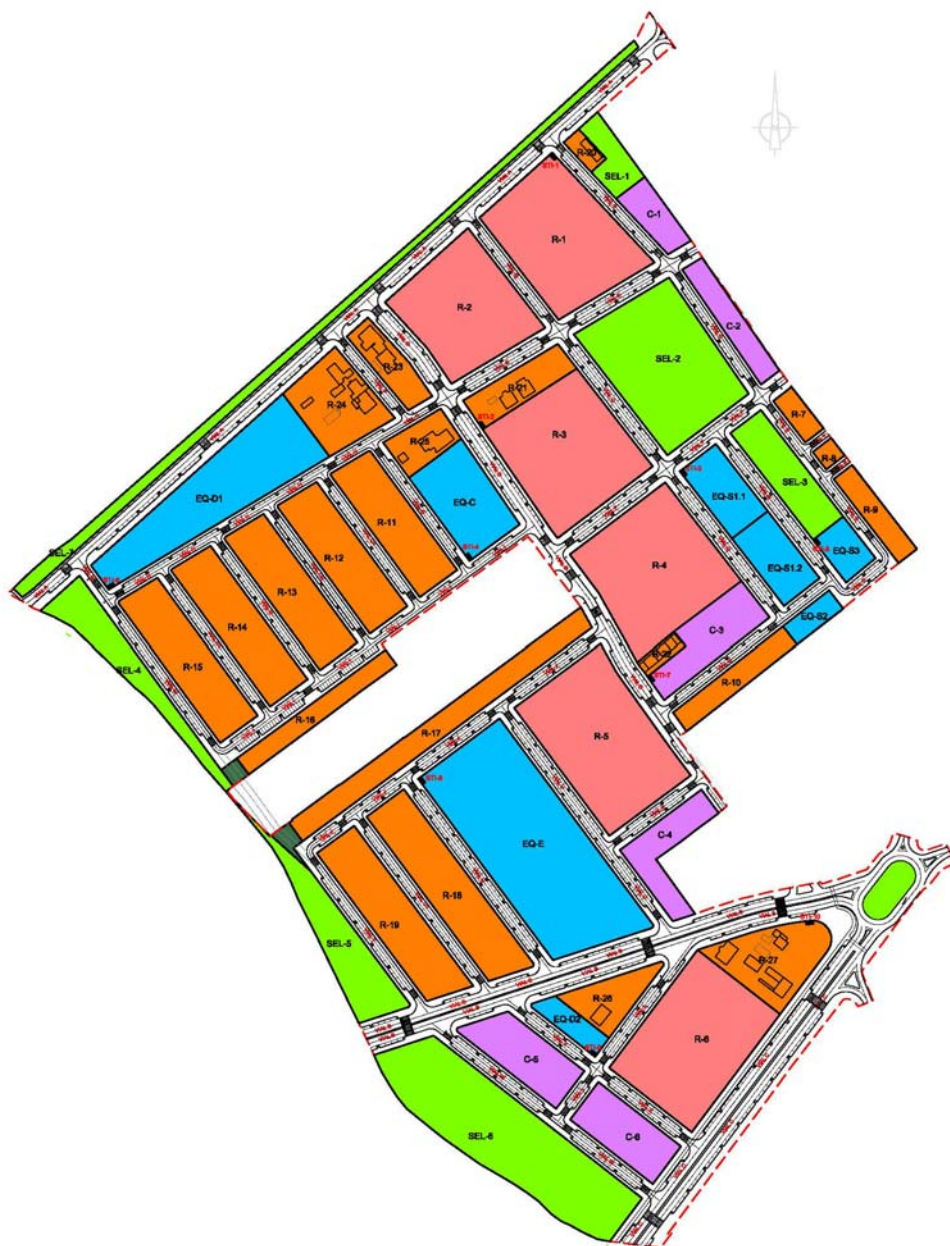


PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR PAGO DE LIMA DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA. CÁDIZ

JUNIO 2025

H425Z5U0S8B0SD4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
4º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



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)

IV.- PLAN DE ETAPAS

RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



H425Z5U0S8B0SD4
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

IV. PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE PLAN DE ETAPAS

IV. PLAN DE ETAPAS.

PAG.

1. ORDEN DE PRIORIDAD DE EJECUCIÓN	3
2. PLAZOS	3
3. ETAPAS	4

H425Z5U0S8B0SD4

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

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

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-282/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



1. ORDEN DE PRIORIDAD DE EJECUCIÓN

Dadas las características de la ordenación y la viabilidad del Plan Parcial, el desarrollo del sector se realizará en una única Unidad de Ejecución a desarrollar mediante el sistema de compensación. Al establecerse una sola unidad y polígono de ejecución, no existe orden de prioridad de ejecución para el desarrollo del sector.

2. PLAZOS

El Plan de Etapas que se establezca para el desarrollo y la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial se relaciona específicamente con el horizonte temporal de la Inversión (tiempo desde que se inicia la operación urbanística hasta que se concluye).

Los plazos máximos para la TRAMITACIÓN gestión del sector SUS Pago de Lima serán:

- Para presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Jerez el documento de Bases y Estatutos adaptado al presente Plan Parcial: dos años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Para la Constitución de la Junta de Compensación: seis meses desde la aprobación de Bases y Estatutos.
- Para presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Jerez el Proyecto de Reparcelación adaptado al presente Plan Parcial: un año desde la Constitución de la Junta de Compensación.
- Para presentar a tramitación ante el Ayuntamiento de Jerez el Proyecto de Urbanización, adaptado al presente Plan Parcial, y estableciendo en su caso las fases que se consideren necesarias: un año desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Teniendo en cuenta el momento de incertidumbre socioeconómica. Los plazos máximos para la ejecución de la Urbanización serán:

- En caso de delimitar el PU una sola fase de ejecución: 2 a 3 años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.
- En caso de delimitar el PU dos o más fases de ejecución: 4 años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.



Por tanto se establecen los siguientes plazos MÁXIMOS para la ejecución de la Unidad de Ejecución, así como para la edificación de solares.

- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización será de entre 6,5 y 8,5 a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- 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.



3. ETAPAS

Se establece un único proyecto de Urbanización, como única etapa para el desarrollo del sector.

El proyecto de urbanización contemplará el faseado de las unidades de obras de acuerdo a las características de la urbanización, de forma tal que puedan ejecutarse adecuadamente.

Para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se prevé como máximo 84 (96) meses desde de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Se prevén los siguientes periodos de tiempo para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución:

a) Desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución:

- Para la aprobación del Proyecto de Reparcelación se prevé como máximo TRES AÑOS Y MEDIO desde de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Para la conclusión de las obras de urbanización se prevé como máximo TRES AÑOS, a partir de la firma del acta de replanteo e inicio de obras, previa aprobación municipal del Proyecto de Urbanización y adjudicación de las obras. En caso de fasear la urbanización el plazo se iría a 4 años.

b) Proyecto de Reparcelación:

Se redactará por la Junta de Compensación. Para el procedimiento y reglas en el proyecto de Reparcelación se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, Título V de la LISTA y mismo Título de su Reglamento General.

c) Proyecto de Urbanización:

- El proyecto de urbanización será único para todo el Plan Parcial, salvo que en el futuro se definan dos o más polígonos, definiéndose una única etapa para su ejecución, independientemente de las fases de unidades de obra que se establezcan para su adecuada ejecución. Lo promoverá la Junta de Compensación.
- En cualquier caso las obras de urbanización deberán garantizar los siguientes aspectos:
 - o Desviación o desmantelamiento en su caso de las redes de infraestructuras que atraviesan el sector de acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y prescripciones de las Compañías Suministradoras.
 - o La ejecución de las conexiones exteriores de infraestructura y garantía de los servicios de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
 - o La ejecución del sistema local de espacios libres.
 - o Dotación de todos los servicios indicados en el Plan Parcial.
 - o La accesibilidad al sector.

La duración de las obras de urbanización para todo el sector no superará en cualquier caso el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Ejecutadas las obras de urbanización definidas en esta fase, el área quedará urbanizada y apta para la edificación.

En Jerez de la Frontera, a junio de 2025

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

