DE VIVIENDA 90
6. INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE URBANISMO Y O.T. 91
7. INFORME COMPAÑÍAS SUMINISTARDORAS 92
8. ALEGACIONES PRESENTADAS EN PERÍODO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA 93

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

1. SOBRE EL CONDICIONADO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PP

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

En relación a la subsanación de deficiencias detectadas en el documento recogidas en el apartado Segundo de la Propuesta de Acuerdo de Aprobación Inicial del PP adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 de enero de 2025, se aclara lo siguiente:

1.1. LÍMITE DEL SUELO URBANO INTERIOR DEL ÁMBITO

Se corrige el límite del suelo urbano interior del ámbito adecuándolo a las georreferencias facilitadas por los técnicos municipales, reajustando los parámetros del Plan Parcial, lo que queda reflejado en la documentación gráfica y escrita modificada del Texto Refundido sometido a aprobación definitiva.

2.2. VÍAS PECUARIAS

Se elimina las referencias existentes en el documento original relativas a la afección sobre el ámbito por la Cañada Real de Albadalejo y Cuartilloa, corrigiendo el error detectado.

3.3. ESTRUCTURA DE LA PROIEDAD

Se actualiza el cuadro de estructura de la propiedad contenido en la documentación gráfica y escrita del Texto Refundido, incluyendo todos los propietarios localizados que deben ser objeto de notificación en cumplimiento de la Ley (artículo 32.1. regla 2ª LOUA).

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

2. INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE AGUAS

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

En relación al Informe Sectorial de Aguas a la aprobación inicial del Plan Parcial emitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural (Ref.: CA11020/P/20.034) se aclara lo siguiente:

2.1. AFECCCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INNDABLES

- DOMINIO PÚBLICO

Respecto a los caminos y rotonda situados en los espacios libres inundados, estos serán peatonales. Se modifica en la documentación gráfica (planos de ordenación) su trazado, advirtiendo que el Proyecto de Urbanización que los defina deberá evitar el trazado por zonas inundables. No obstante, si finalmente presentan afección a zona inundable deberá ser informado al respecto el Proyecto de Urbanización.

Se incluye este condicionado en la nueva redacción del artículo 22.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

El Plan Parcial contempla lo informado favorablemente en el trámite urbanístico, por lo que se matiza, en el apartado 3.1.1 del Anexo V que la exigencia de autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de aguas para las construcciones a realizar en zona de policía, no será necesaria, se entiende en base al Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Se incluye este condicionado en la nueva redacción del artículo 23 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

En base a lo anterior, se elimina el último párrafo del apartado 3.1.1 del Anexo V adecuándolo a lo mencionado en el párrafo anterior.

- AFECCIÓN A MASAS DE AGUA SUBTERRÁNEAS

Se actualizan los datos referentes a las masas de aguas subterráneas conforme al Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Guadalete y Barbate en vigor 2022-2027, en el apartado 3.2. del Anexo V, ya que el documento original fue redactado con anterioridad a dicha entrada en vigor y los datos contenidos en el mismo han quedado obsoletos para el documento de aprobación definitiva.

2.2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Los recursos hídricos necesarios para el desarrollo del ámbito de crecimiento y cubrir la demanda de la población asociada al mismo están ya informados favorablemente en el informe sectorial de aguas al Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera que fue aprobado

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

definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009, publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009.

En cuanto a la necesidad de adaptar las dotaciones de demanda urbana del ámbito de crecimiento al Plan Hidrológico de las Demarcaciones hidrográficas Intracomunitarias andaluzas en vigor, será el Proyecto de Urbanización el que deba tener en cuenta esta consideración en el dimensionado y cálculo de las redes.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

Se incluye este condicionado en la nueva redacción del artículo 22.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

2.3. INFRAESTRUCTURA DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

En relación a la Infraestructura del Ciclo Integral del Agua, como indica el Informe Sectorial, El Plan de Parcial no conlleva la realización de vertidos de aguas residuales al DPH, por lo que el proyecto no está sometido a Autorización de Vertidos conforme al Decreto 109/2015.

El Informe de la compañía encargada de la gestión del ciclo integral del agua (AQUALIA), incluido en los Anexos de la Memoria (Anexo VII: Informes Compañías Suministradoras), indica que en cuanto a la capacidad de la actual EDAR, 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 m^3/día y máximo de 90.000 m^3/día, por lo que se entiende que la necesaria entrada en funcionamiento de la nueva EDAR, contando con la preceptiva AV, garantiza que la inclusión del los nuevo desarrollo propuesto por el PP ponga en riesgo la consecución de los Valores Límite de Emisión que permitan alcanzar los Objetivos de Calidad del medio receptor.

En relación a la necesidad de presentar un Plan Integral de gestión del sistema de saneamiento, según el artículo 259 quinquies del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la responsabilidad de elaborar dicho plan, especialmente cuando se incrementa la red de saneamiento, recae en la entidad o autoridad competente en materia de gestión del agua y saneamiento.

Se incluye en el primer apartado del artículo 22.4 de las Ordenanzas reguladoras la necesidad de comunicar los proyectos de urbanización al Organismo de cuenca para que se analice si es necesario presentar un Plan integral de gestión del sistema de saneamiento.

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

En cuanto a la justificación del cumplimiento del apartado ciento cuarenta y siete del artículo 1 por el que se modifica el Artículo 259 ter del R.D. 849/1986: “Desbordamientos de sistemas de saneamiento en episodios de lluvia”, así como del apartado ciento cuarenta y ocho del mismo artículo que añade un artículo 259 quater, debido a la aprobación del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados se aclara que el sector Pago de Lima cuenta con redes separativas lo que evitara la aportación de aguas de lluvia a los colectores de aguas residuales y a la EDAR.

Por la tipología de urbanización de que se trata las aguas de escorrentía pluvial de la urbanización pueden considerarse como de nivel bajo de riesgo de contaminación. Los volúmenes asociados a las escorrentías pluviales con un nivel bajo de riesgo de contaminación pueden considerarse como volúmenes de agua que no causan impactos negativos significativos en la calidad de las aguas receptoras a los que hace alusión el apartado 5.3.b), Anexo XI del RDPH, y se considerarán como volúmenes correctamente gestionados por el sistema de saneamiento.

No obstante, Si por parte del Organismo de Cuenca o del organismo con competencias se requiere alguna medida adicional en la entrega de la red de aguas pluviales al arroyo Norieta, esta será contemplada en el Proyecto de Urbanización. En el primer párrafo del artículo 22 de las Ordenanzas Reguladoras se ha establecido la necesidad de que los Proyectos de urbanización deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Tal y como se indica en el en el artículo 259 ter.1 el Gestor del Ciclo Integral del Agua en el municipio deberá incluir este nuevo punto de vertido en la autorización de vertido del municipio.

Se incluye este condicionado en la nueva redacción del artículo 22.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Para el caso de, que si durante las obras de excavación para la instalación de las conducciones se hubiesen de evacuar aguas de drenaje, el promotor habrá de atenerse a lo recogido en el artículo 47.8 de la Orden de 9 de octubre de 2023, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por Real Decreto 698/2023, de 18 de julio; y para lo indicado en el Informe Sectorial de Aguas relativo a que, en caso de que las aguas freáticas no tengan la calidad adecuada, se deberá tramitar la correspondiente autorización de vertido, el primer párrafo del artículo 22 de las Ordenanzas Reguladoras se ha establecido la necesidad de que los Proyectos de urbanización deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

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

3. INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE CARRETERAS

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

En relación al Informe Sectorial de Carreteras a la aprobación inicial del Plan Parcial emitido por el Área de Cooperación, Servicios de Vías y Obras de la Diputación de Cádiz (Expte. 013/2025), se aclara lo siguiente:

- Con fecha 13 de febrero de 2025 y Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 25072/2025, se recibió informe sectorial en materia de vías y obras emitido por Diputación de Cádiz.

  Dicho informe determina que "*Del estudio de la documentación técnica aportada a la solicitud, se comprueba que el ámbito de estudio no afecta al dominio público viario de ninguna carretera provincial titularidad de la Diputación Provincial de Cádiz*".

- Con fecha 21 de abril de 2025, se realiza nueva petición de informe sectorial en materia de vías y obras a Diputación de Cádiz, recibiéndose en fecha 30 de abril de 2025 y Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 73205/2025.

  Dicho informe reafirma el pronunciamiento del anterior indicando que "*El ámbito de actuación no afecta al dominio público viario de ninguna carretera provincial titularidad de la Diputación Provincial de Cádiz, en el ámbito competencial del Servicio de Vías y Obras, establecido dicho ámbito por Acuerdo de 25 de julio de 2006, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Red Provincial a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía*".

4. INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

En relación al informe sectorial previsto en el artículo 50.2 de la ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, relativo al Plan Parcial, emitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, se hace constar lo siguiente:

1. Con fecha 07/02/2025, el AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA solicitó de la Secretaría General la emisión del preceptivo informe en materia de comunicaciones electrónicas en relación con el Plan Parcial.

2. Con fecha 10/04/2025, la Secretaría General emitió informe desfavorable en materia de comunicaciones electrónicas en relación con el Plan Parcial.

3. Con fecha 09/05/2025, y registro de salida número RGS_AYT-2025/27517, el AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA.- DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO remitió la documentación mediante la que se daba respuesta al citado informe.

4. Con fecha 29/05/2025, la Secretaría General emitió informe **FAVORABLE** en materia de comunicaciones electrónicas en relación con el Plan Parcial.

Por todo lo que antecede se tiene por adecuado el Documento Refundido del Plan Parcial para su aprobación definitiva a las determinaciones del Informe Sectorial en materia de telecomunicaciones.

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

5. INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE VIVIENDA

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

En relación al informe de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Cádiz, a la aprobación inicial del documento del Plan Parcial en materia de vivienda, se aclara en relación al condicionado de su carácter favorable lo siguiente:

1. En cuanto a la *Referencia a los programas de vivienda protegida a aplicar sobre cada parcela y en qué porcentaje, destinando al programa de viviendas protegidas en régimen especial para familias con ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM, al menos el 50% del AM*:

   En el apartado 3.3.3 RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR-F3 de la Memoria del documento aprobado inicialmente se determinaba:

   "En cuanto al régimen de protección de las viviendas, se deberá destinar a los grupos con menor índice de renta 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 previsiblemente quedará localizado en el porcentaje de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento."

   Se matiza la redacción de dicho párrafo como sigue:

   "En cuanto al régimen de protección de las viviendas, de 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."

2. En cuanto a la *Determinación del plazo de inicio y terminación de las viviendas protegidas en aplicación del art18.3.c de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*:

   En el último párrafo del apartado 2 del Plan de Etapas se indica:

   "*El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de 3 AÑOS a partir de la recepción de la urbanización, que será el plazo establecido para el inicio de las viviendas protegidas (artículo 18.3.c de la LOUA y 10.4 del Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril), siendo el plazo para su terminación 3 AÑOS desde la obtención de la licencia de obras de edificación.*"

6. INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE URBANISMO Y O.T.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

En relación al informe sectorial previsto en el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece la evacuación de informe previo preceptivo que corresponde emitir a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación corresponde a los municipios, se hace constar lo siguiente:

Con fecha 13 de junio de 2025 y Nº de Registro 97779/2025 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera Informe de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, en materia urbanística, respecto del Plan Parcial aprobado Inicialmente.

Dicho Informe se emite favorable de forma condicionada a que el documento, en su fase de aprobación definitiva, incorpore las medidas a realizar para la urbanización del sector que garanticen su no inundabilidad, y en cumplimiento de lo estipulado por el informe vinculante en materia de Dominio Público Hidráulico.

En este sentido el Informe Sectorial de Aguas a la aprobación inicial del Plan Parcial emitido por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, se emite en sentido favorable condicionado a la incorporación en la siguiente fase del planeamiento urbanístico del condicionado expuesto en dicho informe, que respecto a las zonas inundables advierte:

"... puede observarse uno de los caminos y rotonda de los espacios libres estarían afectados por zona inundable, no obstante, parece que se corresponde a recorridos peatonales en los que se indican (plano 05) que son orientativos y que se justificarán en el proyecto de urbanización. Por tanto, si finalmente presentan afección a zona inundable deberán ser informados (previa petición por el solicitante) en un futuro trámite urbanístico, ya que este informe no los contempla".

En el apartado 2. INFORME SECTORIAL EN MATERIA DE AGUA, apartado 2.1. AFECCCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INNDABLES, de este ANEXO X de respuesta a los informes Sectoriales emitidos a la aprobación inicial del Plan Parcial se da respuesta al condicionado de dicho informe, incorporándolo al Texto Refundido sometido a aprobación definitiva.

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

7. INFORME SECTORIAL COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

7.1. ENDESA

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

En relación al informe emitido por la entidad Edistribución Redes Digitales S.L.U. a la aprobación inicial del Plan Parcial, se aclara lo siguiente:

- El documento del PP manifestaba que la Compañía, en relación al expediente con Código de Expediente NNSS: 0000140578, había emitido carta de condiciones técnico económicas para llevar a cabo el servicio solicitado.

- En respuesta a solicitud de informe a la aprobación inicial del documento, la Compañía manifiesta que el referido expediente se encuentra anulado y el solicitante debe iniciar un nuevo expediente relativo a las condiciones técnico-económicas de suministro de energía eléctrica.

- El nuevo expediente se ha solicitado con fecha 27/03/2025, siendo admitido a trámite tras varias subsanaciones de documentación el 12/05/2025.

- Tratándose de un ámbito de Suelo Urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo está contemplado en el vigente PGOU, en el Proyecto de Urbanización la compañía tendrá que pronunciarse sobre las necesidades técnicas para el suministro.

7.2. AQUALIA

La compañía encargada de la gestión del ciclo integral del agua en el municipio de Jerez de la Frontera, no se ha pronunciado a la solicitud de informe a la aprobación del Plan Parcial, por lo que se entienden válidas las condiciones de conexión establecidas en el Informe, de fecha 30/09/2019 (ET-2019/148; Expediente técnico 9177), sobre el ciclo integral del agua para la ejecución del Plan Parcial elaborado por dicha compañía.

No obstante será necesario que el Proyecto de Urbanización desarrolle y justifique los esquemas de las redes propuestas en el documento del Plan Parcial, debiendo someterse dicho proyecto de urbanización a informe de la compañía encargada del ciclo integral del agua, previo a su aprobación.

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

8. ALEGACIONES

Durante el período de exposición pública se han presentado 3 alegaciones al documento aprobado inicialmente:

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.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

1. Con fecha 10 de marzo de 2025 y Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 40426, se recibe escrito de alegaciones de [redacted] en el que manifiesta *"…….resolver duda sobre la afección de su propiedad por dicho Plan"* . Con fecha 11 de marzo de 2025, desde el Departamento de Planeamiento se le informa vía correo electrónico que "*la finca se encuentra afectada parcialmente, tal y como aparece en el plano de estructura de la propiedad*", adjuntándole en dicho correo el plano correspondiente.

2. Con fecha 18 de marzo de 2025 y Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 46103, se recibe escrito de alegaciones de [redacted] en la que alega "*Error en la calificación del uso de la edificación existente en la parcela de su propiedad*", "*Previsión de la futura ordenación de su parcela como equipamiento deportivo*" y "*Principio de igualdad*".

   Se propone estimar parcialmente la alegación al existir un error en la documentación gráfica (Plano 02) que describe, entre otros aspectos, los usos existentes en el ámbito del Sector. Se modifica dicho plano reflejando en el mismo el uso principal del suelo según Catastro, habiendo obtenido esta información de la web oficial del Catastro en el momento de la redacción de este documento.

   En cuanto a la previsión de la futura ordenación y principio de igualdad, la ordenación propuesta en el PP persigue, entre otros objetivos, integrar en la medida de lo posible las edificaciones existentes compatibles con la misma. Se considera la edificación existente en la parcela incompatible con la ordenación propuesta para el ámbito del Sector. Será el Proyecto de Reparcelación el que determine las indemnizaciones previstas por la Ley correspondientes a las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

3. Con fecha 29 de mayo de 2025 y Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 88461/2025, a instancia de [redacted] en nombre y representación de la entidad Tierraslima S.L., relativo a "*Infracción del apartado 11 del artículo 2.2.7. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera*", en relación al límite urbano interior del Sector.

   El documento de Acuerdo de Aprobación Inicial ya incluye una observación respecto al reajuste del límite del suelo urbano interior del ámbito establecido en el documento sometido a aprobación inicial,

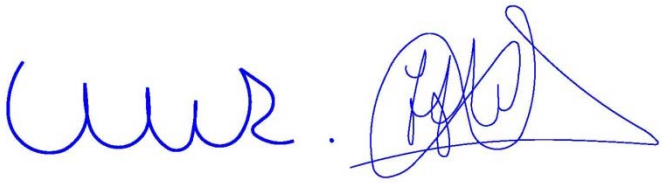
RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

quedando su aprobación definitiva pendiente de subsanar esta cuestión.

En el documento sometido a aprobación definitiva se ha adecuado este límite con supervisión municipal, en consenso con el titular de las fincas afectadas, reajustando los parámetros del Plan Parcial.

1F2L8590B8002Q4
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.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

En Jerez de la Frontera, a junio de 2025



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

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