

DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

- 4.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.**
- 4.2. CLASIFICACION DEL SUELO.**
- 4.3. ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.**
- 4.4. MEMORIA DE GESTION.**
- 4.5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**
- 4.6. VALORACION DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO.**
- 4.7. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL P.O.T.A. POR LA REVISION-ADAPTACION DEL P.G.O.U. DE JEREZ.**

4.1 **MODELO TERRITORIAL PROPUESTO**

4.1.1 **PROPUESTAS DE ÁMBITO TERRITORIAL: TÉRMINO MUNICIPAL Y AGLOMERACIÓN URBANA**

La gran magnitud superficial, la diversidad geográfica y la riqueza del esquema territorial del Término Municipal de Jerez, hacen que su Plan General de Ordenación Urbanística deba tener unos objetivos que partan del entendimiento global de dicho Término, superando la visión "urbana" del planeamiento general para adentrarse en conceptos y propuestas que emanen del análisis y la estructuración territorial, teniendo en cuenta que los sistemas geográficos que se ordenan podrían ser objeto, por sus características y extensión, de un estudio subregional.

Es preciso, por tanto, comenzar a describir la propuesta de la presente Revisión-Adaptación del P.G.O.U. por las bases y estrategias que tienen por finalidad redefinir y reajustar el esquema funcional del territorio del término jerezano, de forma que se establezcan relaciones armónicas entre los distintos sistemas geográficos que constituyen este territorio, eliminando desequilibrios y hallando elementos vertebradores que impulsen el desarrollo del área.

De igual forma, es preciso definir las relaciones y la forma de implantación del término municipal respecto al sistema geográfico del entorno, poniendo las bases para integrar territorialmente la Planificación Sectorial, y estableciendo el papel a jugar por la ciudad en el sistema urbano-relacional, el sistema productivo y el sistema físico-ambiental, tal y como establece el documento de Bases para la Ordenación del Territorio de Andalucía y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Bases y Estrategias de la Propuesta.

El municipio de Jerez es un territorio en el que se está produciendo una acusada transformación cuyas características esenciales son las siguientes:

- Un gran impulso reciente en la articulación de Jerez en todas las direcciones: con la aglomeración metropolitana de la Bahía, la Costa Noroeste de Cádiz, la Bahía de Algeciras, Arcos de la Frontera y aglomeración urbana de Sevilla. La mejora de las infraestructuras viarias ha contribuido a la expansión de los fenómenos metropolitanos, especialmente perceptibles en el incremento en la movilidad.
- Un incipiente desarrollo del turismo, que cobra en los últimos años una progresiva importancia, incrementándose los alojamientos y equipamientos turísticos, en su mayoría vinculados a los valores patrimoniales y etnográficos del Centro Histórico y al Circuito de Velocidad y Montecastillo.
- Un estancamiento de la agricultura de regadío y el paulatino abandono de las actividades agrícolas de secano y una situación de incertidumbre en este sector. Hoy gran parte de espacio agrícola tiene un régimen de especialización muy acusado y un alto grado de dependencia de políticas y coyunturas agrarias, lo que constituye un factor significativo de fragilidad e incertidumbre de futuro para la mayor parte del territorio municipal.
- La consolidación del municipio como suministrador de materiales (áridos de construcción y cemento) para la aglomeración urbana de la Bahía. Papel que no está exento de

problemas y riesgos ambientales para el sector agrícola de regadío y el ecosistema ligado al río Guadalete.

Como consecuencia de estas transformaciones se hace necesaria una acción decidida para establecer un modelo de ordenación territorial que resuelva los conflictos de usos que están teniendo lugar y formular las reglas básicas que permitan el desarrollo de las actividades en el territorio corrigiendo las disfunciones y desequilibrios existentes.

Esta acción de promoción del territorio ha de efectuarse reforzando los valores y protegiendo los recursos territoriales que son, a la postre, los factores en los que se basa la dinámica municipal.

Las bases sobre las que se establece el Plan son las siguientes:

- La estructuración de Jerez en su entorno territorial y metropolitano, especialmente al definido por la Bahía de Cádiz y la Costa Noroeste, con los que presenta evidentes relaciones de continuidad e incluso de unidad territorial, poblacional, funcional y económica.
- El desarrollo ordenado de los usos municipales para el mejor desenvolvimiento de las actividades económicas.
- Basar su modelo en unos crecimientos urbanos que partan del esquema de asentamientos poblacionales hoy existentes, teniendo como principio fundamental que dichos crecimientos se produzcan en continuidad con las tramas urbanas actuales, (tanto en el núcleo principal como en otros núcleos y pedanías), huyendo del modelo disperso y desagregado que consume suelo con oscuros intereses de localización generando vacíos intermedios destinados a la degradación a la espera de la recalificación urbanística y crea un territorio sin cohesión, sin identidad y costoso en su mantenimiento, todo ello en coherencia con lo establecido en el Plan de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en su artículo 45 "Modelo de Ciudad" dice que:

"De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano."

Respecto a los Centros Regionales, como es Jerez, el mismo artículo marca que:

"En los Centros Regionales... el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a las tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminen los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la

preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada aparición de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.”

El mismo artículo del POTA señala como norma y criterio general básico para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los PGOU con el modelo de ciudad, entre otros el siguiente:

“La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.”

- La protección de los valores naturales, ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito y el uso ordenado de los recursos.
- Una adecuada integración de la edificación y las infraestructuras en el medio físico-natural y en el respeto a los valores ambientales y paisajísticos existentes.
- La prevención de los riesgos naturales mediante medidas de protección y de control de los usos del territorio

De acuerdo con estas bases, como criterio o estrategia general para la ordenación del medio rural, se considera que una correcta utilización del territorio, coherente con sus características, ajustada a las capacidades de acogida tanto del medio físico como de los recursos humanos de la zona, es el método más operativo para la mejora y conservación del territorio. Este uso debe permitir la pervivencia de las características ambientales, territoriales y paisajísticas propias del mundo rural. Esta, a su vez se descompone en las siguientes:

- El desarrollo en red del sistema urbano, que permita un crecimiento equilibrado y sostenible del conjunto de los núcleos del sistema, el desarrollo de servicios complementarios y una articulación más completa y trabada entre los diferentes núcleos.
- La protección de los espacios naturales de mayor valor a fin de sustraerlos tanto a la presión urbanizadora como a la transformadora agrícola y, a la vez, procurar su integración territorial, de manera que contribuyan a un aprovechamiento naturalístico y turístico del territorio según su situación y características específicas. Complementar la acción protectora de la legislación de espacios naturales con la asignación de una función territorial acorde con su valor y naturaleza. Esta función supone una regulación de usos coherente con su carácter de espacio natural protegido y la definición de su papel como pieza territorial clave en el modelo turístico y en el sistema de espacios libres comarcal.
- La correcta utilización del territorio, coherente con sus características, ajustada a las capacidades de acogida tanto del medio físico y socioeconómico. Este uso debe ser sostenible y permitir la pervivencia de las características ambientales, territoriales y paisajísticas propias del mundo rural, y cuando no lo sea por haberse puesto en cultivo tierras con aptitud y vocación forestal, por excesiva presión secular sobre los recursos,

por procesos de erosión de suelos, etc, debe favorecerse el restablecimiento del equilibrio ecológico y la potenciación de las funciones ambientales del espacio agrícola.

- La correcta compleción de la movilidad y accesibilidad de Jerez con los núcleos principales de su entorno, consolidado su posición como centro subregional dentro del sistema de ciudades medias de Andalucía, y como vértice del triángulo Jerez, Cádiz, Algeciras, dentro de la provincia.
- La correcta implantación de la edificación y las infraestructuras en el territorio. Estas deben ser sostenibles, acordes con su entorno próximo y la arquitectura local, debiendo ser compatibles con el equilibrio ecológico. Los efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales deben ser poco relevantes. El diseño y ejecución de la edificación y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares, y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.
- La definición de un sistema de relaciones ecológicas que organice los recursos naturales del valle del Guadalete. Este sistema reconoce junto a la continuidad del espacio agrícola central, un conjunto de elementos dispersos, ociosos y no relacionados, tales como las lagunas, cauces y las riberas del Guadalete, con su papel ambiental y ecológico, los escarpes y cerros que jalonan la vega, con una interesante potencialidad ambiental y paisajística, y un conjunto discreto de hitos culturales y etnográficos que establecen las referencias de los paisajes.

La recualificación del río y sus riberas y su puesta en valor como corredor continuo recuperado para la ciudadanía, junto al reconocimiento y mejora de sus características naturales y ambientales, deben posibilitar la entrada de actividades de ocio y esparcimiento que le proyecten como eje natural relacional, tanto municipal como metropolitano.

- El desarrollo del turismo rural mediante la adopción de un modelo turístico que se contempla como forma de activación de la economía rural, así como complemento para el mantenimiento del paisaje rural y la recuperación del patrimonio arquitectónico disperso (cortijos, casas de viñas, etc) hoy en peligro de desaparición dadas las condiciones actuales de la actividad agraria.
- La regulación de las actividades extractivas y energéticas en el medio rural se contempla bajo la óptica de una adecuada integración de la edificación y las infraestructuras en el medio físico-natural y en el respeto a los valores ambientales y paisajísticos existentes.

La ordenación de usos se plantea en dos niveles o escalas:

- Unidades o ámbitos de ordenación.
- Hitos y recursos de interés.

ORDENACIÓN DE LOS USOS.

Zonificación

Expuesta y analizada en la memoria informativa la situación de los recursos naturales del municipio, sus unidades, singularidades y rasgos definitorios, los principales problemas planteados y las deficiencias detectadas, cabe avanzar en algunos criterios que pueden inspirar u orientar la ordenación física del territorio.

Estos criterios se establecen a través de ámbitos territoriales diferenciados en función de sus especiales características y valores determinados, de su potencialidad ambiental y paisajística y grado de dificultad actual para su puesta en valor formal, y de su capacidad de singularizar y diversificar el paisaje rural.

Los criterios técnicos que han de inspirar la definición de un marco de ordenación territorial y compatibilización de usos en suelo no urbanizable se sintetizan en cinco categorías de protección que integran las propuestas sectoriales y abarcan al conjunto de ámbitos o unidades definidas para la ordenación.

Criterios técnicos para la ordenación del Suelo No Urbanizable

Unidades	Subunidades	Integral	Forestal	Paisaje	Riesgos	Productiva
Sierra	Sierras y Montes	SI				
	Dehesas intramontanas	SI				
Gibalbín y San Cristóbal	Forestal		SI	SI		
	Agrícola		SI	SI	SI	
Colinas ganaderas	Forestal		SI			
	Dehesas		SI			
	Pastos y cultivos		SI			
Tronco del Guadalete	Zonas regables				SI	SI
	Escarpes topográficos y cerros		SI	SI	SI	
	Cauces y riberas	SI			SI	
	Lagunas y zonas húmedas	SI				
Campiñas	Campiñas cerealistas				SI	
	Campiñas encharcadizas				SI	SI
	Secanos arbolados				SI	
	Cerros y otros				SI	
	Barrancos		SI		SI	
	Lagunas y zonas húmedas	SI	SI			
Viñedos	Viñedos				SI	SI
					SI	SI
Llanos agrícolas	Dehesas		SI			
	Agrícolas				SI	
Usos no primarios	En transformación				SI	
	Parques Forestales		SI			

Protección integral o ecológica

Bajo esta categoría se consideran los espacios del municipio con recursos naturales más sobresalientes y singulares, los de biodiversidad más notoria y los que realizan las funciones ecológicas, paisajísticas y ambientales más destacadas del municipio. Las unidades contempladas son: la Sierra, Colinas Ganaderas con cubiertas forestales densas y de carácter autóctono (Forestal), los cauces y riberas y las lagunas y zonas húmedas.

La Sierra esta regulada por la planificación ambiental (PORN y PRUG) que desarrolla al espacio como PN declarado por la Ley 2/89.

Los objetivos planteados para estos espacios van en la línea de la protección y potenciación de los valores naturales y productivos. En consecuencia, los usos y actividades permitidas serán las relacionadas con la productividad primaria y el aprovechamiento naturalístico y recreativo.

Protección ambiental o forestal

Bajo este epígrafe se incluyen un conjunto de espacios tales como: los terrenos forestales sobre los que descansan las relaciones ecológicas en el municipio al mismo tiempo que desempeñan funciones ambientales y protectoras relevantes; los suelos forestales que pese a padecer procesos de degradación de distinto grado albergan potencialidad suficiente para contribuir activamente en la mejora del medio ambiente y el paisaje municipal; los suelos agrícolas marginales (de vocación y aptitud forestal) sobre sierras, laderas y escarpes cuyo insostenible aprovechamiento actual suele promover externalidades ambientales de signo negativo.

Constituyen un conjunto disperso de suelos que realizan múltiples funciones para la sociedad, entre las que destaca las que son propias (ambientales y protectoras de agua y suelo), las paisajísticas, socioculturales y de soporte de infraestructuras.

Se hace referencia a los siguientes suelos: las Sierras de San Cristóbal y Gibalbín (Forestal y agrícola); las Colinas Ganaderas (dehesas y pastos y cultivos); Tronco del Guadalete (Escarpes topográficos y cerros); Campiñas (Barrancos); Mesas de Asta (Escarpes y agricultura en ladera); y Llanos agrícolas (Dehesas).

Constituyen islas de diversidad en el ámbito rural, en ocasiones con atributos de rareza o singularidad en el marco agrícola en el que se enmarcan. Son necesarias medidas para preservar estos suelos de la urbanización y la edificación, invertir en acciones que generen ganancia ambiental y mejora de los recursos forestales, potenciar los valores productivos primarios en respeto con los ambientales, y evaluar la oportunidad y funcionalidad que las áreas forestales pueden aportar al municipio en cuanto a recurso de calidad y potencialidad de uso recreativo.

Los usos característicos y prioritarios son los relacionados con el aprovechamiento primario que, dada la condición y/o vocación forestal, se realizará de acuerdo con las características físicas y ambientales de los terrenos. Las edificaciones que se localicen estarán ligadas a la explotación primaria y a los usos rurales del territorio, teniendo cabida los usos vinculados a la utilización y el disfrute racional y sostenible de los recursos naturales. Las infraestructuras hidráulicas y de telecomunicaciones optimizarán emplazamientos y adoptarán diseños de buena integración paisajística.

Protección paisajística

Esta consideración acoge a dos unidades de paisaje característico de Jerez de la Frontera (el viñado y las campiñas cerealistas) los cuales muestran síntomas de fragilidad y evolución futura incierta, a las dos referencias geográficas y paisajísticas del municipio (Gibalbín y San Cristóbal) y a un conjunto discreto de suelos con función y/o potencialidad paisajística (Escarpes topográficos del Guadalete y Mesas de Asta, Cerros en las Campiñas, Secanos arbolados, etc).

Para dirigir la evolución futura de los paisajes característicos del municipio, en especial para el viñado y las campiñas cerealistas se propone un código de buenas prácticas que regule la implantación territorial de usos y actividades en el paisaje y que garantice una buena integración paisajística de la edificación y las infraestructuras, siempre siguiendo los modelos de la arquitectura local.

La situación privilegiada y estratégica de la Sierra de San Cristóbal en relación con Jerez y con la Bahía aporta un argumento suficiente para su consideración en parte como pieza básica del Sistema de Espacios Libres para el que se plantea la recuperación y consecución del conjunto del espacio como hito paisajístico para el uso público, mediante la reversión de los terrenos agrícolas y la asignación de un uso dotacional para el esparcimiento y recreo de la población.

Otros definen los lugares altos, las referencias y los horizontes que dirigen las interrelaciones visuales entre los paisajes municipales. Son formas del terreno que constituyen referencias geográficas claras (cimas, confluencias, cornisas y escarpes, mesas y lomas, etc) y ocupan en general posiciones elevadas ideales para la lectura y la identificación del espacio municipal. Son multitud de lugares cargados de fuerza en el paisaje y en su interpretación, ofreciendo casi siempre una visión panorámica sensacional.

Aunque muchos se encuentran alejados con respecto a los principales itinerarios viarios y otros tantos carecen de posibilidades de acceso, todos ellos reúnen condiciones paisajísticas y panorámicas suficientes para su protección y en algunos casos para su revalorización y formalización.

Así pues, son necesarias medidas para preservar estos suelos de la urbanización y la edificación, controlar la degradación del paisaje frenando los procesos degenerativos del patrimonio construido, establecer criterios de implantación territorial de usos y actividades siguiendo la riqueza y particularidades de la arquitectura local, e invertir en acciones de mejora del medio ambiente y el paisaje.

Protección por riesgos y procesos naturales

La prevención de riesgos naturales se vincula fundamentalmente a los dos procesos físicos con mayor relevancia municipal:

- Las inundaciones y la peligrosidad sobre bienes y personas derivadas del funcionamiento extraordinario de la red de drenaje, con afección probable sobre las vegas más bajas de la zona regable del Guadalete (Zonas regables), las Campiñas encharcadizas, los Cauces y sus riberas y los Barrancos.
- La pérdida de suelo por erosión vinculada bien a prácticas agrícolas en laderas con pendiente excesiva (terrenos agrícolas en las laderas de las Sierras de Gibalbín y San Cristóbal) y suelos degradables por la erosión y deficitarios en cubiertas vegetales en el Tronco del Guadalete (Escarpes topográficos y cerros) y en las Campiñas (Cerros y otros).

En estas zonas habrá que establecer los criterios y las medidas de prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa y de minimización de alteraciones sobre las corrientes.

Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, el Plan clasificará de forma cautelar los suelos señalados en el plano de Riesgos como suelo no urbanizable. En esas zonas sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos.

El análisis de las zonas inundables tendrá por finalidad la identificación y clasificación de las áreas inundables del territorio con arreglo a los criterios siguientes:

- Zona de inundación frecuente (avenidas de período de retorno de cincuenta años). Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.
- Zonas de inundación ocasional (avenidas de período de retorno entre cincuenta y cien años). Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
- Zonas de inundación excepcional (avenidas de período de retorno entre cien y quinientos años). Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

En los terrenos señalados como afectados por procesos de erosión del suelo, los criterios son de carácter integral, convergen con los citados en los apartados de protección forestal y paisajística, y se concretan en el abandono de los terrenos agrícolas marginales y la implantación de cubiertas forestales que realicen sus funciones adecuadas en materia de protección de agua y suelos.

Protección agrícola

Esta protección se extiende a la zona regable del Guadalquivir – Guadalete, principal espacio productivo agrario del municipio y motor de la economía del poblamiento rural.

Señalamiento de hitos y recursos de interés

Se establecen las siguientes delimitaciones de zonas protegidas, no susceptibles de ser clasificadas como Suelo Urbanizable:

Protección paisajística de los Bienes de Interés Cultural

En su mayoría, los BIC constituyen el testimonio de la historia del municipio y participan activamente en sus paisajes, constituyendo las referencias básicas y disponiendo de gran potencialidad de vistas, frecuentemente panorámicas.

Nombre	Descripción	Estado	Tipo
Castillo de Berroquejo	Fortificaciones	Declarado	Monumento
Castillo de Melgarejo	Fortificaciones	Declarado	Monumento
Cartuja de la Defensión de Ntra. Sra.	Edificios religiosos	Declarado	Monumento
Toro Osborne NIV	Vallas publicitarias	Inscrito	Monumento
Torre Macharnudo	Torres	Declarado	Monumento
Torre Gibalbín	Torres	Declarado	Monumento
Torre Cera	Torres	Declarado	Monumento
Castillo del Tesorillo	Fortificaciones	Declarado	Monumento
Ermita de La Ina	Edificios religiosos	Otros	Monumento
Ermita de los Padres Cartujos	Edificios religiosos	Otros	Monumento

En consecuencia, dada la función paisajística desempeñada, se establece para cada BIC un perímetro de protección de vistas donde se condicionan la edificación y los usos o actividades que introduzca volúmenes o elementos artificiales con desarrollo en altura. El tamaño y la forma de los perímetros de protección de vistas están en función del papel del BIC en el paisaje y de su relación con los lugares y carreteras de consumo visual.

Protección paisajística de la edificación tradicional

Con el fin de garantizar la presencia activa de la edificación tradicional en el paisaje, los cortijos, casas de viñas y otras edificaciones rurales con valor etnográfico, arquitectónico y/o paisajístico, recogidos en los documentos en el listado, se establece un perímetro de protección de vistas de 100 m, donde solamente estará permitido el acondicionamiento y la ampliación de las instalaciones existentes siempre mediante edificación característica de la unidad de paisaje en la que se enmarca.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

- 047 Casa Alta
- 048 Antigua casa de la Guardia Civil
- 049 Casa de la Compañía
- 050 Casa de la Esperanza
- 051 Cortijo de la Cartuja de Alcántara
- 052 Casa de la Torre
- 053 Casa de las Carreñas
- 054 Casa de las Gallegas o Viña Sabel
- 055 Casa de las Monteras o Viña Ponce
- 056 Casa de Santa Bárbara
- 057 Casa del Barco
- 058 Casa la Pescadera
- 059 Casa o Hacienda de la Rabia

060 Casa San Cayetano
 061 Cortijo de Casablanca
 062 Cortijo Alijar
 063 Cortijo Berlanga
 064 Cortijo Casarejo
 065 Cortijo de Cápita o de Arana
 066 Viña Cerro Nuevo
 067 Cortijo de Ducha
 068 Cortijo de Espartinas
 069 Cortijo de Fuente del Rey
 070 Cortijo de la Alcaría
 071 Cortijada la Blanquita
 072 Cortijo de la Jara
 073 Cortijo de la Peñuela
 074 Cortijo de la Plata
 075 Cortijo de Romanina Alta
 076 Cortijo de la Sierra
 077 Cortijo de la Torre
 078 Cortijo del Olivillo y la Ventosilla
 079 Cortijo de las Cabezas Viejas
 080 Cortijo de las Mesas de Santiago
 081 Cortijo de Pérez Lío o Lila
 082 Cortijo de los Isletes Altos
 083 Cortijo de Pozuela Alta
 084 Cortijo de Torrecedera
 085 Cortijo de la Zangarina
 086 Cortijo El Duende
 087 Cortijo del Herrador
 088 Cortijo de Marrufo
 089 Cortijo del Sotillo Viejo
 090 Viña Estévez
 091 Cortijos de la Mariscalá y de los Establos
 092 Cortijo de las Quinientas
 093 Cortijo de los Arquillos
 094 Cortijo Los Isletes Bajos
 095 Cortijo Matamoro
 096 Cortijo de Roalabota
 097 Cortijo El Rizo
 098 Cortijo de San José de Prunes
 099 Cortijo Santo Domingo
 100 Cortijo Toril de las Pitas
 101 Cortijos de Frías y Bolaños
 102 Ermita de la Ina
 103 Cortijo y ermita del Salto al Cielo
 104 Monasterio de la Cartuja
 105 Cortijos de Monte Corto Bajo y Monte Corto Alto
 106 Torre de Gibalbín

107 Castillo de Melgarejo
 109 Torre de Torrecedera
 110 Cortijo de El Majuelo
 111 Viña Amorosa
 112 Viña Aranda o los Arcos
 113 Viña Caribe
 114 Viña Cerro Viejo
 115 Viña de Arriba o La Riva
 116 Viña el Caballo
 117 Viña el Calderín del Obispo
 118 Viña el Corregidor
 119 Viña el Cuadrado
 120 Viña la Canariera
 121 Viña la Soledad
 122 Viña las Cañas
 123 Viña Picón
 124 Viña Berango
 125 Castillo de Berroquejo
 126 Cortijo de Campanera
 127 Casa de Montifartillo
 128 Molino de Cartuja
 129 Cortijo de las Cabezas de Santa María
 130 Cortijo de Spínola
 131 Cortijo de la Isleta
 132 Cortijo El Cuervo Chico
 133 Cortijo Viña Perdida
 134 Cortijo El Rosario
 135 Cortijo El Palomar
 136 Viña El Escudo

CATÁLOGO DE ELEMENTOS SINGULARES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

E-27 Puente de Cartuja
 E-28 Puente de Rojítán
 E-29 Puente FFCC Jerez-Almargen
 E-30 Pilar de Marrufo

Protección paisajística de hitos geográficos

Con el objeto de preservar la función paisajística de los cerros y otros en los paisajes agrícolas, en los hitos paisajísticos que figuran en el listado, en la zona a que da lugar una diferencia de cota de 15 metros medidos desde el vértice del hito no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

Principales hitos y referencias territoriales

Hito	Altura	Ámbito
Cerro del Traspaso	143,5	Campiñas
Cerro Blanco	155,0	Campiñas
Cerro Corchuelo	105,5	Campiñas
Cerro de Espartinas	117,4	Campiñas
Cerro de La Calahorra	61,0	Viñedos
Cerro de La Escalera (El Banco)	298,5	Colinas ganaderas
Cerro de La Harina	81,0	Campiñas
Cerro de Las Cabezas	87,5	Campiñas
Cerro de Orbaneja	104,5	Viñedos
Cerro del Calerón	136,5	Campiñas
Cerro del Castillo Torrecera	140,7	Tronco del Guadalete
Cerro del Obispo	133,5	Viñedos
Cerro La Jineta	128,0	Colinas ganaderas
Cerro Pelado	93,5	Viñedos
Cerro Sierrezuela	160,0	Colinas ganaderas
El Corregidor	109,5	Viñedos
El Cuadrado	104,9	Viñedos
Las Quinientas	78,0	Campiñas
Lomopardo	82,0	Campiñas
Montegil	136,4	Campiñas
Palomar del Conde	26,5	Tronco del Guadalete
Quinientas II	22,0	Tronco del Guadalete
Sierrezuela	124,9	Colinas ganaderas

Tampoco estarán permitidos los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno y los nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas.

Protección paisajística del entorno de las lagunas y zonas húmedas

Con la finalidad de garantizar la impronta de la lámina de agua en el paisaje se establece un perímetro de protección de 500 m medido desde la orilla de la laguna en su situación de máximo llenado donde solamente estará permitida la edificación destinada a la observación e interpretación de la naturaleza y el paisaje. Este criterio se aplica a las lagunas no protegidas bajo la figura de Reserva Natural.

Los sistemas generales

Los siguientes elementos serán considerados sistemas generales:

Infraestructuras

- Comunicaciones:
 - o Red de carreteras.
 - o Red de ferrocarril.
 - o Aeropuerto.

En cuanto a las actuaciones más relevantes sobre las infraestructuras que afectan al ámbito territorial de Jerez y su zona metropolitana adyacente, el Plan General propone las siguientes:

- Actuaciones sobre las infraestructuras viarias:
 - o Re-estudio del trazado y ejecución de la “Variante Sur” como conexión de las grandes infraestructuras viarias al este del núcleo principal (A-4, Jerez-Los Barrios, Arcos, Cortes) con los que discurren al oeste (N-IV hacia la Bahía de Cádiz, Sanlúcar de Barrameda – Costa Noroeste, Trebujena.
 - o Solución de los problemas de conexión de la Autovía Jerez – Los Barrios y la Autopista A-4 con el núcleo central de la ciudad y con el eje vertebral del sistema poblacional del Valle del Guadalete jerezano. Solución de la conexión de las mencionadas infraestructuras con la nueva variante Sur.
 - o Integración y tratamiento adecuado de la futura autovía a Arcos – Sierra en el esquema viario a escala territorial del término.
 - o Mejora de la actual conexión Jerez – Cortes, y desdoble del puente sobre la Autopista A-4
 - o Integración y tratamiento adecuado de la llegada de la autovía a Sanlúcar de Barrameda – Costa Noroeste al núcleo urbano de la ciudad.
 - o Mejora de la integración de la llegada de la carretera de conexión Jerez – Trebujena al núcleo urbano de la ciudad.
 - o Desarrollo de la Variante de La Barca de la Florida.
- Actuaciones sobre las infraestructuras del transporte:
 - o Integración de las condiciones técnicas, de trazado y de reordenación espacial necesarios para posibilitar en efectivo desarrollo de las propuestas del Plan Intermodal de Transportes de la Bahía de Cádiz en el sentido de conseguir un sistema ferroviario que funcione como eje fundamental del sistema de transportes metropolitano; asumiendo aspectos como:
 - Desdoblamiento y mejora del trazado.
 - Establecimiento de un sistema de apeaderos de cercanías.

- Integración de las nuevas funciones y expectativas derivadas del enlace directo con la línea de Alta Velocidad.
- Desarrollo de la intermodalidad con el Aeropuerto.
- o Potenciación del Aeropuerto como puerta de entrada y salida aérea del Área Jerez – Bahía de Cádiz y como centro de mercancías.
- o Mejora de las conexiones interurbanas de transportes públicos con Costa Noroeste y Jerez – Sierra.
- o Potenciación de las condiciones de intermodalidad entre el transporte ferroviario y el rodado en el actual complejo de la calle Cartuja y establecimiento de otros puntos de intercambio apoyados en los nuevos apeaderos que se propongan.
- o Compleción del sistema de transporte metropolitano coordinado y combinado.
- o Estudio e implantación, en su caso, del tranvía urbano en la ciudad central y su entorno próximo.
- o Profundizar en el desarrollo de la potenciación de Jerez como modo económico y de atracción de mercancías de la provincia y el vértice sur andaluz, impulsando definitivamente las funciones logísticas de la Ciudad del Transporte y localizando nuevos espacios que apoyen esta actuación.
- Energía:
 - o Red eléctrica de alta tensión
- Agrícolas:
 - o Instalaciones y canalizaciones de las Zonas Regables.
- Equipamientos.
 - o ETAP de Los Cuartillos, EDAR de El Portal.
 - o Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- Espacios libres.
 - o Parques forestales.
 - o Parques fluviales.
 - o Montes públicos.
 - o Vías Pecuarias.
- Defensa.
 - o Instalaciones Yeguada Militar.

LA ORDENACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

La regulación de la edificación y las infraestructuras

El valor paisajístico del municipio radica mayoritariamente en la agricultura campionesa y de regadío y descansa sobre un espacio muy manejado, humanizado y salpicado por un nutrido

grupo de pequeños núcleos urbanos, y por un conjunto disperso de caserío agrícola tradicional dotado de personalidad y atractivo, en su mayoría cortijos del cereal y casas de viñas.

El criterio se basa en establecer condiciones para la implantación de actividades y usos en el territorio con el objeto de garantizar una respetuosa integración en el medio ambiente y el paisaje y una adecuada corrección de efectos indeseados que integre en el paisaje jerezano estas transformaciones territoriales utilizando fórmulas de hábitat disperso congruente con la tradición constructiva y arquitectónica local.

Así se deben contemplar medidas para asegurar que la implantación residencial, turística, industrial, etc., que se registre en el futuro sea compatible con el mantenimiento de condiciones de identidad y calidad paisajística que constituyen un patrimonio colectivo del mayor interés territorial. Al tiempo, se pretende que la edificación contemporánea incorpore el aprendizaje histórico de la implantación humana en el medio, con las necesarias adaptaciones y modernizaciones de la técnica urbanizadora y constructiva.

La regulación de la edificación en el Suelo No Urbanizable se realizará fijando en cada unidad de diagnóstico las condiciones de implantación de la edificación y el trazado de infraestructuras, abordando parámetros de superficie de parcela mínima, tipología y altura de la edificación, criterios de integración en el paisaje, estética de paramentos, cubiertas, cerramientos, etc.

Usos energéticos

Se adjuntarán las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación de los recursos eólicos de Jerez de la Frontera.

Así mismo, en la Normativa Urbanística se han introducido criterios básicos para la implantación de los denominados “Huertos Solares” y otras instalaciones de producción energética a partir del sol, pudiéndose, si ello fuera necesario en función del desarrollo futuro de estas instalaciones en continuo cambio, redactar para una mayor concreción un Plan Especial a semejanza del establecido para los recursos eólicos.

Usos turísticos

El uso turístico en suelo no urbanizable se contempla como forma de activación territorial y de la economía local, así como complemento para el mantenimiento del paisaje rural y la recuperación del patrimonio arquitectónico disperso (cortijos, casas de viñas, etc) hoy en peligro de desaparición dadas las condiciones actuales de la actividad agraria.

Los principios generales para una correcta inserción en el territorio municipal de los usos turísticos se deben basar en:

- Ser sostenibles, acordes con su entorno próximo y la arquitectura local y compatibles con el equilibrio ecológico, primando aquellas implantaciones que posibiliten la recuperación del patrimonio arquitectónico disperso en el suelo no urbanizable.
- Producir un bajo impacto ambiental y buena calidad integral. Los efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales deberán ser poco relevantes. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares, y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.

- No inducir externalidades físicas ni potenciar los riesgos naturales, utilizando para ello de forma preferente, según la zona, las edificaciones históricas existentes, apoyándose en infraestructuras camineras ya en funcionamiento y servicio de dichas edificaciones.
- Insertarse adecuadamente en el paisaje. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar una buena calidad estética y un equilibrio entre los contenidos verdes, los propios del paisaje y la edificación.

Se definen los siguientes ámbitos para la ordenación del uso turístico: el viñedo, las campiñas cerealistas, y la sierra.

- En el **viñedo**, dado el numeroso y valioso patrimonio construido, las posibles actuaciones turísticas se basarán exclusivamente en el acondicionamiento de la edificación histórica existente, poniéndola convenientemente en valor. Las zonas de nueva planta de las actuaciones, que en cualquier caso se deberán considerar de interés público en suelo no urbanizable, se instalarán preferentemente en ladera y evitando los lugares altos y respetando la tipología arquitectónica de las casas de viñas. Los accesos aprovecharán los existentes, reforestando sus márgenes y adecuando su tratamiento al carácter del suelo no urbanizable.
- En las **campiñas cerealistas**, los hoteles y equipamientos turísticos se emplazarán preferentemente en los cortijos tradicionales del secano, adecuándose en cada zona en cuanto a parcela mínima a las características de aquella.
- En la **sierra**, los hoteles solamente podrán implantarse en las zonas denominadas “dehesas intramontanas”. El tamaño de la instalación y la distancia mínima (o densidad) entre ellas, se limitan de forma considerable respecto a las anteriores. La arquitectura será la típica de los cortijos de la Sierra y las infraestructuras se apoyarán en la red caminera existente.

En cualquier caso, las ordenanzas deberán especificar respecto a este uso, los siguientes condicionantes:

- Características de cada tipo de establecimiento en función del ámbito y la zonificación pormenorizada que se establezca.
- Superficie mínima de la parcela en cada zona.
- Implicaciones y actuaciones medioambientales inherentes a cada actuación.
- Condiciones de las infraestructuras de conexión, marcando las zonas donde éstas deban ser las existentes.
- Definición y condiciones de las actividades complementarias.
- Definición de la capacidad de cada tipo de alojamiento en función de la zona y de la densidad de plazas por superficie de parcela que se establezca.
- Utilización de las plusvalías atribuibles a la administración, legalmente establecidas, en la adquisición de sistemas generales en el suelo no urbanizable ligados a la zona de

actuación o en mejoras medioambientales con destino a la creación de zonas de uso público en al parcela objeto de actuación.

Actividades extractivas

Los criterios básicos para la ordenación de la actividad extractiva se articulan en las siguientes líneas:

- Reducir la presión sobre el cauce del Guadalete y sus riberas.
 - o Proteger frente a la actividad extractiva una faja de 40 m de anchura paralela a la ribera, medida desde los pies arbóreos o arbustivos más externos al cauce.
 - o Prohibir la actividad extractiva en los Parques Fluviales clasificados por el planeamiento vigente.
- Garantizar el funcionamiento del ciclo del agua.
 - o Limitar la profundidad de excavación y extracción al mantenimiento de un espesor medio de 5 m de acuífero saturado en agua por debajo del fondo de la excavación.
 - o Condicionar la extracción de recursos geológicos para garantizar el flujo del agua subterránea:

Un 20% de la parcela objeto de extracción de recursos se excluirá de la explotación con el fin de garantizar la infiltración del agua en el subsuelo y la circulación acuífero – río. La distribución de los terrenos no aprovechables será en “parrilla”, es decir, fajas de terreno natural más o menos paralelas que permitan la conexión hidráulica entre acuífero y río.

Las nuevas pozas de extracción se situarán como mínimo a 30 m de otras existentes o abandonadas y restauradas.
 - o Condicionar el tipo de rellenos utilizados en la restauración de las pozas. Los rellenos estarán exentos de materias potencialmente contaminantes y no contendrán suelos arcillosos en una proporción superior al 20%. La permeabilidad de la masa de relleno debe permitir la circulación del agua subterránea y la percolación vertical de la lluvia y el agua aplicada en los regadíos.
- Garantizar la continuidad del acuífero aluvial del Guadalete a lo largo del río y prevenir dinámicas de riesgo en meandros y tornos del río. Se consideran los siguientes espacios:
 - o Vega Romana (MD), en la Barca de la Florida.
 - o Vega de Espínola, entre Torrecera Baja y El Torno.
 - o Estrecho fluvial: Vega Perea – Cerro León (ambas márgenes), en Barriada del Palomar.
- Garantizar las características naturales del medio ambiente y el paisaje en el entorno urbano y en zonas de interés paisajístico. Se integran en esta categoría los siguientes espacios:

- o Margen derecha del río Guadalete desde Lomopardo hasta el límite del término municipal con El Puerto de Santa María, incluye los meandros de la Casa de la Tapa, El Torno y la Isleta.
- o Margen izquierda del río Guadalete, frente al Monasterio de la Cartuja, coincidiendo con la vega de El Torno.
- o Perímetro de protección de entornos urbanos. Se prohíbe la actividad extractiva a una distancia determinada de los suelos urbanos y urbanizables.
- o Protección de entorno de lagunas y zonas húmedas. Se prohíbe la actividad extractiva a una distancia inferior a 500 m de las lagunas.
- Garantizar la restauración paisajística así como la implantación y correcto desarrollo del uso del suelo una vez restituído.
- Regular la actividad extractiva mediante el desarrollo normativo de la propuesta de acciones y planes correctores desarrollada en el documento “Canteras y Graveras en Jerez de la frontera” elaborado por medio Ambiente y Consumo del Ayuntamiento.

Uso público

Las actuaciones planteadas en relación al futuro sistema de Espacios Libres Metropolitanos, son las siguientes:

- Creación de un gran eje natural y paisajístico Cartuja – El Portal – Cañada del Carrillo, que integra el paseo y el uso lúdico con el mantenimiento y la mejora, en su caso, de valores naturales y de paisaje, incluyendo los siguientes elementos territoriales:
 - o Monasterio de La Cartuja y su entorno (huerto y ribera del río).
 - o Mirador de los Albarizones.
 - o Parque de La Granja de Santa Teresa y su ampliación prevista hacia la Higuera de Pino Solete.
 - o Zona de Río Viejo, riberas del Guadalete y mirador natural Sur.
 - o El Portal en su contacto con el río.
 - o Conversión de la antigua vía férrea Jerez-El Portal, sustituida por el viaducto sobre el Guadalete, en Vía Verde de unión entre Jerez Sur y el Río.
 - o Cañada del Carrillo como vía verde con conexión con el Parque Metropolitano de la Sierra de San Cristóbal incluido en el POT de la Bahía de Cádiz.
 - o Vías verdes de conexión con la ciudad central a través de las Higuera del Pozo y la Campana a las Coles.
- Continuar con el desarrollo del Parque de Santa Teresa potenciando sus valores como gran espacio libre metropolitano y nodo de enlace con el eje natural y paisajístico Cartuja – El Portal – Cañada del Carrillo.
- Potenciación del entorno del Circuito de Velocidad como Parque Metropolitano con posible inclusión de algún equipamiento con este mismo carácter.

- Recuperación efectiva de las Vías Pecuarias como red de corredores verdes allí donde no se haya decidido su desafectación por la presencia de núcleos habitados con características de suelos urbanos.

La propuesta de ordenación del uso público en el término municipal irá destinada a la protección, a través de su consideración como Sistema General, de todos aquellos elementos que sean necesarios para soportar:

La vinculación entre los principales núcleos de población y de estos con el medio rural (Valle y riberas del Guadalete) y natural (Lagunas protegidas o no por la RENPA) a través de los Espacios Libres situados en el sector central del municipio:

- o Parques Forestales: La Suara, Aguilillas.
- o Parques Fluviales: La Barca de la Florida, Casa de la Tapa, San Isidro de Guadalete, Lomopardo, La Cartuja, La Greduela, El Torno, Torrejera Baja, Torrejera Alta, La Suara, Berlanguilla, Majarromaque, La Corta.

La conexión con los sistemas de Espacios Libres de la Bahía de Cádiz, a través de:

- o Parque de Santa Teresa, Vía Verde Ferroviaria, Cañada de Carrillo y Sierra de San Cristóbal.

- Potenciación de la vinculación urbana con los Montes de Propios.
 - o Montes de Propios Municipales.
 - o Parque Forestal de Los Hurones.

Este sistema de espacios libres requiere, para asegurar la conexión del uso público (y también de los distintos enclaves naturales), la recuperación y puesta en valor de la red de Vías Pecuarias, en especial, de la que tiene relación con las estrategias planteadas y la que presenta interés paisajístico o ambiental.

También con respecto a la adecuación de espacios naturales y en relación a la tan largamente demandada recuperación del río Guadalete, se plantea una adecuación integral del tramo del río más próximo al núcleo principal de la ciudad, entre la Cañada del Carrillo a la altura del Rancho de la Bola y el Puente de Cartuja, con puntos de contacto con la ciudad en El Portal, La Corta y Cartuja y una presencia importante en este sistema del Parque de Santa Teresa, de tal forma que se actúe en la regeneración de los márgenes y riberas, los contactos de lo urbano con el río y el posible uso público de estos espacios, de tal forma que se produzca por fin la ansiada incorporación de este elemento natural a la vida ciudadana.

4.1.2 IMPLANTACIÓN DEL NÚCLEO PRINCIPAL

A. Estrategias de integración del núcleo principal en su entorno: Periferias y nuevos crecimientos

Tras la aplicación de los planeamientos generales de 1984 y 1995, la estructura general de la ciudad central de Jerez está definida y consolidada, debiendo este nuevo plan seguir dedicando todo el esfuerzo que sea necesario a la labor de mejora y renovación de esa ciudad consolidada, ya sea centro histórico o zonas de ensanche, donde se han detectado necesidades de renovación urbana y/o arquitectónica.

En cualquier caso parece incuestionable que la ciudad, (las ciudades de nuestro entorno geoeconómico) deben crecer, (o están obligadas hoy por hoy a crecer), empujadas a ello en el caso de Jerez por la demanda de vivienda estudiada y detectada, por la demanda de suelo para el desarrollo de actividades industriales y terciarias y por pura necesidad de dinámica de mantenimiento del desarrollo económico, al basarse este en nuestro entorno, de una forma fundamental, en la actividad inmobiliaria y edificatoria.

Ante estas premisas, las estrategias de desarrollo urbano que se plantean en esta Revisión-Adaptación deben partir de esa consolidación del núcleo principal abriendo la posibilidad obligada del crecimiento periférico y contemplando la estructuración de la ciudad como un sistema urbano complejo de carácter continuo y compacto en el que cobra un papel fundamental, junto a la trama consolidada, la adecuación de ese necesario e inevitable crecimiento periférico a las características y cualidades del medio en el que se va a producir, al entorno, a la ciudad existente y a los problemas del contacto con lo rústico o con esa tierra incierta que a veces forman las coronas semi-urbanizadas de las ciudades.

De esta manera, nos reafirmamos en un modelo de ciudad compacta (o "mediterránea", tal como la define el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía) en la que los nuevos crecimientos se ubiquen y diseñen de forma que no introduzcan discontinuidades en la trama consolidada, garantizando que esos nuevos crecimientos se puedan poner en carga de forma que autónomamente funcionen sin poner en peligro esta idea de compacidad, es decir, no creando vacíos intersticiales por la no puesta en carga de algún Sector.

Desde estos principios básicos e irrenunciables, las estrategias para el nuevo crecimiento urbano del núcleo principal de la ciudad en esta Revisión-Adaptación son las siguientes:

Reconocimiento de los sistemas viarios, de equipamientos y espacios libres como bases fundamentales para una correcta implantación territorial de la ciudad.

Seguimos en el convencimiento, como ya se expresaba en el PGM0-95, de que sólo en base a unos coherentes sistemas viarios, de espacios libres y de equipamientos, es posible la existencia de una ciudad capaz de desarrollarse de forma armónica, sostenible y funcional, por lo que nos basaremos en estos tres sistemas fundamentales para imponer las bases de la ordenación urbana que se plantean en el nuevo plan, enlazando con el esquema existente, (que deberá completarse allí donde no se halla producido su desarrollo), los nuevos crecimientos periféricos que necesariamente habrán de producirse, hasta volver a encontrar un esquema global coherente en la solución de conjunto que el Plan proponga.

Se tratará, por tanto, de basar los nuevos ensanches urbanos en una doble decisión que a veces sin duda será compleja de resolver: 1.- enlazarlos a un esquema coherente de infraestructuras viarias e integrados dentro de un sistema reconocible y lógico de espacios libres y equipamientos a nivel ciudad y 2.- adecuar su ordenación a las cualidades de sitio, a su entorno, las características del parcelario y las edificaciones existentes, los valores naturales y paisajísticos que puedan existir o las potencialidades para albergar uno u otro uso.

Jerez como oportunidad para nuevos espacios residenciales para la aglomeración

El fenómeno de metropolización debe incorporar a la acentuada tendencia de localización dispersa en busca de nuevos modelos residenciales y productivos que se aparten del espacio urbano tradicional -donde el nuevo habitante de la aglomeración satisfaga sus nuevos requerimientos habitacionales, de trabajo y de ocio- la traslación de la diversidad urbana, que

tradicionalmente se manifiesta de forma concentrada en la ciudad convencional, provocando una materialización asimismo dispersa, donde progresivamente va a ir adquiriendo mayor protagonismo el sistema histórico de asentamientos como receptor básico de la misma, al ofertar la recuperación de unas señas de identidad, continuamente amenazadas en el anónimo espacio metropolitano.

En los últimos años se está asistiendo abiertamente a la gestación de nuevas pautas de comportamiento urbano, donde la mayor demanda de consumo de ocio, el aumento notable de la movilidad generalizada de la población y el incremento del nivel adquisitivo familiar ante la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, conforman una demanda habitacional radicalmente distinta que huye de las condiciones traumáticas y disfunciones que la ciudad central proyecta para el ejercicio de las actividades lúdicas. Y ello porque, en realidad lo que está cambiando, y eso quizás sea aún más importante, es el propio concepto de lo lúdico y del ocio, entrando a escena nuevos actores (los nuevos espacios colectivos-comerciales-dotacionales-terciarios, los grandes equipamientos privados íntimamente relacionados con productos residenciales periféricos,...), para los que el espacio metropolitano, tipológico, intangible y vinculado a la noción de flujo como elemento de relación, se constituye en el escenario más conveniente.

La Revisión del Plan General aprovecha la potencialidad del término de Jerez para acoger actuaciones residenciales de dimensión metropolitana, adecuadamente integradas con una oferta lúdica y comercial de alta calidad.

En este sentido, pueden identificarse las siguientes zonas que se han considerado, en el modelo de crecimiento planteado, con potencialidad para dar respuesta a esta estrategia o directriz de planeamiento:

- 1ª Los crecimientos residenciales planteados al noroeste del núcleo principal, que ocupan parte de la franja de terrenos entre la nueva Variante de la A-4 y la antigua Circunvalación, ya convertida en vía urbana, estos crecimientos, integrados por los sectores "Los Villares II", Montealto II y "Carrascal" del SUS y por el ARI "Croft" del SUNC, presentan valores de localización y accesibilidad respecto al área metropolitana que los hacen idóneos para ofrecer posibilidades de implantación de nuevos productos como los que se plantean.
- 2ª Otra zona que entendemos cuenta con potencialidad para cumplir esta función de desarrollo de una oferta residencial de calidad y alcance metropolitano, es la correspondiente a los terrenos localizados en los ámbitos de los Planes Especiales de Reforma Interior de la zona suroeste en desarrollo (Montealegre y Pago Solete), ofreciendo un producto extensivo de baja densidad y con una ordenación racional suficientemente dotada de servicios, equipamientos y espacios libres públicos de acuerdo con la legalidad vigente y muy lejos de las tan comunes parcelaciones ilegales salvajes que cercan los núcleos principales de los municipios con suelo libre del conjunto metropolitano de la Bahía.

De igual modo, y pese al repunte de los precios de suelo que en los últimos años se ha alcanzado, es lo cierto que el valor del suelo apto para urbanizar en Jerez es el más competitivo de la Aglomeración Bahía de Cádiz-Jerez conjuntamente con el de Puerto Real. Esta situación representa una oportunidad para desarrollar productos inmobiliarios más convencionales con destino al mercado de la Aglomeración tanto en el desarrollo de viviendas protegidas como libres, y que constituya de este modo a diversificar la oferta residencial de Jerez.

Por último, es preciso reseñar en este apartado dos zonas que, si bien no están previstas en su desarrollo en el presente Plan General, si estarán sometidas a una futura transformación de acuerdo a posibles determinaciones de interés metropolitano.

Estas dos zonas, en las que se ha previsto la delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo, son las siguientes:

- Área Rancho Colores – Cerro del Moro, con una superficie aproximada de 300 Hª. Esta reserva tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que “... en el Plan General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 Hª en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas”. Pudiéndose producir su transformación urbanística en el momento y por los procedimientos que la Administración Autónoma estimen oportunos.
- Área Cañada del Carrillo, con una superficie aproximada de 107 Hª. Está delimitada al norte por el campo de golf municipal de Matacardillo, al sur por el Sistema General Cañada del Carrillo, al este por la Higuera de las Coles y al oeste por la actual A-4 en su salida al Puerto de Santa María. Dada su situación estratégica respecto a la ciudad y su entorno territorial, su desarrollo podría ser posible siempre que futuros planeamientos territoriales la consideraran de Interés Metropolitano.

Adecuación de las tipologías edificatorias residenciales a los requerimientos de una ciudad sostenible y funcional

De los datos resultantes del desarrollo del Plan vigente y el análisis de la ciudad producida que se ha realizado, se ha deducido que uno de los puntos débiles de esta ciudad producida ha sido la masiva utilización por parte de la promoción privada, en las áreas de nuevos crecimientos, de la tipología residencial colectiva en bloque horizontal, lo que ha dado lugar a una implantación urbana con características de ocupación extensiva de edificación sin zonas libres privadas de interior de manzana y con escasez (y en algunos casos ausencia) de usos complementarios al residencial, apareciendo viarios escasos de sección saturados de vehículos y una imagen arquitectónica pobre y monótona que se convierte en caótica y vulgar cuando los propietarios personalizan sus viviendas.

Por ello, es necesario que este nuevo plan retome el objetivo del PGM095 (escasamente cumplido), de diversificar los modelos morfológicos y tipológicos propuestos para los nuevos crecimientos; para lo cual se ha evitado en las ordenanzas particulares de los sectores sometidos a planeamiento parcial, la posibilidad de utilización de la tipología colectiva en bloque horizontal de forma masiva e indiscriminada, para ello se aplican las siguientes medidas que tienen su reflejo en las determinaciones urbanísticas previstas para cada uno de los crecimientos:

- Primar en aquellos sectores que por sus características de localización, contorno y preexistencia así lo admitan, el crecimiento residencial colectivo en bloque vertical con una ocupación tal que permita la creación de trama urbana reconocible y la aparición de

espacios libres comunitarios privados en interior de manzana. Así mismo, en todos los sectores de uso residencial se contempla un mínimo de edificabilidad obligatoriamente destinada a uso comercial y terciario, evitando de esta manera la dramática segregación de usos que se ha producido en los Sectores desarrollados al amparo del PGM0-95. En este sentido, la propuesta para los nuevos crecimientos del Núcleo Principal contempla los siguientes datos y porcentajes para los sectores con uso residencial y mixto:

VIVIENDA COLECTIVA EN BLOQUE VERTICAL: 1.141.430 m2. Que representa un 52,84% de la edificabilidad de estos sectores.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: 784.581 m2. Que representa un 36,32% de la edificabilidad de estos sectores.

COMERCIAL Y TERCIARIO: 233.981 m2. Que representa un 10,83% de la edificabilidad de estos sectores.

Respecto al número máximo de 17.361 establecido por el Plan para los sectores del Núcleo Principal, resultarían con los parámetros totales expuestos un número de viviendas colectivas que ascendería a 11.420 (un 65,78% del total de viviendas) y un número de unifamiliares de 5.941 (un 34,22% del total de viviendas), a las claras mucho más equilibrado a favor de la opción colectiva que lo producido en el PGM0-95.

Como ilustración de los datos, a continuación se desglosan los parámetros resultantes de las determinaciones de los Sectores del SUS del Núcleo Principal:

DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍAS

RESIDENCIAL NÚCLEO PRINCIPAL	Colectiva		Unifamiliar		Comercial
	edificabilidad	viviendas	edificabilidad	viviendas	
ABIERTAS DE CAULINA	117.396	1.174	58.698	434	19.566
CANALEJA	62.653	627	32.407	261	12.963
GERALDINO	88.846	889	53.308	383	19.385
MONTEALTO	178.183	1.782	142.547	1.068	35.637
MIRABAL	120.741	1.208	96.593	723	24.148
MONTEALEGRE I	48.051	481	38.441	285	9.610
MONTEALEGRE II	67.211	673	53.769	402	13.442
PAGO DE LIMA	72.228	723	57.783	432	14.446
PINOSOLETE	136.818	1.369	103.982	759	32.836
S. JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	131.594	1.316	61.411	487	26.319
LOS VILLARES II	87.292	873	66.342	515	20.950
GUADALCACÍN I	30.416	305	19.302	192	4.679
TOTAL	1.141.430	11.420	784.581	5.941	233.981
Porcentajes	52,84%	65,78%	36,32%	34,22%	10,83%

Estos porcentajes contrastan con los desarrollados durante la vigencia del PGM-95, que ha sido un 81,43% de edificabilidad desarrollada en tipologías de escasa altura, (unifamiliares y colectivas en bloque horizontal), frente al 18,47% desarrollada en colectiva en altura.

Así mismo se observa la introducción vía determinaciones estructurantes de cada sector, de un porcentaje mínimo de superficie destinada a uso comercial y terciario, evitando la ausencia generalizada de estos usos en los sectores hasta ahora desarrollados.

De esta manera se conseguirían los siguientes objetivos:

- Reorientar el sentido y las características de la colectiva en bloque horizontal y la unifamiliar adosada restringiendo su utilización a las zonas donde por características de su entorno o condiciones de crecimiento urbano fuera posible, además de imponer condiciones edificatorias que permitan una configuración más racional (propiciando la aparición de espacios libres comunes privados interiores, vinculando su implantación a la eliminación de accesos rodados individualizados y ubicación de una plaza de aparcamiento en sótano por vivienda, eliminando la aparición de testeros medianeros vistos etc.)
- Adecuar las implantaciones de vivienda unifamiliar aislada o pareada a aquellas zonas donde sea aconsejable por características de entorno o condiciones de crecimiento urbano, elevando en general la superficie de parcela mínima y restringiendo su número en el total de unidades de la actuación en cuestión.
- Posibilitar la aparición, allí donde fuera positivo por condiciones de ordenación, de productos de tipología mixta (colectiva en altura – unifamiliar entre medianeras) en manzana común donde se primen espacios de relación privados y mancomunados.

Garantizar una suficiente dotación de vivienda protegida

De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Plan de Ordenación del territorio, el presente Plan General prevé una dotación suficiente de vivienda protegida que se adecua, superándolos, tanto a los mínimos legales establecidos por la mencionada LOUA, como a las necesidades detectadas por el “Estudio de Demanda de Vivienda en el Municipio de Jerez de la Frontera” elaborado a instancias de la Empresa Municipal de Vivienda EMUVIJESA e incorporado como Información Urbanística en el presente Plan General.

De los datos aportados por los suelos de desarrollo tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable del presente Plan General deducimos lo siguiente:

- Edificabilidad mínima destinada a VPO: 978.137 m². 30,09% s/total residencial (3.250.585 m²).
- Número estimado de viviendas de protección pública: 10.832 viviendas.
- Porcentaje sobre el incremento total de viviendas (25.274): 42,86%.

CUADRO RESUMEN DE DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELOS DE NUEVOS CRECIMIENTOS:

NUCLEO PRINCIPAL	Viv. preex	Máx. de viviendas previstas	Nº mínimo de viviendas protegidas		Viviendas previstas de renta libre		Incremento total de viviendas
S.URBANO NO CONSOLIDADO	1.154	6.769	2.470	36,49%	4.299	63,51%	5.615
S. URBANIZABLE SECTORIZADO	221	17.361	6.580	37,90%	10.781	62,10%	17.140
TOTAL	1.375	24.130	9.050	37,51%	15.080	62,49%	22.755

OTROS NÚCLEOS	Viv. preex	Máx. de viviendas previstas	Nº mínimo de viviendas protegidas		Viviendas previstas de renta libre		Incremento total de viviendas
ESTELLA	0	177	52	29,38%	125	70,62%	177
EL TORNO	0	162	51	31,48%	111	68,52%	162
LA BARCA	0	196	54	27,55%	142	72,45%	196
CHAPARRITO	100	129	0	0,00%	129	100,00%	29
LA INA	1	129	106	82,17%	23	17,83%	128
MAJARROMAQUE	0	138	42	30,43%	96	69,57%	138
NUEVA JARILLA	0	74	74	100,00%	0	0,00%	74
SAN ISIDRO	0	182	54	29,67%	128	70,33%	182
TORRECERA	0	102	22	21,57%	80	78,43%	102
TORREMELGAREJO	6	84	33	39,29%	51	60,71%	78
* GIBALIBIN	295	343	180	52,48%	163	47,52%	48
* CUARTILLOS	449	743	387	52,09%	356	47,91%	294
* MESAS CORRAL	199	245	124	50,61%	121	49,39%	46
S. URBANO NO CONSOLIDADO	1.050	2.704	1.179	43,60%	1.525	56,40%	1.654
S. URBANIZABLE SECTORIZADO	0	865	603	69,71%	262	30,29%	865
TOTAL	1.050	3.569	1.782	49,93%	1.787	50,07%	2.519

TODOS LOS NÚCLEOS	Viv. preex	Max. de viviendas previstas	Nº mínimo de viviendas protegidas		Viviendas previstas de renta libre		Incremento total de viviendas
TOTAL	2.425	27.699	10.832	39,11%	16.867	60,89%	25.274

(*) Dadas las especiales características de estas áreas, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

La generación de nuevos y diversos espacios para las actividades económicas de carácter regional o metropolitano.

Uno de los objetivos estratégicos de la Revisión debe ser el fortalecimiento de la tendencia de la diversificación de la base económica del municipio.

Para ello, la Revisión del Plan General cuenta con nuevos espacios para actividades económicas al tiempo que aborda con firmeza la recualificación de aquellos espacios industriales históricos que presentan signos de obsolescencia.

Pero no es suficiente con que el Nuevo Plan dote a la Ciudad de nuevos espacios productivos genéricos o que incentive la rehabilitación de aquellos existentes que se encuentren en proceso de decadencia.

Por el contrario, es absolutamente imprescindible que el nuevo Plan tenga unas miras superiores en el planteamiento de estas propuestas sobre las actividades económicas. Por ello, la Revisión Plan asume la directriz de generar aquellos espacios para actividades económicas que precisamente contribuyan a fortalecer la posición de Jerez como centro productivo, centro de actividades logísticas, centro comercial y centro de servicios avanzados, de modo que se potencie la estrategia de diversificación económica.

Para lograr esta finalidad, las propuestas de la Revisión se realizan desde la asunción de una base conceptual previa: el entendimiento de las actividades económicas en el contexto metropolitano.

Por ello, las propuestas que la Revisión del Plan General de Jerez formula en este orden están dirigidas no sólo a conformar a escala municipal una red diversificada de espacios productivos sino también integrados en el marco metropolitano. Sólo de esta forma se podrán aprovechar las potencialidades del área metropolitana y a su vez contribuir a su consolidación.

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Jerez asume la directriz de configurar, desde el punto de vista territorial, las Actividades Económicas como un sistema de espacios productivos integrados a escala metropolitana, en el que cada uno de sus elementos pueda representar una oferta específica de espacio económico singular ya sea en atención a su posición en el territorio, su tamaño o destino, pero que en su diversidad, pretendan lograr una complementariedad que fortalezca al conjunto y a cada uno de ellos recíprocamente.

Es precisamente en este contexto, y con esta concepción de la planificación territorial en materia de implantación de los espacios económicos, como pueden originarse las condiciones para el fortalecimiento de la base empresarial local, pues de esta forma las acciones del Nuevo Plan favorecerán la mejora de la cooperación entre las empresas permitiendo, finalmente, la generación y consolidación de redes de empresas como recurso estratégico.

Jerez ya cuenta con una importante base de partida para configurar este sistema de espacios económicos integrados de escala metropolitana: la Ciudad del Transporte, el Parque Empresarial, incluso, el Polígono Industrial El Portal, podría llegar a alcanzar esta posición. De igual modo, la iniciativa del Parque Tecnológico Agroalimentario puede tener esta vocación.

Se trata por la Revisión de completar estos espacios con otros nuevos de calidad que tengan capacidad de atracción suficiente para interesar incluso a empresas no locales aprovechando la potencialidad de la posición territorial de la Ciudad.

Y es que Jerez puede ser receptora de industrias procedentes tanto de procesos de relocalización como de nuevas implantaciones de empresas que buscan las ventajas metropolitanas. Al margen de las industrias más antiguas que mantienen localizaciones centrales o de procesos espontáneos que buscan la adyacencia no planificada con determinadas vías de comunicación, el proceso de territorialización de la industria en las aglomeraciones y áreas

metropolitanas suele estar asociado a espacios ad hoc, de calidad, calificados y urbanizados para este uso específico.

En este sentido, la propuesta del Nuevo Plan ofrece espacios específicos de calidad urbana en los que implantar las actividades económicas que puedan albergar las tipologías más comunes de nuevas formas de implantación industrial, que son:

- o Parques Industriales, entendidos como zonas industriales de bajas densidades edificatorias, elevada calidad paisajística y ausencia de industrias contaminantes. (El Carrerista, Guadabajaque, Parpalana, Pastranilla, Garrapilos II en La Barca, Polígono en El Torno, Polígono en Estella).
- o Parques Tecnológicos, concebidos como una combinación de industrias de alta tecnología y centros de investigación, diseño e innovación que faciliten la sinergia del sistema ciencia-tecnología-industria. Dentro de los parques tecnológicos es habitual la presencia de viveros o incubadoras de empresas, destinados a facilitar el nacimiento de industrias poco capitalizadas pero con potencial innovador. (Dehesa de Siles II, Área La Jerezana junto al aeropuerto).
- o Parques Empresariales o Parques de Actividades, creados al objeto de favorecer la diversificación y complementación de actividades terciarias, industriales, investigadoras, etc. (El Juncal, Hospital).

Ello no quiere decir que haya desaparecido el concepto de polígono industrial tradicional o los rasgos básicos de su organización e imagen convencional. Lo que realmente significa es que se ha producido una poderosa transformación en la noción misma de espacio productivo, o de actividad económica en general, impulsado por cambios en la naturaleza misma -tecnológica y organizativa- de muchas funciones industriales en el desarrollo y diversificación de los servicios y en la atenuación, cada vez más elocuente, de la frontera entre lo industrial y lo terciario, todo ello aderezado con radicales transformaciones en materia de infraestructuras de comunicación y tecnología del transporte. Las consecuencias funcionales de estas transformaciones han sido realmente revolucionarias, entre otros aspectos, en lo que se refiere a los cambios en la demanda de espacio. Unos cambios que han afectado a los viejos requerimientos locacionales tanto de la industria como de los servicios, pero también a las propias exigencias, en cuanto a la caracterización y configuración del propio espacio físico, de las empresas o plantas productivas.

En definitiva, la Revisión procura ofertar un conjunto de nuevos espacios de suelo urbanizado suficiente con destino a los usos de actividades económicas. Son, por tanto, espacios para nuevas oportunidades territoriales, y que se corresponde con terrenos actualmente no incorporados al proceso urbanístico que son susceptibles de ser clasificados como suelos urbanizables sectorizados con uso global de actividades económicas, en los que concurren tanto el requisito de su coherencia con el nuevo modelo territorial de la Revisión y fácil accesibilidad desde los viarios principales como la ausencia de valores relevantes desde el punto de vista medioambiental.

Espacios de calidad, funcionales e integrados que permitan ofrecer, conjuntamente con los existentes, alternativas de localización a las distintas actividades económicas interesadas en implantarse en este ámbito territorial, en especial a las avanzadas, industriales y terciarias.

En cuanto a la planificación, se han previsto suelos suficientes y con localización funcional tanto en Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Sectorizado, estando prevista un área de

reserva en Suelo Urbanizable No Sectorizado, (La Catalana), y una Delimitación de Área en Suelo No Urbanizable para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo en la zona del Parque Agroalimentario para futura ampliación del mismo.

Las superficies previstas de suelo de Actividades Económicas en el Núcleo Principal son las siguientes:

- Suelo Urbano No Consolidado:
 - Superficie bruta: 638.400 m².
 - Edificabilidad: 155.672 m².
- Suelo Urbanizable Sectorizado:
 - Superficie bruta: 3.739.019 m². Representa el 44% de la superficie total de suelo urbanizable sectorizado de usos lucrativos previstos en el núcleo en este Plan.
 - Edificabilidad: 1.523.781 m².

Reserva de suelo suficiente para garantizar la construcción de nuevos equipamientos supramunicipales

Por las dinámicas económicas que suelen aparejar, además de su contribución a la mejora de la calidad urbana de sus ciudadanos, la inversión en la cultura y en la formación, pueden generar nuevos Proyectos Urbanos.

Por ello, la Revisión del Plan General garantiza las reservas para los equipamientos básicos de escala supramunicipal, en este sentido la ausencia de espacios en los territorios de la Bahía y la posición central de Jerez, favorecen el impulso de propuestas en esta dirección.

El Nuevo Plan debe de dar la adecuada cobertura a proyectos municipales en materia de equipamientos de alcance territorial ya planteados, como es el de la Ciudad del Flamenco o el Nuevo Centro de Congresos. Estas iniciativas, ya en marcha amparadas en el PGMO-95, tienen su reflejo en las propuestas de este nuevo plan, a fin de completar estas actuaciones con aquellas medidas que no sólo resuelvan alguna problemática territorial que puedan generar, sino fundamentalmente dirigida a plantear propuestas urbanísticas que aprovechen las nuevas dinámicas que se generarán en las zonas donde se implantan: centro histórico en el caso de la Ciudad del Flamenco y arco oeste en el caso del Centro de Congresos.

Pero además, la Revisión se plantea otras oportunidades urbanas con ocasión de la implantación de otros equipamientos supramunicipales. En este sentido, se antoja importante abordar los posibles desarrollos que puedan tener distintos suelos para aprovechar las potencialidades urbanas que como foco o centro cívico pueden desprenderse de la implantación del Campus Universitario o la implantación del nuevo hospital, con unas características claramente metropolitanas.

Así mismo, el nuevo Plan asume la necesaria reserva de suelo para la ampliación del Cementerio Municipal al norte del mismo.

De igual modo, la Revisión ha asumido el destino dado por el Ayuntamiento Pleno de uno de los espacios dotacionales de mayor envergadura y posición estratégica con que cuenta la Ciudad y en especial el antiguo Sistema General perteneciente al Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de 1995 "Carretera del Calvario-Hijuela Rompecerones" situado al Oeste del núcleo principal, incorporándose en esta Revisión la propuesta que para este suelo ha sido presentada por la multinacional IKEA y aprobada por el órgano municipal, que incluye un Centro Comercial y una zona de uso de terciario y oficinas.

Fruto así mismo de esta operación, la Revisión ha incorporado el suelo de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos que se ha aportado para paliar la pérdida del incluido en el PGMO-95, que se corresponde con el denominado Sistema general "Cañada del Carrillo".

La distribución superficial de Sistemas Generales de Espacios libres y Equipamientos propuestos en los suelos de reforma interior y nuevos crecimientos es la siguiente:

1. **Suelo Urbano No Consolidado**

A) Sistemas Generales Previstos:

- Equipamientos:

- SG "Torrox I": 91.532 m²

* Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para esta zona.

- Zonas Verdes:

- SG "Torrox I": 91.532 m²

* Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para esta zona.

- SG "San Telmo": 173.420 m²

Superficie total de nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres previstos en SUNC: 356.485 m².

B) Sistemas Locales previstos:

- Equipamientos: 115.084 m²

- Zonas Verdes: 460.989 m²

1. **Suelo Urbanizable Sectorizado**

A) Sistemas Generales previstos:

- Zonas Verdes:

- SG “Cañada del Carrillo”: 305.287 m²
- * Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para estas Áreas.
- SG “Montecastillo”: 261.622 m²
- * Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para estas Áreas.
- SG “Rancho del Padre Bueno”: 289.464 m²
- SG “Arroyo del Rano, Nueva Jarilla”: 14.959 m²
- SG “Los Villares”: 200.264 m²
- SG “Torrox II”: 388.000 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Espacios Libres en SUS: 1.449.596.

- Equipamientos:

- SG “Ampliación Cementerio”: 103.608 m²
- SG “Hospital”: 299.907 m²
- SG “Cañada del Carrillo”: 305.287 m²
- SG “Montecastillo”: 251.622 m²

* Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para estas tres últimas Áreas.

- SG “Nuevo Cementerio La Barca”: 19.728 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Equipamientos en SUS: 980.152 m².

B) Sistemas Locales previstos:

- Equipamientos: 690.343 m²
- Zonas Verdes: 1.447.777 m²

2. Superficie total de Suelo Dotacional

A) Espacios Libres:

- Sistemas Generales:

- Urbano No Consolidado: 356.485 m²
- Urbanizable Sectorizado: 1.449.596 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Espacios Libres previstos: 1.806.071 m²

- Sistemas Locales:

- Urbano No Consolidado: 460.989 m²
- Urbanizable Sectorizado: 1.447.777 m²

Superficie Total de Sistemas Locales de Espacios Libres previsto: 1.806.081 m²

- Incremento de población prevista según número de viviendas: 61.244 habitantes.
- Ratio de Sistemas Generales de espacios libres para el incremento = 29,49 m² / hab.
- Ratio de superficie total de espacios libres para el incremento: 60,65 m² / hab.
- Ratio resultante con Sistema de espacios libres existente: (sólo suelo urbano y urbanizable) (2.080.922 + 1.653.942 + 2.078.143) / 259.680 m² = 22,38% m² / hab. (incrementos de 10,40 m² / hab. actual a 22,38 m² / hab. previstos).
- Ratio resultante con Sistema de espacios libres existente incluyendo S.N.U. (2.080.922 + 1.653.942 + 2.078.143 + 3.289.878) / 259.680 = 35 m² / hab. previstos).

B) Equipamientos:

- Sistemas Generales:

- Urbano no consolidado: 91.532 m²
- Urbanizable Sectorizado: 980.152 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Equipamientos previsto: 1.071.684 m²

- Sistemas Locales:

- Urbano no consolidado: 115.084 m²
- Urbanizable Sectorizado: 690.343 m²

Superficie Total de Sistemas Locales de Equipamientos previsto: 805.427 m²

Superficie Total de Equipamientos previsto: 1.877.111 m².

Racionalizar la implantación de equipamientos y espacios libres de rango local

Ante la dispersión y poca cualidad funcional que a veces presentan las parcelas de cesión destinadas a equipamientos en los sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución de Suelo urbano no consolidado, así como ante la poca cualificación y calidad de las zonas verdes ejecutadas en esas zonas, la ordenación de este nuevo plan propone fijar las características y cualidades concretas que deben reunir estas zonas verdes así como las condiciones de implantación de los equipamientos en función de las necesidades y las características urbanas de cada zona.

Para la fijación de estándares mínimos de calidad constructiva de las zonas verdes se ha usado la Normativa Urbanística del Plan que deberá completarse con la figura de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización que se contemplan en la LOUA, mientras que para las condiciones de implantación de zonas verdes y equipamientos se podrán usar las propias ordenanzas particulares de zonas o sectores a través de sus determinaciones urbanísticas o la posibilidad de implantar ordenaciones pormenorizadas que garanticen estas condiciones.

La distribución superficial de Sistemas Locales de Espacios libres y Equipamientos propuestos en los suelos de reforma interior y nuevos crecimientos es la siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO PRINCIPAL	sup bruta	zona verde	equipamiento	total dotacion
ARI - A01 - JUDERIA	1.825	1.362	0	1.362
ARI - A02 - ARROYO	6.827	3.072	0	3.072
AIA - C01 - FLOR DE MAYO	2.665	0	0	0
ARI - C02 - ALBARIZONES NORTE	24.428	3.287	1.408	4.695
AIA - C03 - ALBARRACIN	638	0	0	0
AIA - C04 - BIDASOA	5.135	0	0	0
ARI - C05 - ALBALADEJO	9.478	806	0	806
AIA - C06 - CALLE PERILLO	4.395	0	0	0
ARI - C07 - EL ROCIO	5.299	965	0	965
AIA - C08 - CALLE MAGIA	2.940	0	0	0
AIA - C09 - CALLE ESLA	2.203	0	0	0
ARI - C10 - PICADUEÑA ALTA	6.378	255	0	255
AIA - C11 - CALLE MANJÓN	2.654	0	0	0
AIA - C12 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR	740	167	0	167
ARI - C13 - PICADUEÑA BAJA	13.223	0	0	0
AIA - C14 - CALLE POLAS	7.193	0	176	176
ARI - D01 - AZUCARERA. SAN JERONIMO	51.176	6.985	1.305	8.290
ARI - D02 - SANTA ANA	42.384	5.322	1.228	6.550
ARI - E01 - LOS ALBARIZONES SUR	23.600	3.186	0	3.186
ARI(OD) - E02 - SANTA MARÍA DEL PINO	243.386	24.338	9.735	34.073
ARI(OD) - E03 - CAULINA NORTE	870.862	87.100	20.880	107.980
ARI(OD) - E04 - CAULINA SUR	718.333	68.739	16.497	85.236
SECTOR - F01 - HIJUELA DE SIETE PINOS	135.884	67.942	20.383	88.325
ARI - F02 - AVENIDA DE EUROPA	12.150	2.353	0	2.353
ARI - F03 - SAN JOSE OBRERO, HIJUELA DE LA PLATERA	38.468	6.155	0	6.155
AIA - F04 - CERROFRUTO	18.612	2.233	0	2.233
ARI - F05 - LA HOYANCA	81.096	48.658	4.865	53.523
ARI - F06 - TAXDIRT	10.020	4.008	0	4.008
AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES	4.563	0	0	0
ARI - F08 - HARINERA	10.199	1.859	446	2.305
ARI - F09 - CUATRO CAMINOS	19.749	4.870	0	4.870
ARI - F10 - PICADUEÑA BAJA	18.365	5.143	0	5.143
ARI - F11 - SAN JUAN DE DIOS	63.613	25.220	6.958	32.178
ARI - F12 - AVENIDA DE LA FERIA	23.120	4.685	1.018	5.703
ARI - F13 - EL PANDERO	13.356	1.870	294	2.164
AIA - F14 - BOABDIL	1.709	0	0	0
AIA - F15 - CRUZ DEL CANTO	2.283	0	0	0
ARI - F16 - CALLE PIZARRO	15.569	3.892	934	4.826
SECTOR - F17 - FÁBRICA DE BOTELLAS	129.383	17.690	20.220	37.910
ARI - G01 - EL CALVARIO	28.801	4.358	0	4.358
ARI - G02 - AZUCARERA. POZOALBERO	33.344	4.668	0	4.668
SECTOR - G03 - RANCHO DEL RAHO	246.797	24.674	9.870	34.544
ARI - G04 - CARRETERA DE TREBUJENA	46.314	23.157	0	23.157
ARI - G05 - CARRETERA DE TREBUJENA 2	13.144	1.840	0	1.840
	3.012.301	460.858	116.217	577.075

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO OTROS NÚCLEOS	sup bruta	zona verde	equipamiento	total dotacion
ARI - ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	13.834	0	3.458	3.458
SECTOR - ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	10.692	1.096	0	1.096
ARI - ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	27.459	3.102	0	3.102
SECTOR - ES04 - ESTELLA MAJADA ALTA	42.523	8.504	1.703	10.207
SECTOR - NJ01 - NUEVA JARILLA SUR	31.662	3.166	8.865	12.031
ARI - ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	12.676	1.267	254	1.521
SECTOR - ET01 - EL TORNO TRASERAS CALLE POZO	30.871	4.630	1.543	6.173
SECTOR - LB01 - LA BARCA CALLE ARROYO DULCE	24.684	3.703	1.234	4.937
SECTOR - LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA	19.442	1.944	1.069	3.013
AIA - LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	3.770	0	0	0
ARI - LBCH - CHAPARRITO	430.509	54.244	3.651	57.895
ARI - LI01 - LA INA OESTE	7.442	1.042	223	1.265
ARI - LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI	10.259	6.053	0	6.053
ARI - LI03 - LA INA ESTE	16.795	4.199	672	4.871
ARI - MJ01 - MAJARROMAQUE CALLE LA TIERRA	33.342	3.334	1.334	4.668
ARI - SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	18.256	1.643	730	2.373
ARI - SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	12.437	1.244	0	1.244
ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	13.253	1.723	0	1.723
SECTOR - TC01 - TORRECERA CALLE RAFAEL ALBERTI	21.143	2.114	1.902	4.016
SECTOR - TC02 - TORRECERA CALLE GUADALETE	38.766	4.652	3.877	8.529
ARI - TM01 - TORREMELGAREJO	20.630	3.095	0	3.095
ARI(OD) - GIBALBIN	216.028	21.603	21.603	43.206
ARI(OD) - CUARTILLOS	464.822	46.482	20.452	66.934
ARI(OD) - MESAS DEL CORRAL	124.634	12.463	3.116	15.579
	1.645.929	191.303	75.686	266.989

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NÚCLEO PRINCIPAL	sup bruta	zona verde	equipamiento	total dotación
SECTORES RESIDENCIAL Núcleo Pr.				
ABIERTAS DE CAULINA	434.800	65.220	46.632	111.852
CANALEJA	240.051	60.013	21.312	81.325
GERALDINO	358.975	35.898	36.888	72.786
MONTEALTO	791.925	118.789	96.900	215.689
MIRABAL	536.628	80.494	55.999	136.493
MONTEALEGRE I	213.561	21.356	18.384	39.740
MONTEALEGRE II	298.715	29.872	31.175	61.047
PAGO DE LIMA	321.014	38.522	33.495	72.017
PINOSOLETE	608.079	55.280	61.712	116.992
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	487.386	73.108	52.287	125.395
LOS VILLARES II	396.780	59.517	40.252	99.769
GUADALCACÍN I	146.231	29.246	10.934	40.180
SECTORES A. ECONÓMICA Núcleo Pr.				
EL CARRERISTA	291.724	49.593	11.669	61.262
DEHESA DE SILES II	983.859	177.095	39.354	216.449
HOSPITAL	1.223.803	263.118	56.907	320.024
EL JUNCAL I	394.539	39.454	15.782	55.235
PARPALANA	573.357	126.139	22.934	149.073
PASTRANILLA	271.737	35.326	10.869	46.195
	8.573.164	1.358.037	663.485	2.021.523

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OTROS NÚCLEOS	sup bruta	zona verde	equipamiento	total dotación
SECTORES RESIDENCIAL otros núcleos				
LA BARCA-GARRAPILOS I	148.702	14.870	12.840	27.710
NUEVA JARILLA NORTE	89.866	13.480	7.260	20.740
SECTORES A. ECONÓMICA otros núcleos				
LA BARCA-GARRAPILOS II	125.478	15.057	5.019	20.076
VEGAS DEL TORNO	43.199	4.320	1.728	6.048
TOTAL	407.245	47.727	26.847	74.574

B.- Propuesta para la Estructura General del Núcleo Principal, identificación de elementos estructurantes.

Estructura Viaria propuesta

La propuesta viaria en el núcleo principal parte, como anteriormente se mencionaba, del reconocimiento de la red prevista en el PGMO-95, (aun pendiente de ejecutar en algunos tramos) como suficiente en capacidad estructurante y funcional para la ciudad presente. En cualquier caso, el crecimiento de esta ciudad presente exige una redefinición de esta red que tenga presente el doble objetivo establecido para los nuevos ensanches: 1.- engazarlos a un esquema coherente de infraestructuras viarias e integrados dentro de un sistema reconocible y lógico de espacios libres y equipamientos a nivel ciudad y 2.- adecuar su ordenación a las cualidades de sitio, a su entorno, las características del parcelario y las edificaciones existentes, los valores naturales y paisajísticos que puedan existir o las potencialidades para albergar uno u otro uso.

Con este doble objetivo, el Plan General hace las siguientes propuestas en cuanto al esquema viario general del núcleo principal:

- Se sigue estableciendo un cinturón VARIANTE EXTERIOR, que conecta las distintas Vías Radiales entre sí y que evita en todo momento las travesías urbanas desplazando el tráfico de enlace entre esas vías a una distancia suficiente de la ciudad.

Esta Variante Exterior está compuesta por:

- * Conexión Norte de Autopista a N-IV ejecutada que salva por el Norte el Núcleo de Guadalcaçín trazando la conexión con la N-IV por el límite norte de la Ciudad del Transporte y da acceso al Parque Tecnológico Agroalimentario situado en la Dehesa de Siles.

- * Variante Oeste, que parte al Norte del cruce de la anterior con la N-IV y circunvala la ciudad en todo el arco oeste hasta enlazar de nuevo con la N-IV en el cruce de la Cañada del Carrillo con esta vía. Esta variante tiene conexiones intermedias con las Carreteras de Sanlúcar, Trebujena y Lebrija.

- * Variante Sur, pendiente de ejecución, se propone que parta del enlace de la anterior con la N-IV y recorra un trazado ligeramente al norte de la Cañada del Carrillo, en un principio colindante al Área de Crecimiento Periférico "Cañada del Carrillo" de uso residencial, hasta enlazar con la carretera de El Portal entre la depuradora y la Barriada del mismo nombre,

sirviendo de límite en esa zona al Área de Crecimiento Periférico "El Portal" con uso de Actividades Económicas, para a continuación tomar la traza de la actual Carretera de la Corta hasta la Carretera de Cartuja (C-440) y de ahí a la autopista, debiendo tener una sección desdoblada.

- * Tramo de la Autopista AP-4 entre el cruce de la Carretera de Cartuja, (Carretera Jerez - Los Barrios y Variante Sur) y el cruce con la Carretera de Arcos, en el que se deberá resolver el adecuado enlace entre estas vías y la Variante Norte.

- Un nuevo **SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ÁREAS DE CRECIMIENTO** que articule entre sí los nuevos crecimientos previstos incorporándose a los mismos como elementos principales y definitorios de su red viaria local y su ordenación pero diseñado con la suficiente coherencia como para contar con una continuidad que permita ser soporte de líneas principales de transporte público que articulen la periferia entre sí y esta con el centro histórico, conectando entre sí las prolongaciones de las Carreteras radiales y sirviendo así mismo de enlace a través de estas con el Cinturón Periférico Interior ya en funcionamiento.

Este nuevo Sistema Estructurante está compuesto por:

- * Vial local central existente del actual Parque Empresarial, (Avenidas de la Ilustración y El Progreso), entre la Avenida de Los Empresarios con conexión próxima con la salida norte de la actual CN IV, y la carretera de Lebrija.

- * Vial local central de los sectores "Montealto" (suns) y "Los Villares II", que incluye así mismo el vial estructurante este-oeste de la zona de las actuales Bodegas Croft en su cambio de uso a residencial, enlazando desde el cruce de la avenida del Progreso con la Carretera de Lebrija hasta la nueva rotonda en ejecución del Área 5 Los Villares en su contacto con la Carretera de Trebujena, que deberá ser ampliada para aumentar su capacidad. Este vial se concibe como integrante en sus límites de una franja de considerable anchura de usos dotacionales, (zonas verdes y equipamientos), que vertebra y articula la nueva área evitando la concentración de dichas dotaciones en ciertas zonas y creando un itinerario público de gran entidad y potencia urbana.

- * Vial local central del sector "Hospital" que enlaza la Carretera de Trebujena con el cruce del nuevo vial en ejecución del Área 7, "Carretera del Calvario-Rompecerones" con la nueva penetración a la ciudad del de la Variante de la CN-IV paralela a la Carretera del Calvario. Este vial, de sección desdoblada y con bulevar central de anchura suficiente como para integrarlo en el sistema local de espacios libres, (30 m), se convierte en el elemento viario estructurante fundamental del Sector "Hospital", llamada a ser la mayor implantación de usos de actividades económicas de la propuesta en el arco oeste de la ciudad.

- * Vial posterior, en ejecución, del Área 7 "Carretera del Calvario-Rompecerones" del PGMO-95, con sección desdoblada y que enlaza la penetración a la ciudad paralela a la carretera del Calvario con la radial en la que se convierte la actual Higuera de Rompecerones una vez desarrollada la ordenación estructurante de la citada Área 7.

- * Vial paralelo a la Cañada de Guadabajaque, (concebida como cinturón verde urbano), entre el cruce con la Higuera de Rompecerones y la Carretera de Sanlúcar en el límite del Parque Empresarial Oeste, sirviendo como vial de borde fundamental en la ordenación prevista para el Sector "Pastranilla", de uso de Actividades Económicas.

- * Vial paralelo a la Cañada de Guadabajaque en el borde de las actuales Bodega Las Copas y Bodegas Internacionales, entre el Parque Empresarial Oeste en su cruce con la Carretera de Sanlúcar y la actual CN IV en su salida sur, frente a la laguna de laminación de Torrox.
 - * Mejora del vial de borde entre la laguna de laminación de Torrox y los sectores 19 y 20 "Guadabajaque" del PGMO-95, entre la salida sur de la CN IV y Higuera de Las Coles, configurada como acceso este al Golf de Guadabajaque y los futuros crecimientos planteados al sur del mismo.
 - * Vial propuesto al sur de la laguna de laminación de Torrox y el antiguo Balneario de San Telmo, entre la Higuera de las Coles y el Polígono Industrial El Portal.
 - * Vial estructurante oeste-este del Sector "Geraldino", entre el vial central del Polígono Industrial El Portal y el cruce con la Higuera de Pino Solete, en el vértice noroeste del Parque de Santa Teresa. Este vial cruza con paso inferior la vía férrea, planteándose en dicho cruce un posible apeadero que conecte los medios de transportes que usen como plataforma el sistema viario con el ferroviario en la zona sur de la ciudad.
 - * Vial estructurante norte de los sectores "Pino Solete" y "La Corta", entre la Higuera de Pino Solete y el cruce de Los Albarizones en la carretera de Cartuja, delimitado al norte por la zona de Pago Solete Bajo y configurándose en su último tramo próximo a la carretera de Cartuja como un mirador sobre el Monasterio y el valle del Guadalete.
 - * Vial estructurante en el límite este del Sector "Montealegre", que parte de la rotonda de Los Albarizones en la Carretera de Cartuja y atraviesa en dirección sur-norte el área de Montealegre, cruzando las Higuera de La Araña y Montealegre, para a continuación conformar el límite exterior de la mencionada área de crecimiento hasta su encuentro con la Ronda este, apareciendo como complementaria en cuanto a ordenación estructurante de dicho área a la actual Ronda Este.
 - * Vial estructurante de separación entre las Áreas de Crecimiento Periférico "Mirabal", con uso residencial, y "El Juncal", con uso de actividades económicas, entre la carretera de Cortes y el vértice sur de Caulina.
 - * Adecuación y mejora del vial central sudeste-noroeste de Caulina, con cruces con la Carretera de Arcos y la Carretera de enlace norte con la autopista y terminando en el vial noroeste de Caulina que une la Avenida de Europa con Guadalquivir.
 - * Vial estructurante central del Área de Crecimiento Periférico "Nordeste", (Sectores San José Obrero, Pago de Lima y Área Abiertas de Caulina del sur), entre Caulina y el Sector 32 del Plan del 95, corriendo paralelo a la zona verde de protección del arroyo existente y cruzando la vía férrea a desnivel, proponiendo la ubicación en este cruce de un apeadero que forme parte del sistema de transportes públicos.
- Un cinturón **PERIFÉRICO INTERIOR** desarrollado al amparo del PGMO-95, que circunvala el Núcleo Urbano y conecta entre sí las prolongaciones de las Carreteras exteriores en su llegada a dicho Núcleo, articulando asimismo las distintas zonas de la ciudad entre ellas sin necesidad de sobrecargar de tráfico las vías interiores.
- Esta Periférica Interior está compuesta por:
- * Actual circunvalación Oeste de la ciudad, desde el cruce con la N-IV en el Norte (zona Hipercor), hasta el cruce con la N-IV al Sur en la zona de la Bodega "Las Copas", contemplándose su desdoble en dos carriles por sentido, adaptando su trazado y diseño a los requerimientos de una Avenida urbana.
 - * Vial vertebral del Polígono Sur desde el cruce de "Las Copas" hasta el nudo de San Telmo en su cruce con la Avda. de Blas Infante y la Avenida central del Polígono Industrial El Portal.
 - * Tramo pendiente de ejecución desde el cruce anterior hasta el actual Puente de Cádiz por la zona de San Telmo, mejorado su trazado por una zona más próxima a la vía del ferrocarril.
 - * Ronda Este ejecutada al amparo del PGMO-95 desde el Puente de Cádiz hasta el cruce de la Carretera de Arcos con el vial perimetral de la Barriada de la Granja (Fernando Portillo), conectando con Higuera de Montealegre, Higuera de Nazaret, Higuera de La Teja y Carretera de Cortes.
 - * Vial de Fernando Portillo desde su cruce con la Carretera de Arcos hasta el cruce con la Avenida de Europa.
 - * Vial continuación del anterior, desde el cruce con la Avenida de Europa hasta el punto de partida en el enlace norte con N-IV, con las mismas características de sección que los anteriores, que cruza la vía férrea con paso inferior.
- Los **RADIALES EXTERIORES**, que están formados por la prolongación de las carreteras supralocales desde la Periférica Exterior a la Interior:
- * N-IV (Norte) desde el cruce del Porvenir al Cruce de Cañada Ancha, con sección y características de vial urbano.
 - * Carretera de Lebrija, desde Bodegas Croft hasta Periférica Exterior, que separa las actuaciones de Croft y Parque Empresarial, con características de viario urbano.
 - * Carretera de Trebujena, desde el cruce de Residencia hasta la Periférica Exterior, que separa las Áreas de Crecimiento Periférico "Montealto" y "Hospital", proyectada con características de vía urbana.
 - * Carretera del Barroso, desde el cruce de la Cooperativa Vitivinícola hasta la Periférica Exterior, ya integrada como vial estructural del Área 7 "Carretera del Calvario-Higuera de Rompecerones".
 - * Carretera de Sanlúcar, desde el cruce del Polígono Industrial Bertola hasta la Periférica Exterior, desdoblada y con características de vía urbana.
 - * Vial central del Polígono El Portal, desde el nudo de San Telmo hasta el nudo de la Depuradora.

* Carretera de Cartuja desde, Geraldino hasta el enlace con la autopista y continuación por la autoría Jerez-Los Barrios, proponiéndose la mejora de su trazado y el alejamiento del mismo de las inmediaciones del Monasterio de Cartuja, al provocar la traza actual por la proximidad excesiva al mismo, daños en las estructuras murarias de la iglesia.

* Avenida de Cortes, desde la Estación de Renfe a la Autopista, completando el carácter urbano que ya tiene hasta La Milagrosa.

* Avenida de Arcos, desde el Puente de c/ Arcos hasta la Autopista, completando el carácter urbano que ya tiene hasta la Ronda Este.

* Enlace Norte de Autopista, desde Avenida de Europa hasta Autopista.

- **EL ANILLO INTERIOR** del núcleo principal viene a completar el modelo viario propuesto, formado a base de rondas. A este anillo interior se accede a través de la prolongación de las radiales externas así como con los viales de penetración.

La accesibilidad a la zona centro la proporciona la prolongación de estos viales de penetración, así como con el apoyo que le prestan los viarios de coexistencia, que por su propia naturaleza garantizan la movilidad a la zona Centro. La movilidad en el interior del Conjunto Histórico está confiada a los viales de coexistencia.

- Los denominados **RADIALES INTERIORES**, tanto existentes como propuestos, son los que estructuran entre sí el Anillo Interior y la Periférica Interior (Segundo Anillo) y en muchos casos coinciden con las trazas históricas de los caminos supralocales. (Avda. Álvaro Domecq, Avda. Duque de Abrantes, Avda. José León de Carranza, Avda. de Carrero Blanco, Cuesta de San Telmo...).

En cuanto a los propuestos podemos mencionar el nuevo vial contemplado en el Área "Nordeste" desde San José Obrero a Guadalacacín, coincidiendo con la traza del antiguo ferrocarril Jerez-Almargen; el vial central del Área "Mirabal", que une la Ronda Este con el anillo estructurante propuesto; los radiales del Área Periférica "Ronda Este, que coinciden con hijuelas y caminos existentes y unen la vía de igual nombre con el anillo estructurante propuesto; las hijuelas de La Araña y Montealegre en el Área del mismo nombre; el vial central del Área Geraldino, cercano a la traza de la Hijuela del mismo nombre y la Hijuela de Las Coles, convertida en viario urbano que estructura los crecimientos de la zona sur.

- Los **VIALES ESTRUCTURANTES INTERNOS**, existentes y propuestos son aquellos que no se corresponden con ninguno de los niveles anteriores y que sin embargo, son de gran importancia para la ciudad, al configurarse como alternativas básicas a los ejes del Sistema Radial. Los existentes son Hijuela de Montealegre, Hijuela de Nazaret, Hijuela de La Teja, Avenida del P.A.U.1 y Chapín, Carretera del 5 al 5, Cañada Ancha, apareciendo los propuestos en las distintas ordenaciones de las Áreas de Crecimiento Periférico. Se tratan habitualmente con secciones amplias que permitan construir dignamente sus fachadas.

Estructura Ferroviaria propuesta

Tras la importantísima operación de remodelación del trazado ferroviario en su paso por el núcleo principal llevado a cabo al amparo del PGMO-95, la Revisión del planeamiento general no

debe renunciar a continuar con la mejora de la integración urbana de dicha traza ferroviaria y la propuesta de asimilación definitiva del ferrocarril como un medio de transporte fundamental a tener en cuenta en el ámbito urbano además del que le asigna el Plan Intermodal en el ámbito Jerez-Bahía.

Por ello, las propuestas en la estructura ferroviaria se centran en las siguientes:

- Desarrollo de la Propuesta de Integración Urbana del tramo ferroviario entre Sementales, (final norte del proyecto de Integración Urbana ejecutado) y Guadalacacín, que incluye la elevación de la vía sobre taludes con pasos rodados y peatonales amplios a nivel con la topografía colindante que permitirían integrar de forma satisfactoria la zona de la Barriada de San Jerónimo-Las Flores, al norte, con el Área de Crecimiento Periférico "Nordeste", (sectores San José Obrero y Santa María del Pino), dando continuidad a viales de importancia como el nuevo anillo estructurante propuesto y eliminando al remodelarlo el obsoleto y antiurbano paso elevado de San José Obrero que cambiaría su posición y configuración. Esta propuesta se desarrolla con una amplia zona verde pública de protección de la infraestructura ferroviaria en el Área "Nordeste" y permite la continuidad del viario de borde de la Barriada San Jerónimo Las Flores.
- Establecimiento de una red de apeaderos que completen la actual estación, con intercambiadores que permitan hacer del ferrocarril una agente real en las alternativas al transporte público en el ámbito urbano, situando dichos apeaderos en los cruces de la traza ferroviaria con los viales periféricos de primer orden, facilitando la intermodalidad ferrocarril-transporte urbano rodado.

Los apeaderos y puntos de intermodalidad propuestos son los siguientes:

1.- Apeadero e intercambiador de transportes en el cruce del anillo estructurante propuesto con la vía férrea, (que en ese punto se contempla elevada) en el Área de Crecimiento Periférico "Nordeste", dando servicio tanto a los nuevos crecimientos previstos como a los ya existentes en una zona en clara expansión y transformación residencial.

2.- Apeadero en el Parque González Hontoria y zona de Chapín, contemplado y no ejecutado en la propuesta del PGMO-95 y del posterior Plan Especial.

3.- Estación de viajeros actual, completada su intermodalidad con la nueva Estación de Autobuses.

4.- Apeadero e intercambiador de transportes en el cruce del anillo estructurante propuesto con la vía férrea en el Área de Crecimiento Periférico "Geraldino", próxima al Polígono Industrial El Portal, dando servicio a la nueva ciudad sur que plantea la propuesta entre la carretera de Cartuja y la carretera de La Corta.

- Integración en la propuesta de ordenación de la nueva traza sur del ferrocarril en ejecución entre Jerez y El Puerto.
- Conversión del actual trazado ferroviario, una vez trasladado, en Vía Verde entre el cruce de la Carretera de La Corta y la Cañada del Carrillo, integrándolo en la Vía Verde San Cristóbal-Cartuja.

Red de Espacios Libres y Dotaciones

Como ya se planteaba en los objetivos, se la considera, junto con el sistema viario, las bases fundamentales en la implantación territorial de Jerez.

Los espacios libres propuestos responden a requerimientos particulares en función de su situación en la ciudad y respecto al resto de los elementos de la Estructura general y Orgánica circundante, pudiendo sistematizarse de la siguiente forma:

- **VÍAS VERDES EXTERIORES.** Son corredores verdes que aprovechan generalmente los trazados de las Vías Pecuarias e Hijuelas que rodean el núcleo principal de la ciudad, garantizando con su protección y puesta en valor, no solo las funciones propias del esparcimiento, sino aquellas derivadas de su condición de corredores ecológicos y/o la protección de cauces y arroyos existentes en muchas de ellas. Forman parte integrante del Sistema General de Espacios Libres como Ordenación Estructural dentro de la categoría de Vías pecuarias y otras vías verdes exteriores.

La propuesta que se realiza de la red de vías verdes exteriores en el núcleo principal es la siguiente:

1.- Vía Verde Sur; parte del actual Campo de Golf Municipal de Guadabajaque, discurriendo por el vial de servicio de la CN IV en su salida sur hasta el cruce del mismo con la Cañada del Carrillo, continuando por esta Vía Pecuaria en dirección sudeste hasta enlazar con la actual vía férrea en la carretera de El Portal. (Propuesta)

2.- Vía Verde San Cristóbal-Cartuja; enlaza con la anterior junto a la carretera de El Portal aprovechando en su traza la actual vía del ferrocarril que quedará libre una vez trasladada a su nuevo trazado, por esta traza se llega hasta la carretera de La Corta, corriendo paralela a ella frente al Parque Periurbano de Santa Teresa hasta el cruce de Los Albarizones con la carretera de Cartuja, siguiendo paralela a esta hasta el Monasterio y el Parque Periurbano propuesto tras él. (Propuesta)

Se considera una vía de especial interés por su relación con el río Guadalete y su valle en su paso más próximo al núcleo principal, uniendo elementos de primer orden desde el punto de vista natural, etnográfico e histórico-artístico para la ciudad como son el Monasterio de cartuja y su vega, el río y su valle y la Sierra de San Cristóbal.

3.- Vía Verde Caulina; denominamos así al recorrido verde planteado entre el arroyo de La Canaleja y Caulina, pasando por una traza paralela a la Carretera de Cortes, la zona verde lineal de protección de la Autopista, planteada así mismo como trazado alternativo a la Cañada de Albaladejo-Cuartillos en el Área de Crecimiento Periférico "El Juncal", el arroyo del Salado, configurado como zona verde del Área de Crecimiento Periférico "Nordeste" y la zona verde del Sector 32 hasta llegar a la salida norte de la CN IV. (Propuesta)

Con el trazado se articulan desde el punto de vista funcional y medioambiental, zonas de la ciudad hoy inconexas y en grave peligro de degradación ecológica al estar sometidas a la dinámica de la periferia más indefinida e incontrolada.

4.- Vía Verde "Cañada de Guadabajaque"; recupera y adecua como corredor verde esta vía pecuaria desde el lateral del Sector 34 del PGMO-95 hasta el cruce de la carretera del

Calvario con la nueva Variante A-4, recorriendo un paisaje de viñas y campiña señero en la ciudad.

5.- Vía Verde Oeste; se ha denominado así al trazado de la Cañada de Guadabajaque desde el punto anterior hasta la salida sur de la actual CN-IV, protegiendo así mismo las zonas inundables del arroyo del mismo nombre y cerrando el recorrido que iniciaba la Vía verde Sur. (Propuesta)

6.- Vía Verde "Hijuela de Las Coles"; aprovecha como vía verde este trazado que une la zona sur de la ciudad y la Laguna de Torrox con la Cañada del Carrillo. (Propuesta)

- **ZONAS VERDES DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.** Son aquellas que se disponen principalmente para preservar a la ciudad de las grandes infraestructuras y viceversa, sin perjuicio de que deban tener necesariamente un papel paisajístico importante en la conformación de los frentes urbanos. Forman parte integrante del Sistema Local de Espacios Libres como ordenación pormenorizada.

Se incluyen las siguientes:

A.- Variante A-4 Carretera de Trebujena, formando un arco que se incluye como espacio libre del Área de Crecimiento Periférico "Hospital". (Propuesta)

B.- Protección de la vía férrea en la salida norte, incluido como espacio libre en los sectores "San José Obrero-Camino de Espera" y "Santa María del Pino". (Propuesta)

C.- Protección de la Autopista AP-4, incluida como espacio libre en el Sector "El Juncal". (Propuesta)

- **GRANDES ZONAS VERDES Y DOTACIONES ESTRUCTURANTES DE NUEVOS CRECIMIENTOS.**

Son aquellos espacios concebidos, junto al sistema viario, como elementos fundamentales en la ordenación de cada una de las Áreas de Crecimiento Periféricas, de tal forma que se plantea un desarrollo urbano donde el objetivo de considerar esos elementos como definitorios se lleve a la práctica sin quedar a la deriva de posteriores decisiones de promotores que desarrollen los suelos de forma individualizada. Forman parte del Sistema Local de Espacios Libres como ordenación pormenorizada.

De forma sucinta, las zonas verdes planteadas en este apartado son las siguientes:

D.- El Portal. Integrada en el sector "Parpalana" del SUS y por tanto propuesta.

E.- Hospital. Integrada en el sector del SUS del mismo nombre y por tanto propuesta.

F.- Pastranilla. Integrada en el sector del SUS del mismo nombre y por lo tanto propuesta.

G.- Nordeste. Integrada en los sectores del SUS Pago de Lima, San José Obrero-Camino de Espera y Las Abiertas de Caulina y por lo tanto propuesta.

H.- Mirabal-El Juncal.- Integrada en los sectores del SUS del mismo nombre y por lo tanto propuesta.

I.- Giralдино.- Integrada en el sector del SUS del mismo nombre y por lo tanto propuesta.

- **GRANDES ESPACIOS LIBRES URBANOS.**

Son aquellos espacios concebidos así mismo, junto al sistema viario, como elementos fundamentales en la ordenación de la ciudad, está constituido fundamentalmente por el sistema de espacios libres existentes a nivel de sistema general así como los sistemas generales previstos en SUNC y SUS, siendo su desglose el siguiente y teniendo su reflejo gráfico en los planos correspondientes al sistema de espacios libres y definición de sistemas generales de espacios libres:

Espacios Libres en Suelo urbano Consolidado:

- 1.- Parque González Hontoria. (Existente)
- 2.- Parque de La Plata. (Existente)
- 3.- Parque Botánico de Tempul. (Existente)
- 4.- Jardines del Alcazar. (Existente)
- 5.- Parque del Retiro. (Existente)
- 6.- Parque de La Hoyanca. (Existente)
- 7.- Parque Williams en calle Santo Domingo. (Existente)
- 8.- Parque de La Unión. (Existente)
- 9.- Espacios Libres del Campus Universitario de La Asunción. (Existente)
- 10.- Parque de Estancia Barreras. (Existente)
- 11.- Parque de Los Villares. (Existente)
- 12.- Espacios libres de Matacardillo y laguna de Torrox. (Existente)
- 13.- Parque del Altillo. (Existente)
- 14.- Espacio libre en la Avenida de Europa. (Existente)
- 15.- Espacios libres en la zona del Balneario de San telmo. (Existente)
- 16.- Espacios libres en Chapín. (Existente)
- 17.- Parque Ntra. Sra. De La Paz. (Existente)
- 18.- Espacios libres en Fernando portillo. (Existente)

19.- Parque en La Marquesa Sur. (Existente)

Espacios Libres en Suelo urbano No Consolidado:

- 20.- Espacio libre "Torrox I". (Propuesto)
- 21.- Espacio libre en San Telmo. (Propuesto)

Espacios Libres en Suelo Urbanizable Sectorizado:

- 22.- Espacio libre en Arroyo del Rano en Nueva Jarilla. (Propuesto)
- 23.- Espacio libre en el Sector Los Villares II. (Propuesto)
- 24.- Espacio Libre "Torrox II". (Propuesto)

Con todos estos espacios se conforma una red que se plantea desde su funcionalidad global como sistema, pudiéndose describir sucintamente de la siguiente forma:

Sistema Estancia Barrera-SanTelmo-La Hoyanca, ejecutado excepto el Parque de Estancia Barreras, se constituye como espacio libre fundamental de un área densamente poblada, conformando un sistema continuo que aprovecha la cornisa existente con vistas al sur.

Sistema Zoobotánico Tempul-Picadueñas, conformando la cornisa oeste del núcleo consolidado hacia los nuevos crecimiento, e integrando el valioso jardín botánico de tempul.

Rompecerones-Guadabajaque, gran sistema propuesto en la corona oeste de la ciudad, aprovechando la traza de la Cañada y regenerando los suelos inundables existentes, se incluye así mismo una zona prevista como dotacional público.

Sistema González Hontoria-El Altillo, conformado por los espacios libres tradicionales más señeros de la ciudad con su reciente ampliación en el Parque del Altillo.

Sistema La Marquesa-Fernando Portillo-Avenida de Europa, en ejecución, constituye el gran espacio libre fundamental de la zona este corriendo paralelo a la Ronda y conectando los crecimientos surgidos al amparo del PGM0-95.

Parque del Arroyo de La Canaleja, en ejecución y calificado como sistema local, protege una antigua vaguada y estructura un gran espacio libre que desde la ciudad consolidada se abre hacia la periferia este.

Parque Este, previsto como sistema local en el SUS, constituye la continuación del anterior hacia la cornisa de Lomopardo, protegiendo la vaguada del arroyo de La Canaleja.

Parque de Torrox: se trata de un Sistema general de Espacios Libres y Equipamientos asignado al Suelo Urbano No Consolidado, que pretende dotar suficientemente a la zona Sur de la ciudad de suelo público donde se pudieran desarrollar usos deportivos de gran superficie e importancia, (ciudad deportiva), estableciendo a la vez una zona de espacios libres que separe los crecimientos residenciales desarrollados al amparo de planeamientos precedentes del suelo de uso industrial del Polígono El Portal.

En este Sector se incluye la conexión viaria propuesta entre la zona de Matacardillo y Laguna de Torrox con el Polígono El Portal.

Se trataría de desarrollar una ordenación que cierre la trama urbana sur de la ciudad resolviendo los problemas de borde con el Polígono El Portal (derivados tanto de la colindancia de usos como de las dificultades topográficas que presenta la zona de contacto). En la ordenación se han tenido en cuenta, aparte de estas dificultades topográficas, la existencia en el borde este del área de una infraestructura de primer orden como es el aliviadero de Torrox, que se protege con una amplia zona verde.

- **PARQUES PERIURBANOS DE CARÁCTER METROPOLITANO.** Constituyen este grupo los terrenos con valores naturales y paisajísticos que es preciso proteger y poner a disposición de la ciudad, regenerándolos y ordenando convenientemente sus accesos y límites.

Son Sistemas generales y se incluyen los siguientes:

Parque Periurbano de La Granja-Santa Teresa, ejecutado en su zona central arbolada. Situado al sur de la ciudad e íntimamente relacionado con el río, por ello, aparte de los valores forestales que presenta, se plantea su uso desde el objetivo de la recuperación del río, sirviendo como zona natural de contacto entre la ciudad y el Guadalete.

Dentro de esta tipología, y con clara vocación periurbana, se incluiría el espacio libre de la Sierra de San Cristóbal, denominado "Cañada del Carrillo", que une a su cualidad como espacio libre, su importancia como preservación de un hito paisajístico que singulariza el sur de la ciudad.

Sistemas de espacios libres de Montecastillo ligados al Circuito de Velocidad e incluido en el SUS.

Espacio libre del "Rancho del Padre Bueno", al oeste del núcleo principal incluido en el SUS.

Propuesta de Ordenación y Usos de las Áreas de Crecimiento

La propuesta se impone como principio, recogiendo lo que ya se marcaba en el PGM-95, integrar a la periferia como parte de "pleno derecho" de la ciudad y resolver el contacto entre ciudad y territorio allí donde ese contacto se muestra más complejo que es en las denominadas por el Avance "Áreas de Estudio Periféricas", en las que lo urbano da paso a lo rústico.

En la propuesta se han tenido en cuenta tanto las conclusiones del análisis de la ciudad consolidada como el de las áreas de estudio periféricas, así como los factores de riesgo y los valores ecológicos y paisajísticos puestos en evidencia por el estudio del medio físico.

Como notas previas a la descripción de las áreas habría que hacer las siguientes:

- Los porcentajes de usos y tipologías que aparecen en las descripciones lo son sobre edificabilidad bruta, no sobre número de viviendas, apareciendo por ello siempre el uso comercial y terciario, cuya ubicación se marca en las fichas de los sectores correspondientes, ya sea en parcela exclusiva o en bajos de bloque vertical.
- En la propuesta aparecen grafiados trazados viarios y delimitaciones de zonas verdes y de equipamientos de primer orden que deben considerarse vinculantes para las futuras ordenaciones, en aras a garantizar la coherencia y funcionalidad de la ordenación global de la nueva ciudad periférica, así como su perfecta integración en la trama consolidada.
- Las dotaciones se describen numéricamente con un porcentaje sobre superficie bruta y un número global resultante de lo anterior, para así poder comparar con los estándares de la LOUA.

De la propuesta se deducen las siguientes soluciones para cada Área:

ÁREAS CON USO GLOBAL RESIDENCIAL

Área de Crecimiento Periférico "Laguna de Torrox". Situada al sur del núcleo principal, se delimita al norte por la U.E. 2-H-2 "Polígono Sur-II" en desarrollo, de la que la separa una zona verde propuesta que ocupa los cerros existentes; al oeste por la Higuera de Pozo Nuevo, que separa la zona del Campo de Golf Municipal y el crecimiento de Matacardillo del PGM-95; al sur con el suelo no urbanizable y al este con el Polígono Industrial El Portal.

En el área se incluyen un Sistema general de Espacios Libres y Equipamientos asignado al Suelo Urbano No Consolidado, (Torrox), que pretende dotar suficientemente a la zona Sur de la ciudad de suelo público donde se pudieran desarrollar usos deportivos de gran superficie e importancia, (ciudad deportiva), estableciendo a la vez una zona de espacios libres que separe los crecimientos residenciales desarrollados al amparo de planeamientos precedentes del suelo de uso industrial del Polígono El Portal.

En este Sector se incluye la conexión viaria propuesta entre la zona de Matacardillo y Laguna de Torrox con el Polígono El Portal.

Se trataría de desarrollar un crecimiento que cierre la trama urbana sur de la ciudad resolviendo los problemas de borde con el Polígono El Portal (derivados tanto de la colindancia de usos como de las dificultades topográficas que presenta la zona de contacto). En la ordenación se han tenido en cuenta, aparte de estas dificultades topográficas, la existencia en el borde este del área de una infraestructura de primer orden como es el aliviadero de Torrox, que se protege con una amplia zona verde.

Al Sur de este Sistema General se plantea un Área de Suelo urbanizable No Sectorizado que da continuidad a la zona residencial de Matacardillo y que deberá plantear su crecimiento cuando esté ejecutada la conexión viaria antes mencionada.

Área de Crecimiento Periférico “Geraldino”. Al sur de la ciudad, se delimita por el oeste con la vía férrea y el sistema de espacios libres propuesto de la Cornisa de Geraldino, al oeste con la zona de Pago Solete, teniendo frente una parte desde la carretera de cartuja, al norte con un vértice que confluye en el nudo del Puente de Cádiz y al sur con el Parque Periurbano de Santa Teresa que lo separa de la carretera de la Corta. Su ordenación se plantea a partir de la traza mejorada de las hijuelas de Pino Solete y Geraldino, que corren en dirección norte-sur paralelas al sistema de espacios libre propuesto, incluyendo la de Geraldino una zona verde lineal.

Se trata de desarrollar un crecimiento que acerque definitivamente la ciudad al río huyendo para ello de planteamientos de ciudad en escasa altura o extensiva, optándose por un modelo donde prime la coexistencia tipológica entre la colectiva en altura y la unifamiliar.

Otro de los objetivos fundamentales de la propuesta debe ser el de dotar de itinerarios peatonales y espacios libres lineales que acerquen la ciudad al Parque Periurbano de Santa Teresa, estructurándose la zona con las colindantes, aun por desarrollar.

Las características propuestas para los sectores que integran el área son las siguientes:

Sector “GERALDINO”:

Situada al sur del núcleo principal, tiene su acceso por la denominada Hijuela de Geraldino, que parte de la Carretera de Cartuja, en las inmediaciones del "Puente de Cádiz". Se delimita al nordeste por la carretera de Cartuja y suelos urbanos consolidados con frente a esta, al sudoeste por la Hijuela de Geraldino y al este por el PERI "Pago Solete" del PGMO-95.

La ordenación pretende integrar este vacío en la trama urbana, facilitando los accesos al Parque de Santa Teresa y dando continuidad a los viarios planteados en Montealegre.

El Sector integrará en su ordenación las viviendas existentes en Geraldino y la U.E. 4L1 "Pino Solete". Así mismo, se recogerá la catalogación de la Casa de Geraldino y la arboleda circundante, protegiéndose convenientemente.

- Superficie: 358.975 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (55%), unifamiliares (33%), comercial y terciario (12%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (161.539 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 10% (35.898 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 29m²/viv
- Densidad: 36 viv/ha. (1.272 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 42.646 m²

Sector “PINO SOLETE”:

Situada al sur del núcleo principal, tiene su acceso por la denominada "Hijuela de Geraldino" que parte de la carretera de Cartuja, en las inmediaciones del Puente de Cádiz. Se delimita al este por el Sector Geraldino y por el Parque de Santa Teresa, al este por la traza del ferrocarril, al sur por un suelo urbanizable no sectorizado que lo separa de la Carretera de la Corta y al norte por la zona de actividades económicas con fachada al Puente de Cádiz.

La ordenación parte del trazado de una zona verde lineal coincidente con la Hijuela de Pino Solete que se convertirá en el vial central estructurante de la actuación, completando esta estructura viaria con un vial principal transversal que unirá con el Polígono El Portal y la zona norte del Parque mencionado así como viales de borde con dicho Parque y la zona verde de protección del ferrocarril.

- Superficie: 608.079 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (50%), unifamiliares (38%), comercial y terciario (12%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (273.636 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 16% (97.293 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 29m²/viv
- Densidad: 35 viv/ha. (2.128 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 72.240 m²

En el área de crecimiento periférico “Geraldino” se delimitan así mismo, como reservas de suelo una vez que se desarrollen los precedentes, las áreas de Suelo urbanizable No Sectorizado “Río Viejo”, situada al sur del Sector “Geraldino”, entre este y la carretera de La Corta, y “La Corta”, situada entre el API Pago Solete y el Parque de Santa Teresa

Área de Crecimiento Periférico “Ronda Este”. Al este del núcleo principal, ocupa los terrenos exteriores a la Ronda Este desarrollada al amparo del PGMO-95, incluyendo los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados en ese plan, además de suelos anteriormente clasificados como no urbanizables; se delimita por la mencionada Ronda, por la Carretera de Cortes al norte, por la Hijuela de La Araña que la separa de la zona de Montealegre al sur y por terrenos próximos a la cornisa de Lomopardo al este. Se plantea su ordenación a partir de la Ronda Este y los caminos e hijuelas existentes, cerrando el crecimiento por el este con el anillo perimetral previsto y por el norte con una zona verde que ocupa el ámbito del arroyo de La Canaleja dando continuidad al parque actualmente en desarrollo; en la ordenación se deberá tener en cuenta la existencia de numerosas edificaciones que será preciso, en la medida de lo posible, integrar en el nuevo crecimiento.

Se trataría de plantear la continuación del crecimiento este de la ciudad de forma coherente con el sistema viario, (Ronda Este) y de espacios libres, (Parque de La Canaleja), existentes, dando continuidad hacia el norte al crecimiento planteado y no desarrollado durante el PGMO-95 en Montealegre e integrando la edificación dispersa en la zona que amenaza con convertir en inviables las propuestas de racionalización urbana si no se acomete una intervención contraria al despropósito del crecimiento incontrolado.

En cualquier caso, la propuesta, aunque pueda ser respetuosa con la edificación en baja altura existente, apuesta por cambiar radicalmente el modelo de la zona este introduciendo la edificación colectiva en altura en un porcentaje mayoritario que permita construir ciudad frente a la “suburbialización insostenible” de lo existente al otro lado de la Ronda.

Las características propuestas para los sectores que integran el área son las siguientes:

Sector "MONTEALEGRE I":

Situado al este de la ciudad, se delimita al norte por la Ronda Este, al sur y oeste por la Higuera de la Araña y al este por el Camino de Cuatro Niñas que lo separa del Sector Montealegre II.

La ordenación tiene como objetivos construir parte del borde exterior de la Ronda Este en continuidad con el consolidado existente e integrando la trama residencial dispersa de unifamiliares presentes en la zona.

- Superficie: 213.561 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (50%), unifamiliares (40%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (96.102 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 10% (21.356 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 24m²/viv
- Densidad: 36 viv/ha. (766 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 25.948 m²

Sector "MONTEALEGRE II":

Situado al este de la ciudad, se delimita al norte por la Higuera de Pedro Díez que lo separa del suelo no urbanizable, al este por la Ronda desarrollada en el PGMO-95, al sur por el Camino de Cuatro Niñas que lo separa del sector Montealegre I y al este por el suelo no urbanizable.

La ordenación tiene como objetivos construir parte del borde exterior de la Ronda-Este en continuidad con lo existente e integrando la trama residencial dispersa de unifamiliares aisladas existentes.

- Superficie: 298.715 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (50%), unifamiliares (40%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (134.422 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 10% (29.872 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 29m²/viv
- Densidad: 36 viv/ha. (1.075 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 36.294 m²

Sector "CANALEJA":

Situado al este de la ciudad, se delimita al norte por la Barriada de "El Pimiento" y el Sector 26 "La Milagrosa" del PGMO-95, al este por la Ronda viaria desarrollada en el período de vigencia del PGMO-95 y al sur y oeste por el suelo No urbanizable y la Barriada de la Teja.

La ordenación tiene como objetivos construir parte del borde exterior de la Ronda Este en continuidad con lo existente, uniéndose este crecimiento en la Barriada de La Teja; así mismo, la ordenación pretende dar continuidad al Parque de la Canaleja en la zona del Arroyo del mismo nombre.

El Sector deberá ejecutar las obras de entubado del Arroyo de La Canaleja a su paso por el mismo.

- Superficie: 240.051 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (58%), unifamiliares (30%), comercial y terciario (12%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (108.023 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 25% (60.013 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 24m²/viv
- Densidad: 37 viv/ha. (888 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 28.518 m²

En esta área de crecimiento periférico se delimita una reserva de suelo exterior a los sectores planteados y clasificada como Urbanizable No Sectorizado con uso predominante residencial.

Área de Crecimiento Periférico "Mirabal". Al este de la ciudad, delimitado al oeste por el crecimiento de La Marquesa, del PGMO-95, al sur por el cementerio y la carretera de Cortes, al este por la zona de El Juncal que la separa de la Autopista AP-4 y al norte por la zona de Caulina. La ordenación se basa en dar continuidad a los viales perimetrales existentes, enlazando el área con la Ronda Este y con los viales de Caulina, apoyándose por el este la actuación en el nuevo anillo perimetral propuesto, así mismo en la ordenación es definitiva la zona verde que se plantea de protección respecto al cementerio, alejando suficientemente los nuevos crecimientos de este Sistema General.

Se trata de completar los crecimientos al este de la ciudad entre el núcleo y la autopista con una propuesta residencial en la que se cambie como en la anterior, radicalmente el modelo desarrollado durante el PGMO-95 en la zona este introduciendo la edificación colectiva en altura en un porcentaje mayoritario que permita construir ciudad.

En esta misma zona se plantean dos Sistemas Generales de Equipamientos en el suelo urbanizable sectorizado que rodean al cementerio en su corona norte con el objetivo de crear una reserva de suelo suficiente para su ampliación o implantación de servicios complementarios.

Las características propuestas para el sector "Mirabal" son las siguientes:

- Superficie: 539.628 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (50%), unifamiliares (40%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (241.483 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 15% (80.494 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 29m²/viv
- Densidad: 36 viv/ha. (1.931 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 65.200 m²

Área de Crecimiento Periférico "Nordeste". Su delimitación coincide con el Área 4 del Suelo urbanizable No Programado, (No Sectorizado) del PGMO-95 mas el crecimiento planteado al este de Guadalcaçín, situándose al Noreste del Núcleo Urbano, viene delimitada al Noroeste por las Barriadas de San Jerónimo-Las Flores y la Azucarera de Guadalcaçín; al Noreste por la futura

Ciudad del Transporte y el Núcleo de Guadalcaçín; al Sureste por la Colonia Agrícola de Caulina; y al Suroeste por el Sector 30 "San José Obrero" del PGMO-95, ya desarrollado.

Los objetivos para la ordenación básicamente coincidirían con los del PGMO-95 que eran los de plantear el crecimiento de la Ciudad hacia el Noreste basándose en las vías y caminos públicos existentes y teniendo como eje vertebral la vía parque propuesta sobre la traza actual del Ferrocarril de Almargen; resolver los múltiples problemas de borde y contacto con distintas situaciones urbanas y rústicas hoy existentes, y que en el futuro puedan aparecer y unir físicamente el Núcleo Principal con el de Guadalcaçín; además, en el ámbito del esquema global que se plantea en el plan, la ordenación propone integrar la zona en sentido noroeste-sudoeste por medio del nuevo anillo viario perimetral previsto, además de localizar el más importante espacio libre del área en la traza del arroyo Salado, respetando así su escorrentía aunque aparezca entubado

Se trata de completar un importante vacío de la ciudad situado en una posición privilegiada respecto de las infraestructuras pero paradójicamente aislada de las mismas, para lo cual se pone como condicionantes de la ordenación el trazado de una serie de viarios fundamentales, (anillo perimetral con paso inferior o a desnivel por la vía férrea, avenida sobre la antigua vía de Almargen, bulevar paralelo al Sector 30, conversión en urbana de la actual carretera de Las Abiertas), introduciendo la tipología colectiva en bloque vertical de forma mayoritaria, aunque respetando el crecimiento en unifamiliar aislada y pareada existente en Santa María del Pino. Así mismo, la ordenación deberá resolver el contacto e integración con las zonas de Guadalcaçín, San José Obrero y Santa María del Pino.

Las características propuestas para los distintos sectores que integran el área son las siguientes:

Sector "SAN JOSÉ OBRERO-CAMINO DE ESPERA":

Situado al nordeste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan de 1995 que abarcan desde San José Obrero hasta Guadalcaçín. El Sector se sitúa en la zona noroeste de dicha área, delimitándose entre el ferrocarril Madrid-Cádiz (que lo separa de la Barriada de las Flores), San José Obrero, el Camino de Espera y el Arroyo que lo separa de Santa María del Pino.

La ordenación estructural se basa en el establecimiento de una zona verde pública lineal que coincida con la antigua vía del ferrocarril de Almargen que estructura el área en sentido este-oeste y un vial que conecta el área con la entrada norte de la ciudad salvando la actual vía férrea debiendo el sector asumir dicho paso. Los equipamientos públicos se sitúan centrados en el área.

- Superficie: 487.386 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (60%), unifamiliares (28%), comercial y terciario (12%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (219.324 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 15% (73.108 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 29m²/viv
- Densidad: 37 viv/ha. (1.803 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 57.901 m²

Sector "PAGO DE LIMA":

Situada al nordeste del núcleo principal, forma parte de una gran área de crecimiento que ocupa los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no sectorizado del Plan de 1995 que abarcan desde San José Obrero a Guadalcaçín. El sector se sitúa en la zona noroeste de dicho área, entre el arroyo, el bulevar sobre la antigua vía de Almargen, el núcleo de Guadalcaçín y la carretera que une Jerez y dicho núcleo, englobando el Camino de Espera y la Barriada del Pago de Lima.

La ordenación estructural marca la conversión en doble vial con zona verde central de la antigua vía de Almargen, el rediseño del Camino de Espera y la Carretera Jerez-Guadalcaçín y el establecimiento de una zona verde de protección del arroyo, debiendo la ordenación pormenorizada o bien el resto de zonas verdes el equipamiento público, así como conectar convenientemente el sector con su entorno consolidado.

- Superficie: 321.014 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (50%), unifamiliares (40%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (144.456 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 12% (38.522 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 29m²/viv
- Densidad: 36 viv/ha. (1.155 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 39.003 m²

Sector "LAS ABIERTAS DE CAULINA":

Situada al nordeste del núcleo principal, forma parte de un gran área de crecimiento que ocupa los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no sectorizado del Plan de 1995 que abarcan desde San José Obrero hasta Guadalcaçín.

El Sector se sitúa en la zona sur de dicho área, entre la Colonia de Caulina y el denominado "Camino de Espera, en la zona conocida como Las Abiertas de Caulina.

La ordenación estructural se basa en el establecimiento de dos zonas verdes públicas lineales apoyados por equipamientos, una que une la salida al norte de la Autopista con el bulevar previsto en el trazado del antiguo ferrocarril de Almargen y otra perpendicular a la anterior que articula el sector interiormente hasta conectar con la protección del arroyo existente.

- Superficie: 434.800 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (60%), unifamiliares (30%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (195.660 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 15% (65.220 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 29m²/viv
- Densidad: 37 viv/ha. (1.608 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 52.828 m²

ARI "SANTA MARÍA DEL PINO" Suelo Urbano No Consolidado:

Situada al norte del núcleo principal, se delimita entre el arroyo Salado, la vía del ferrocarril que lo separa de la azucarera de Guadalcaçín, la ciudad del transporte y el sector "Pago de Lima" del urbanizable sectorizado.

La ordenación trata de regularizar el crecimiento de una zona con más de 50 viviendas existentes, dotándola de servicios, viario y equipamientos básicos.

La ordenación estructural se basa en la mejora de los viales existentes y el establecimiento de una zona verde de protección respecto al ferrocarril.

- Superficie: 243.386 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: unifamiliares (90%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,25 m²/m² (60.847 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 10% (24.338 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 40m²/viva
- Densidad: 10 viv/ha. (243 viv.)

La clasificación del suelo como urbano no consolidado se justifica desde el grado de consolidación residencial que presenta la zona y sus posibilidades edificatorias futuras, ya que en la actualidad existen en la zona 64 viviendas unifamiliares aisladas, con lo que las posibilidades de crecimiento que se plantean en la nueva propuesta se reducen a 61 viviendas, existiendo así mismo una trama viaria difícilmente modificable que estructura la zona y la predetermina de cara a futuras actuaciones.

Así mismo, en la zona y ubicadas al este de Las Abiertas de Caulina y Pago de Lima, se han incluido como suelos urbanos no consolidados las denominadas "Caulina Norte" y "Caulina Sur", provenientes de los "Huertos de Colonización" del mismo nombre en las que se ha producido idéntico fenómeno que el antes descrito, con un alto grado de consolidación de la edificación y una gran compleción de las infraestructuras, no solo viarias, sino de abastecimiento y saneamiento, apareciendo una estructura urbana perfectamente integrable en la ciudad consolidada colindante.

La Colonia de Caulina tiene su origen con la ejecución de un proyecto mediante el cual se procedió a la parcelación y reparto de la zona en lotes de 20.000 m² de superficie. Dichos lotes fueron entregados a los colonos para su cultivo, procediéndose a la construcción de la infraestructura de puesta en regadío de la zona y a la construcción de los edificios residenciales originarios.

La estructura parcelaria de Caulina se ejecutó sobre unas parcelas originarias de 20.000 m² de forma rectangular, articuladas por la carretera Jerez-Arcos.

Las transformaciones sufridas en la zona son debidas al trazado del acceso a la autopista y a las divisiones de parcelas llevadas a cabo en la zona, así como consecuencia del proceso constructivo de naves, ampliaciones y ejecución de nuevas viviendas.

De la información recabada se deduce que la mayor parte de la zona mantiene la estructura parcelaria primitiva sin subdividir (56%). Esta situación contrasta con otra zona que sólo representa el 16% de la superficie y que se encuentra muy subdividida.

En cuanto a la población se tiene que decir que la subdivisión de parcelas de los Colonos ha ido originado la inclusión paulatina de habitantes foráneos, si bien los asentamientos existentes lo son

fundamentalmente de carácter familiar. Esta situación también contrasta con la situación de las parcelas comunales donde de un teórico reparto en participaciones indivisas, se ha procedido a la subdivisión física de las mismas, así como al reparto y cambios en la posesión de las parcelas.

Se constata así mismo una progresiva implantación en la zona de usos distintos del agrícola y ganadero como son los usos ligados a actividades industriales y comerciales (talleres, naves, viveros, etc.) y usos puramente residenciales, al no tener las parcelas superficie suficiente como para garantizar una rentabilidad agrícola.

La superficie total de la zona de Caulina es, aproximadamente, de 174 Ha. de las cuales 13 Ha. están actualmente destinadas y ocupadas por infraestructuras públicas como son las carreteras y accesos a la autopista, así como 9 Ha. que corresponden a los caminos y arroyos existentes.

El suelo neto de parcelas originarias se sitúa en 152 Ha. de las que 137 Ha. corresponden a las 73 parcelas originarias de colonos y las 15 Ha. restantes corresponden a las 7 parcelas comunales. Las 152 Ha. se reducirán en 5 Ha. como consecuencia de la conexión de la autopista con la carretera nacional IV

La aprobación definitiva del PGMO del 1995 contemplaba la Colonia de Caulina como una zona dentro del Suelo No Urbanizable pero con un carácter especial. De una parte, no perdía el carácter de suelo fundamentalmente agrícola, a la vez que se intentaba atender de forma legal las necesidades de vivienda que demanda el crecimiento vegetativo de la zona y mejorar las condiciones de vida de los residentes en lo que a infraestructuras se refiere.

Para ello, el PGMO establecía una propuesta de ordenación y normativa urbanística aplicable, y preveía la redacción de un proyecto de servicios y documento de reparto de cargas que se ha llevado a cabo.

El PGMO-95, en su propuesta de ordenación, recogía básicamente los siguientes aspectos:

- Se recoge el trazado de la carretera de conexión de la Autopista A-4 con la N-IV que afecta a varias parcelas de la zona y cuya gestión es de carácter estatal.
- Se amplía la anchura de determinados viales, así como se incorpora uno de nueva creación paralelo a la carretera Jerez-Arcos, para evitar intersecciones con ésta y favorecer la evacuación de pluviales de esa zona.
- Se delimitan zonas verdes, fundamentalmente lineales, como protección de determinadas infraestructuras y a la vez configurarlas como espacios públicos de esparcimiento.
- Se delimita una zona de servicios donde pueden tener cabida actividades de ventas, bares de carretera, instalaciones recreativas o de interés social que convenga emplazarlas en dicha localización.

Las Normas Urbanísticas del Plan General vigente para la Colonia de Caulina son:

"Art. 352 Usos.

1. Usos prohibidos. *Quedan prohibidas las actividades clasificadas como Insalubres, Nocivas o Peligrosas en el Nomenclator del Reglamento de Actividades.*

2. Usos admisibles. Podrán albergar actividades denominadas Molestas en ese mismo Nomenclator el 10% de las parcelas de la Colonia, necesitando para su ubicación la redacción de un Proyecto, con la inclusión en el mismo de las medidas correctoras.

Se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y extensión de la finca.

Se permitirá la construcción de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, dentro de las limitaciones expuestas en estas Ordenanzas.

3. Zona de Instalaciones de Interés Social. En el área destinada en la ordenación a zona de servicio, se permitirán las siguientes construcciones:

- a) Ventas y bares de carretera.
- b) Instalaciones recreativas.
- c) Aquéllas de interés social que convenga emplazarlas en dicha localización.

El conjunto de esta zona de servicio será objeto de un proyecto de ordenación con las condiciones siguientes:

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Ocupación: 10% de la parcela.
- c) Altura máxima: 2 plantas.
- d) Se podrá disponer del 15% de la parcela para accesos y aparcamientos, debiendo permanecer el 75% restante como zona verde con mantenimiento del arbolado existente y plantación de nuevo arbolado.

4. Zonas verdes. En las zonas verdes determinadas en la ordenación, no podrá construirse ningún tipo de edificación, salvo aquéllas consideradas como de utilidad pública e interés social, que en ningún caso podrán sobrepasar el 2% del conjunto de zonas verdes.

Art. 353 Condiciones de Edificación.

1. Parcela mínima:

- a) A efectos de la obtención de licencia para cualquier tipo de edificación, la parcela mínima adscrita a la misma será de 5.000 m², con un frente mínimo de 25 m. A estos efectos se computará como perteneciente a la parcela, la superficie de la misma cedida obligatoriamente para usos de dominio público.
- b) Las segregaciones de las parcelas originarias deberán efectuarse respetando la ordenación establecida en el presente Plan.
- c) Podrán construirse sobre parcelas superiores más de una vivienda vinculadas a la agricultura, en proporción 1 vvda/5.000 m², siempre que se garantice la integridad y vinculación registral de la finca.
- d) No obstante, podrá construirse una vivienda en parcelas de 2.500 m² existentes con anterioridad a la aprobación del Avance de la presente Revisión-Adaptación. A tal fin, se acreditará su existencia mediante documento público.

2. Edificabilidad máxima. Podrán edificarse hasta 150 m² de edificación residencial en cada parcela o fracción.

La edificación destinada a usos diferentes al de residencia, será como máximo de 0,03 m²/m². No serán traspasables las edificabilidades de uno a otro uso.

3. Distancia a linderos-Situación de la edificación. Las edificaciones respetarán el siguiente retranqueo al lindero de frente de parcela: 12,5 m. a eje de viario; en las parcelas que den frente a Carretera de Arcos o la de acceso a la Autopista, el retranqueo será de 50 m. a eje de viario.

La distancia mínima de la edificación a los límites de la parcela no será en ningún caso inferior a 3 m.

Las edificaciones se situarán como máximo a 50 m. del lindero de frente de parcela; en las que den frente a la Carretera de Arcos o de acceso a la Autopista, dicha distancia será de 60 m.

Las edificaciones existentes que no respeten estas limitaciones no se considerarán fuera de ordenación, si bien las ampliaciones de volúmenes autorizables deberán ajustarse a las mismas.

4. Altura máxima. La altura máxima en las edificaciones residenciales será de 3,5 m. medidos desde la cota del terreno hasta la cara superior de la cubierta. Sobre esta altura sólo podrá estar construido un pretil de borde con máximo de 1,20 m. de altura, castillete de escalera, depósitos de agua e instalaciones de energía solar, no debiendo en cualquier caso ocupar estas edificaciones e instalaciones, una superficie superior al 15% de la superficie de cubierta.

En edificaciones residenciales de cubierta a dos aguas, la altura máxima será de 6 metros, sin que pueda sobresalir sobre el faldón de cubierta ningún tipo de edificación ni de instalación.

En edificaciones no residenciales, la altura máxima será de 8 metros, sin que pueda sobresalir de los faldones de cubierta ningún tipo de edificación o instalaciones.

5. Número de plantas. En edificaciones de tipo residencial podrá construirse una planta, permitiéndose habilitar los espacios bajo cubierta en los casos de cubierta inclinada. En edificaciones destinadas a otros usos, sólo podrá edificarse una planta.

6. Accesibilidad. Para la obtención de licencia de edificación, la parcela deberá dar fachada y tener acceso rodado desde alguna de las vías definidas en la ordenación. No se permitirá la apertura de otros viales distintos a los allí determinados.

7. Edificaciones originarias. Las viviendas originarias de la Colonización Caulina se consideran edificación protegida.

Los elementos de interés a preservar son el volumen, los acabados murales y las cubiertas inclinadas.

Las ampliaciones o rehabilitaciones se realizarán respetando los elementos de interés enumerados.

Las ampliaciones deben realizarse en volumen edificatorio aislado, resolviendo la comunicación entre el originario y el nuevo de modo que afecte a la menor superficie de fachada de la vivienda originaria.

8. Tipologías de vivienda. Las edificaciones residenciales dispondrán preferentemente de cubiertas inclinadas.

9. Se prohíben los cuerpos salientes del tipo mansarda en las cubiertas inclinadas. Se permiten las ventanas inclinadas en los faldones de las cubiertas.

Art. 354 Proyecto de Servicios.

1. Se redactará un proyecto de ejecución de servicios que afectará a la totalidad del ámbito de la ordenación.

2. Las licencias se condicionarán a la ejecución en su totalidad o en fases del proyecto de servicios, garantizándose que cada parcela cuente con los servicios mínimos de agua y alcantarillado".

La presión enorme de la ciudad consolidada sobre la zona, así como la imparable transformación del carácter agrícola en residencial unifamiliar aislada hacen, junto con los requerimientos que la LOUA impone para la concesión de licencias para uso residencial en el suelo no urbanizable, que sea inexcusable contemplar la transformación del área de Caulina en sectores en el suelo urbano no consolidado, en atención al grado de consolidación tanto por la edificación como por los propios servicios y la urbanización que se han ejecutado en los últimos años al amparo del "Proyecto de servicios" que el PGMO-95 preveía.

Para facilitar la gestión y atendiendo a la localización respecto a las infraestructuras viarias generales, especialmente la Carretera de Arcos, la zona se ha dividido en dos, procurando con las determinaciones asignadas mantener en lo posible su carácter garantizando la rentabilidad de la necesaria mejora de los servicios.

Los parámetros para estos dos sectores son los siguientes:

ARI "CAULINA NORTE" (SUNC):

- Superficie: 870.862 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Unifamiliares (90%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,25 m²/m² (217.716 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 10% (87.086 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 24m²/viv
- Densidad: 10 viv/ha. (870 viv.), de las cuales existen en la actualidad 170 viviendas, por lo que estaríamos ante un incremento de 604 viviendas

ARI "CAULINA SUR" (SUNC):

- Superficie: 718.333 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Unifamiliares (90%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,20 m²/m² (143.666 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 10% (71.800 m²)

- Dotación mínima de equipamientos públicos: 22m²/viv
- Densidad: 10 viv/ha. (718 viv.), de las cuales existen en la actualidad 59 viviendas, por lo que estaríamos ante un incremento de 659 viviendas

Sector "GUADALCACÍN":

Situada al este del núcleo de Guadalcaçín ocupa los terrenos existentes entre dicho núcleo y la variante norte.

La ordenación se basa en un crecimiento apoyado en la trama existente en Guadalcaçín y vertebrado en torno a un eje central de espacios libres y dotaciones públicas, separándose, así mismo, suficientemente de la variante norte por una franja de zona verde.

El Sector deberá ejecutar la conexión sur del bulevar central con la Carretera de Nueva Jarilla, así como integrar el canal de riego existente.

- Superficie: 146.231 m²
- Uso: Residencial-Actividades Económicas
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (52%), unifamiliares (33%), comercial y terciario (8%), actividades económicas (7%)..
- Edificabilidad: 0,40 m²/m² (58.492 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 20% (29.246 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 22m²/viv
- Densidad: 34 viv/ha. (497 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 14.916 m²

En esta área de crecimiento periférico se incluye así mismo un suelo de reserva con uso global residencial clasificado como urbanizable no sectorizado y ubicado al norte del actual núcleo de Guadalcaçín, que se podría poner en carga una vez urbanizado el sector antes descrito.

Área de Crecimiento Periférico "Montealto". Al norte del núcleo principal de la ciudad, se delimita al sur por la actual circunvalación de la A-4 convertida en avenida urbana y por el Área 5 "Los Villares" de uso residencial, desarrollada al amparo del PGMO-95, al norte por la Variante de la A-4 en ejecución, al oeste por la carretera de Trebujena y al este por la Carretera de Morabita. La ordenación se basa en el establecimiento de un viario fundamental en dirección este oeste que se integraría en el nuevo anillo perimetral previsto y que en la zona incluye un amplio espacio libre público y en el reconocimiento de dos pequeños arroyos que surcan el área en diagonal y que permiten el establecimiento de dos zonas verdes públicas lineales que se abren al paisaje de la campiña, dando continuidad así al espacio libre planteado en el borde de la variante.

Se trata de completar los crecimientos al norte de la ciudad entre el núcleo y la nueva variante con una propuesta residencial en la que se prime el espacio libre de calidad y se garantice la integración en la nueva trama urbana periférica propuesta a través del viario de primer orden para el área, introduciendo un fuerte porcentaje de vivienda colectiva que altere radicalmente el modelo desarrollado durante el PGMO-95 y permita construir ciudad.

Las características propuestas para las zonas que integran el área son las siguientes:

- Superficie: 791.925 m²

- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (50%), unifamiliares (40%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,45 m²/m² (356.366 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 15% (118.789 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 34 m²/viv
- Densidad: 36 viv/ha. (2.850 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 96.219 m²

Sector "LOS VILLARES II":

Situada al norte del núcleo principal de la ciudad, se delimita al sur por la actual circunvalación de la A-4 y por el Área 5 "Los Villares" del PGMO-95, al norte por la variante de la A-4, al oeste por la carretera de Trebujena y al este por el sector "Montealto".

La ordenación se basa en el establecimiento de un viario fundamental en dirección este-oeste que mejora la accesibilidad la nueva área de crecimiento norte, integrada por el sector que nos ocupa y el colindante "Montealto". Así mismo, la ordenación prevé una zona de espacios libres que se complementa con la del colindante conformando una apertura hacia la campiña y un gran parque urbano norte.

El sector deberá ejecutar las conexiones con la Carretera de Trebujena, tratando además convenientemente las escorrentías que se integran en la zona verde central.

La ordenación deberá adaptarse a la topografía o alterarla radicalmente para evitar la aparición de taludes y pendientes excesivas en los viarios, respetando dicha topografía en la zona verde principal.

- Superficie: 396.780 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (50%), unifamiliares (38%), comercial y terciario (12%).
- Edificabilidad: 0,44 m²/m² (174.583 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 15% (59.517 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 29m²/viv
- Densidad: 35 viv/ha. (1.388 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 46.090 m²

Area de Planeamiento Incorporado Sector "CROFT":

Se trata de un suelo proveniente del PGMO-95 que cambia su calificación a residencial, completando así este uso en una amplia zona que abarca desde la carretera de Morabita hasta la de Trebujena y se delimita al norte por la Variante de la A-4.

Sus determinaciones son las siguientes:

Zona A:

- Superficie: 54.101 m²

- Uso: Actividades Económicas
- Tipologías admitidas: Edificación Abierta y Cerrada.
- Edificabilidad: 1,00 m²/m² (54.101 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 24,97 (13.510 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 3,9 %

Zona B

- Superficie: 247.740 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (40%), unifamiliares (60%), comercial y terciario (50% de la edificabilidad de planta baja en vivienda colectiva).
- Edificabilidad: 0,30 m²/m² (74.322 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 10% (24.774 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 24m²/viv
- Densidad: 30 viv/ha. (600 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 30% de la edificabilidad residencial.

Area de Planeamiento Incorporado Sector "CARRASCAL":

Así mismo, se trata de un suelo proveniente del PGMO-95 que cambia su calificación a residencial, completando así este uso en un amplia zona que abarca desde la carretera de Morabita hasta la de Trebujena y se delimita al norte por la Variante de la A-4.

Sus determinaciones son las siguientes:

- Superficie: 142.000 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (60-40%), unifamiliares (40-60%) , comercial y terciario (5% BAJO COLECTIVAS).
- Edificabilidad: 0,40 m²/m² (56.800 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 14,20 % (20.170 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 8,80 %
- Densidad: 29 viv/ha. (398 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 16.188 m²

Sector "MONTEALTO":

Situada al norte del núcleo principal de la ciudad, se delimita al sur por el Sector 14 y el Sector "Croft" del actual PGMO-95, al norte por la variante de la A-4, al oeste por el Sector "Los Villares II" y al este por la Carretera de Morabita que lo separa del Parque Empresarial y el Sector "El Carrerista".

La ordenación se basa en el establecimiento de viarios fundamentales en dirección este-oeste en continuidad con los planteados por el Sector "Los Villares 2". Así mismo, la ordenación prevé una zona de espacios libres que se complementa con la del colindante, conformando una apertura hacia la campiña y un gran parque urbano norte, donde deberán tratarse con respeto la escorrentía existente.

El sector deberá ejecutar las conexiones con la Carretera de Morabita y la actual circunvalación por el vial propuesto entre las instalaciones de CHG y la sub-estación eléctrica.

La ordenación deberá adaptarse a la topografía o alterarla radicalmente para evitar la aparición de taludes y pendientes excesivas en los viarios, respetando dicha topografía en la zona verde principal.

- Superficie: 917.598 m²
- Uso: Residencial
- Tipologías admitidas: Colectiva en bloque vertical (50%), unifamiliares (40%), comercial y terciario (10%).
- Edificabilidad: 0,40 m²/m² (367.039 m²)
- Dotación mínima de espacios libres públicos: 27,5% (252.339 m²)
- Dotación mínima de equipamientos públicos: 34m²/viv
- Densidad: 30 viv/ha. (2.753 viv.)
- Mínima edificabilidad de VPO: 99.100 m²

ÁREAS CON USO GLOBAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Área de Crecimiento Periférico Sector “Parpalana”. Al sur de la ciudad frente a la depuradora y rodeando el suelo industrial de la antigua planta de transferencia de basuras, se plantea como una ampliación del Polígono industrial El Portal que permita así mismo regenerar su zona su dando continuidad a manzanas actualmente con clara configuración trasera. La ordenación se apoya en la variante sur propuesta y en un viario de borde con el Polígono existente, delimitando la zona verde en un área caracterizada por cerros que dominan el paisaje.

Las características propuestas para el sector son las siguientes:

- Superficie: 573.357 m²
- Uso Global: Actividades Económicas
- Tipologías admitidas: Edificación abierta
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,40 m²/m², (229.343 m²)
- Dotaciones mínimas: 26% s/total del suelo bruto

Área de Crecimiento Periférico Sector “El Juncal”. Situada al oeste de la ciudad, entre la zona de Caulina y el área “Mirabal” y la autopista AP-4, delimitándose al norte por la carretera de Arcos y al sur por la de Cortes; la propuesta pretende aprovechar la excelente situación del área respecto a las infraestructuras viarias para implantar en ella un uso de actividades económicas donde los aspectos logísticos puedan desarrollarse como alternativa y complemento a la Ciudad del Transporte.

La ordenación se apoya en el nuevo anillo periférico propuesto y en el establecimiento de una franja de espacios libres de protección respecto a la autopista que se configura así mismo como trazado alternativo de la Cañada de Albaladejo o Cuartillos hoy perdida por la ocupación con edificaciones ilegales.

Las características propuestas para el sector son las siguientes:

- Superficie: 394.539 m²

- Uso Global: Actividades Económicas
- Tipologías admitidas: Edificación abierta
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,40 m²/m², (157.816 m²)
- Dotaciones mínimas: 14% s/total del suelo bruto

Área de Crecimiento Periférico Sector “Hospital”. Situada al norte de la ciudad, entre la Variante de la A-4, la actual circunvalación, la carretera del calvario y la de Trebujena, se configura como “área estratégica de nueva centralidad”, que sea capaz de generar espacios de calidad en una zona carente de ellos, con una situación excepcional respecto a las infraestructuras y con un acceso directo tanto desde la Bahía de Cádiz como desde el arco de la Costa Noroeste y el Aeropuerto.

La ordenación propuesta se basa en el establecimiento de un importante eje viario central con bulevar intermedio que se integra en el nuevo anillo perimetral, apareciendo una serie de zonas verdes lineales apoyadas por viarios perpendiculares a este eje central que garantizan la apertura de la propuesta hacia la campiña norte a través de la zona verde perimetral de protección de la variante. El contacto con la trasera de lo edificado, Hospital, Sistema General para nuevo Hospital y Cooperativa, se resuelve con un vial de borde que une las carreteras de Trebujena y El Calvario.

En cuanto a las dotaciones, se propone un suelo en posición colindante con el Hospital y una parcela en el cruce del vial central con el transversal principal que es el que une la zona a través de la UE 10.17 “Cooperativa” con la actual circunvalación y por tanto con la ciudad consolidada.

Las características propuestas para el sector son las siguientes:

- Superficie: 1.223.803 m²
- Uso Global: Actividades Económicas
- Tipologías admitidas: Edificación abierta
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,40 m²/m², (489.521 m²)
- Dotaciones mínimas: 26,15% s/total del suelo bruto

Área de Crecimiento Periférico Sector “Pastranilla”. Al este de la ciudad y separada de la anterior por la cañada de Guadalbajaque, se delimita al este por las traseras de la bodega Real tesoro y el Polígono Guadalquivir, por el sur con naves con frente a la carretera de Sanlúcar y por el norte con el Área 7 “Carretera del calvario-Hijuela de Rompecerones”, se propone una ordenación estructurada por el trazado de un vial que se integra en el nuevo anillo periférico y que une la carretera de Sanlúcar con el nuevo vial en la Hijuela de Rompecerones perteneciente al Área 7, completando con una zona verde lineal el trazado de este vial.

Se trata con su delimitación de cerrar el crecimiento de una bolsa de suelo con clara vocación industrial y de actividad económica marcada por la existencia de las bodegas, el Polígono Guadalquivir y el suelo de actividad económica de las antiguas Bodegas Bobadilla.

Las características propuestas para el área son las siguientes:

- Superficie: 271.737 m²
- Uso Global: Actividades Económicas
- Tipologías admitidas: Edificación abierta
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,45 m²/m², (122.282 m²)
- Dotaciones mínimas: 17,00% s/total del suelo bruto

Área de Crecimiento Periférico Sector “Dehesa de Siles II”. Situado al norte de la ciudad en la salida hacia el aeropuerto, se configura como la ampliación del actual Parque Tecnológico Agroalimentario en desarrollo, estableciéndose al norte del mismo, entre la salida de la A-4 hacia Sevilla y la vía férrea.

La ordenación se plantea como una continuación de la establecida para la primera fase en ejecución, con zonas verdes lineales de protección respecto a las infraestructuras y una zona verde central transversal a las anteriores que respeta el cauce de un arroyo existente. En cuanto a las determinaciones urbanísticas, serán similares a las establecidas para Siles I.

Se trata con su delimitación de dar cumplimiento a una de las estrategias establecidas en el pre-avance en el sentido de dotar a la ciudad de un espacio suficiente dedicado a la innovación tecnológica con una situación de privilegio respecto al sistema viario y de infraestructuras de transporte.

Las características propuestas para el sector son las siguientes:

- Superficie: 983.859 m²
- Uso Global: Actividades Económicas
- Tipologías admitidas: Edificación abierta
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,40 m²/m², (393.544 m²)
- Dotaciones mínimas: 22% s/total del suelo bruto

Área de Crecimiento Periférico Sector “El Carrerista”. Situado al norte del núcleo principal, ocupa una franja de terrenos que quedan sin urbanizar entre los sectores 34 La Noriega y 35 Parque Empresarial del PGMO-95 y la nueva variante de la A-4.

Se trata con la ordenación de completar la trama urbana con uso de actividades económicas iniciada por los sectores antes citados, con una ordenación que sitúa las zonas verdes públicas protegiendo la variante de la A-4 y la Carretera de Morabita, mientras que la parcela de equipamientos, de forma unitaria, se dispondrá en continuidad con la planteada en el sector 35.

- Superficie: 291.724 m²
- Uso Global: Actividades Económicas
- Tipologías admitidas: Edificación abierta
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,45 m²/m², (131.276 m²)
- Dotaciones mínimas: 21% s/total del suelo bruto

CONCLUSIONES A LOS DATOS DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS EN EL NÚCLEO PRINCIPAL

En cuanto al número de viviendas previsto: Como se puede comprobar en los datos aportados, se prevén en los nuevos crecimientos del núcleo principal incluidos en el suelo urbanizable sectorizado unas 12.500 viviendas, dato que consideramos ajustado a las premisas de un desarrollo asumible y coherente para el municipio por las siguientes razones:

- La demanda de vivienda a corto plazo por el estudio efectuado cifra el número en la más pura actualidad en 15.000 viviendas demandadas tanto por crecimiento vegetativo (8 años) como por necesidades por emancipación o mejora, no siendo posible, por desconocer el futuro, la incidencia que pueda tener la inmigración en esta demanda,

variable que hasta ahora no ha sido significativa pero que va tomando su cierta importancia en los últimos años.

- El ritmo de construcción de viviendas en los diez últimos años ha sido de 28.000 viviendas, no habiéndose detectado un aumento de viviendas vacías significativo respecto al dato que aparecía en el PGMO-95.
- Los crecimientos deben dimensionarse con una holgura suficiente como para garantizar la oferta de suelo y vivienda aun en el caso de que haya sectores que no tengan un desarrollo fácil e inmediato, debiéndose estimar que en un plazo dado de 10 años puede haber un mínimo de un 30% de suelos, (aproximadamente 9.000 viviendas), que no hayan culminado su desarrollo.
- No podemos repetir las previsiones hechas en el PGMO-95 en cuanto a número de viviendas, ya que se han demostrado superadas por la realidad, dando como consecuencia la puesta en carga de suelos no programados e incluso la modificación de plan para incorporación de nuevos suelos ya tras el análisis efectuado al finalizar el primer cuatrienio del Plan.
- En cualquier caso, los crecimientos del presente plan se han planteado en suelos cuya lógica para su puesta en carga es aplastante por situación, tanto en continuidad con la ciudad consolidada, como respecto a las infraestructuras, no existiendo así mismo problemas medioambientales por destrucción de ecosistemas valiosos o protegibles en los mismos, tal y como se ha venido demostrando en el análisis de áreas periféricas efectuado a partir del Pre-Avance y el Avance, habiéndose diseñado la estrategia de crecimiento de tal forma que la puesta en carga y desarrollo de cualquiera de los sectores planteados garantiza que el modelo funcione independientemente del desarrollo o no del resto de sectores.

En cuanto a la estrategia de vivienda protegida en los sectores: De esta última reflexión se deduce que los sectores planteados aprovechan las potencialidades del territorio que ocupan, adaptando sus determinaciones al modelo urbano que se pretende teniendo en cuenta estas potencialidades y su situación respecto al entorno tanto construido como rústico. Por tanto, los sectores se han diseñado contemplando el porcentaje mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para VPO que marca la ley de ordenación urbanística y posterior decreto de medidas en materia de vivienda protegida, no existiendo “sectores de VPO” que puedan considerarse desfavorecidos respecto al resto, ya que la VPO se pretende integrar en el conjunto de la nueva ciudad.

Tan solo “rompen” esta regla tres Áreas de Reforma Interior de gran magnitud que por sus características no llevan reserva de vivienda protegida, “Santa María del Pino”, “Caulina Norte” y “Caulina Sur”, por el grado de consolidación de la edificación existente en tipología unifamiliar aislada y por las especiales características del desarrollo previsto en estas áreas, con densidades de 5 viv/ha, que harían poco aconsejable y poco realista la introducción de otras tipologías (en bloque) para VPO. En cualquier caso la edificabilidad de VPO se ha compensado en otras zonas, estando por encima del límite legal.

En cuanto a la cuantificación del suelo de actividades económicas: Este ha sido otro de los grandes problemas de desarrollo del PGMO de 1995, habiendo sido preciso la modificación del mismo para incorporar Dehesa de Siles por la fuerte carencia de suelo para este uso sufrida por la ciudad al final de la vigencia del Plan.

Por ello, estimamos justificada la cuantificación de suelo destinado a actividades económicas ya que plantea una edificabilidad total de 1.590.000 de m² solo en suelo urbanizable sectorizado y 155.000 m² en suelo urbano no consolidado, cuando la demanda teórica actual detectada por EMUSUJESA, (Empresa de Suelo de Jerez), se cifra en 1.500.000 m² de suelo neto.

Como suelos de reserva, (urbanizables no sectorizados), se han previsto los siguientes, garantizando las férreas condiciones de desarrollo impuestas que los mismos no rompen el modelo planteado sino que por el contrario lo reforzarían en caso de producirse ese desarrollo, respondiendo a los requerimientos y determinaciones que para este tipo de suelo prevé la LOUA:

Áreas del Suelo Urbanizable no Sectorizado en el PGOU de Jerez

Las Áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado son:

ÁREA I – RÍO VIEJO

Descripción: Situada al sur del núcleo principal, entre el Sector “Pino Solete”, la salida sur del ferrocarril que lo separa del Polígono El Portal, la Carretera de La Corta y el Sistema General de La Granja-Santa Teresa.

Superficie aproximada: 582.724 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector “Pino Solete”, debiendo continuar el vial parque hasta la Carretera de La Corta, en la que se deberá resolver el nudo de acceso.

Las zonas verdes de dispondrán en continuidad con las de Pino Solete y cerrando el Sistema General de La Granja-Santa Teresa hacia la Carretera de La Corta.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Sector “Pino Solete”.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Iniciada urbanización del API “Pago Solete”.

ÁREA II – LA CORTA

Descripción: Situada al sudoeste del núcleo principal, entre la zona de Pago Solete Bajo, con la que delimita al norte, y la Carretera de la Corta, colindando al oeste con el Parque de Santa Teresa y al este con el espacio libre de protección del Monasterio de La Cartuja.

Superficie aproximada: 272.421 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá apoyarse al norte en el nuevo anillo viario propuesto que la separa de Pago Solete Bajo, aprovechando las pendientes con vistas al Valle del Guadalete y la proximidad del Parque Periurbano para desarrollar un crecimiento con buenas cualidades paisajísticas y ambientales.

La estructuración del área se planteará a partir del vial norte mencionado y de un vial de borde con Santa Teresa, completando el parque y las conexiones con este con las zonas verdes locales propuestas.

Las zonas verdes se dispondrán en continuidad con Santa Teresa, catalogándose y debiéndose conservar tanto la casa como el cortijo de la torre incluidos en el ámbito del área.

Los usos a implantar serán el Residencial, con la tipología unifamiliar como dominante, no debiendo superar la edificabilidad un índice de 0,25 m²/ m²

El porcentaje mínimo de superficie destinada a zonas verdes públicas será del 24% s/superficie bruta del área, el de equipamientos responderá a los mínimos marcados en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento por vivienda.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: ; Iniciada urbanización del API “Pago Solete”.

ÁREA III – MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con los Sectores Montealegre I y II, con el ARI del mismo nombre y el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 476.207 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en los Sectores Montealegre I y II y con la del ARI del mismo nombre, debiendo recoger la continuidad de los viales estructurantes norte-sur de dicho ARI.

Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

El uso dominante será el residencial, con una edificabilidad menor que la asignada a los sectores colindantes, un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) responderán a los mínimos del Reglamento de Planeamiento.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida de los Sectores Montealegre I y II.

ÁREA IV – LA CATALANA

Descripción: Situada al este del núcleo principal, en continuidad con el suelo urbano de “El Pimiento” y separada por la carretera de Cortes del Cementerio Municipal.

Superficie aproximada: 606.599 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá resolver la continuidad con las tramas existentes en su entorno, así como los accesos desde la carretera de Cortes que permitan una optimización del uso de actividades económicas previsto.

En el límite oeste y en continuidad con el Parque de La Canaleja se ubicará una zona verde pública con una superficie mínima de 50.000 m² que garantice la protección del arroyo.

El uso característico será el de Actividades Económicas.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán al menos los mínimos establecidos en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, no debiendo superar su edificabilidad a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

Condiciones para inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

ÁREA V – EL JUNCAL.2 (FINCA SANTIAGO)

Descripción: Situada en la zona este del núcleo principal, se delimita al norte por el Sector “Mirabal” del SUS, al oeste por el Cementerio Municipal, al sur por la Carretera de Cortes y al este por la Cañada de Albaladejo.

Superficie aproximada: 529.382 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector “Mirabal”, debiendo incluir el nuevo trazado con la mejora de la Carretera “del 5 al 5”.

Se dispondrá la franja de protección del uso residencial alrededor del Cementerio que se imponga por Ley.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamiento), serán idénticos a los marcados para el Sector “Mirabal”.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector “Mirabal” e iniciado el planeamiento de desarrollo de, al menos, el 50% del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial de núcleo principal.

ÁREA VI – GUADALCACÍN.2

Descripción: Situada en la zona norte del núcleo principal, se delimita por la Variante Norte Autopista-Aeropuerto, el núcleo de Guadalcaçín y el Sector de SUS del mismo nombre.

Superficie aproximada: 179.190 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector “Guadalcaçín” y con la trama urbana de dicho núcleo.

Las zonas verdes protegerán la Variante y plantearán ejes estructurantes interiores. El uso dominante será el residencial con idénticas condiciones y porcentajes que el Sector “Guadalcaçín”, debiendo ser así mismo idénticos los porcentajes de dotaciones.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector “Guadalcaçín” e iniciado el planeamiento de desarrollo de los Sectores “Pago de Lima” y “Abiertas de Caulina”.

ÁREA VII – TORROX

Descripción: - Situada al sur del núcleo principal, ocupa la franja limitada al oeste por al Higuera de Pozo Nuevo que la separa del Campo de Golf Municipal y la salida Sur de la N-IV, al sur con la Cañada del Carrillo, al este con el Polígono Industrial “El Portal” y el suelo no urbanizable, y al norte con la Laguna de Torrox y el Sistema General del mismo nombre.

Superficie aproximada: 2.664.090 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá configurar el límite sur de la ciudad, articulando la zona a nivel viario con sus colindantes, especialmente con el Polígono El Portal, creando de esta forma alternativas viarias este-oeste de las que hoy la ciudad carece.

En la ordenación deberá plantearse un gran espacio libre público se plantea en la zona de separación con el polígono El Portal.

El desarrollo del área deberá prever las conexiones con las zonas colindantes con remodelación del viario preexistente hasta adecuarlo a los nuevos requerimientos.

La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla levemente evitando la aparición de taludes y pendientes excesivas, debiendo respetar en cualquier caso la topografía en la zona verde principal.

Los usos dominantes serán el residencial y el terciario-comercial-turístico, con unas características y determinaciones particulares análogas a las del Sector “Los Villares II” excepto en lo referente a la dotación de espacios libres públicos que deberá incluir lo grafiado como tal en planos.

El viario estructurante será del tipo III (31 m) en el límite oeste completando lo existente y del tipo IV (22 m) en el límite sur.

La dotación de equipamiento público responderá a lo marcado por el Reglamento de Planeamiento o norma que lo sustituya.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Inclusión del Área como de Oportunidad en el POT Bahía de Cádiz-Jerez, o puesta en marcha con planeamiento de desarrollo aprobado de, al menos, el 50% de los Sectores del Suelo urbanizable Sectorizado del Núcleo Principal y urbanización concluida del Sistema General “Torrox” y puesta en funcionamiento del vial de conexión este-oeste con el Polígono Industrial, pudiendo ejecutarse anticipadamente por el área.

ÁREA VIII – PRADOS DE MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con EL Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de “Montecastillo” y el suelo urbano del mismo nombre, ubicándose en los que han sido denominados como “Huertos Familiares” en el planeamiento anterior, albergando numerosas viviendas, principalmente de segunda residencia.

Superficie aproximada: 828.555 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sistema General y la existente en el suelo urbano contiguo, debiendo fijarse como determinaciones máximas, (edificabilidad, densidad de viviendas, tipologías, etc...) las que en su día tuvieron los sectores 12-13 “Montecastillo”, actualizadas con las obligaciones dimanantes de la LOUA.

Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 70% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) responderán a los mínimos del Reglamento de Planeamiento.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Puesta en uso del Sistema General “Montecastillo” e iniciativa contrastada, solvente y mayoritaria de los propietarios.

ÁREA IX – LA JEREZANA

Descripción: Situada al norte del núcleo principal, en el acceso al aeropuerto y a ambos márgenes de la carretera que une este sistema general con la A-4.

Superficie aproximada: 540.959 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá resolver convenientemente la sección y los frentes del acceso al aeropuerto, así mismo deberá tener en cuenta la implantación del apeadero ferroviario y tomarlo como uno de los alicientes funcionales de esa ordenación; permitiendo con todo ello una optimización del uso de actividades económicas previsto.

El uso característico será el de Actividades Económicas.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán al menos los mínimos establecidos en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, no debiendo superar su edificabilidad a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

Condiciones para inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

ÁREA X – LA BARCA-GARRAPILOS

Descripción: Situada en la zona noroeste del núcleo de La Barca de la Florida, se delimita al este por el Sector “Garrapilos I”, al sur por la carretera de Cortes de acceso al núcleo, al oeste por el sector de uso de actividades económicas de Garrapilos y al norte por el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 40.600 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la trama urbana del Sector “Garrapilos I”, debiendo integrar y ejecutar los viales perimetrales grafiados.

El uso dominante será el residencial, con idénticas condiciones y porcentajes que el Sector “Garrapilos-I”, debiendo ser así mismo, idénticos los porcentajes de dotaciones.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector “Garrapilos-I”.

ÁREA XI – CERRO DEL MORO-RANCHO COLORES

Descripción: Situada en la zona sudoeste del núcleo principal, se delimita al sudeste por la salida sur, hacia el Puerto de Santa María y la Bahía de Cádiz, de la A-4, al oeste por la variante de esta misma vía y al norte por la Cañada de Guadabajaque que la separa del suelo urbano no consolidado del Rancho del Raho.

Superficie aproximada: 3.062.234 m²

Determinaciones: La clasificación como urbanizable no sectorizado de este suelo tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que “... en el Plan General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 H^a en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas”.

Dada la importancia superficial y la capacidad de acogida de la actuación que se prevé, la ordenación que se plantee deberá resolver adecuadamente y de acuerdo a las características de cada documento de desarrollo urbanístico, entre otros, los siguientes aspectos:

- Integración de la ordenación con la trama urbana de la ciudad existente, especialmente en lo referente a la accesibilidad del área respecto a los sistemas generales viarios de primer orden y a la movilidad tanto interna como de la ciudad respecto al área.
- Faseado realista de la actuación, que garantice el funcionamiento de cada una de las fases desde la puesta en carga de la primera de las mismas.
- Estudio específico de la movilidad de la zona respecto a los transportes públicos y los medios de transportes no motorizados, (itinerarios peatonales y ciclistas).

- Estudio paisajístico de la implantación y adecuación de la misma a las especiales características topográficas del área.
- Estudio pormenorizado de infraestructuras de abastecimiento, (eléctrico, agua, telefonía, gas natural, telecomunicaciones, etc) y saneamiento que requerirá la actuación, con especial atención a su faseado y costes.
- Adecuado tratamiento de los espacios libres y zonas verdes públicas adaptándose las mismas a las características topográficas y a los requerimientos de una jardinería realmente adecuada al clima de la zona y los recursos disponibles, debiendo procederse a un estudio de las posibilidades de reutilización de aguas residuales para riego.
- Estudio de requerimientos de dotaciones y equipamientos, debiéndose contemplar, dado el actual grado de aislamiento de la zona respecto de la ciudad existente, no solo la reserva de suelos sino también cuando fuera preciso la ejecución de esos equipamientos.
- Adecuación de las tipologías a implantar a los estudios antes mencionados, especialmente a los de implantación respecto a la topografía y al paisaje urbano resultante.

El uso dominante será el residencial, con un máximo de un 88% de la edificabilidad total destinada a este uso y un mínimo del 12% de esa edificabilidad total destinado a terciario y, en su caso si se estimara oportuno, a actividades económicas.

De esa edificabilidad destinada a uso residencial, un mínimo del 60% deberá ir destinada a viviendas de protección oficial, que representarán un mínimo del 62% del número total de viviendas.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Dada la vocación de dotación masiva de vivienda protegida de acuerdo con el convenio firmado, la transformación urbanística de los terrenos se podrá producir en el momento y por los procedimientos que la Administración Autonómica estimen oportunos.

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NOMBRE	SUP. GENERALES sup bruta	SUP. PORMENORIZADAS				EDIFICABILIDAD										VIVIENDAS					
		zona verde	equipamiento	total dotacion m2/100m2 residencial		coef edifc	max edif.	edificabilidad residencial maxima	VPO % ed. resid	minima edif VPO	max colectiva	max unif	min comer terciario	max activ econ	Nº MAX VIV.	densidad viv/ha	viv preexistentes	Nº TOTAL viv			
SECTORES RESIDENCIAL Nucleo Pr.																					
ABIERTAS DE CAULINA	434.800	65.220	15,00%	46.632	10,72%	111.852	0,4500	195.660	90,00%	176.094	33,00%	58.111	60,00%	30,00%	10,00%	0,00%	1.608	37	21	1.587	
CANALEJA	240.051	60.013	25,00%	21.312	8,88%	81.325	0,4500	108.023	88,00%	95.060	30,00%	28.518	58,00%	30,00%	12,00%	0,00%	888	37	4	884	
GERALDINO	358.975	35.898	10,00%	36.888	10,28%	72.786	0,4500	161.539	88,00%	142.154	30,00%	42.646	55,00%	33,00%	12,00%	0,00%	1.272	36	15	1.257	
MONTEALTO	791.925	118.789	15,00%	96.900	12,24%	215.689	0,4500	356.366	90,00%	320.730	30,00%	96.219	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	2.850	36	0	2.850	
MIRABAL	536.628	80.494	15,00%	55.999	10,44%	136.493	0,4500	241.483	90,00%	217.334	30,00%	65.200	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	1.931	36	3	1.928	
MONTEALEGRE I	213.561	21.356	10,00%	18.384	8,61%	39.740	0,4500	96.102	90,00%	86.492	30,00%	25.948	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	766	36	26	740	
MONTEALEGRE II	298.715	29.872	10,00%	31.175	10,44%	61.047	0,4500	134.422	90,00%	120.980	30,00%	36.294	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	1.075	36	40	1.035	
PAGO DE LIMA	321.014	38.522	12,00%	33.495	10,43%	72.017	0,4500	144.456	90,00%	130.011	33,00%	42.904	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	1.155	36	35	1.120	
PINOSOLETE	608.300	55.280	10,00%	61.712	11,16%	116.992	0,4950	273.636	88,00%	240.800	30,00%	72.240	50,00%	38,00%	12,00%	0,00%	2.128	39	35	2.093	
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	487.386	73.108	15,00%	52.287	10,73%	125.395	0,4500	219.324	88,00%	193.005	33,00%	63.692	60,00%	28,00%	12,00%	0,00%	1.803	37	31	1.772	
LOS VILLARES II	396.780	59.517	15,00%	40.252	10,14%	99.769	0,4400	174.583	88,00%	153.633	30,00%	46.090	50,00%	38,00%	12,00%	0,00%	1.388	35	3	1.385	
GUADALCACÍN I	146.231	29.246	20,00%	10.934	7,48%	40.180	0,4000	58.492	85,00%	49.719	30,00%	14.916	52,00%	33,00%	8,00%	7,00%	497	34	8	489	
	4.834.366							2.164.086		1.926.011		592.777					17.361		221	17.140	
SECTORES RESIDENCIAL otros nucleos																					
LA BARCA-GARRAPILOS I	148.702	14.870	10,00%	12.840	8,63%	27.710	0,4000	59.481	90,00%	53.533	70,00%	37.473	63,00%	27,00%	10,00%	0,00%	535	36	0	535	
NUEVA JARILLA NORTE	89.866	13.480	15,00%	7.260	8,08%	20.740	0,4700	42.237	80,00%	33.790	50,00%	16.895	50,00%	30,00%	5,00%	15,00%	330	37	0	330	
	238.568							101.718		87.322		54.368					865		0	865	
SECTORES A. ECONOMICA Nucleo Pr.																					
EL CARRERISTA	291.724	49.593	17,00%	11.669	4,00%	61.262	0,4500	131.276	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0	
DEHESA DE SILES II	983.859	177.095	18,00%	39.354	4,00%	216.449	0,4000	393.544	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0	
HOSPITAL	1.223.803	263.118	21,50%	56.907	4,65%	320.024	0,4000	489.521	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0	
EL JUNCAL I	394.539	39.454	10,00%	15.782	4,00%	55.235	0,4000	157.816	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0	
PARPALANA	573.357	126.139	22,00%	22.934	4,00%	149.073	0,4000	229.343	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0	
PASTRANILLA	271.737	35.326	13,00%	10.869	4,00%	46.195	0,4500	122.282	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0	
	3.739.019							1.523.781													
SECTORES A. ECONOMICA otros nucleos																					
LA BARCA-GARRAPILOS II	125.478	15.057	12,00%	5.019	4,00%	20.076	0,4000	50.191	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0	
VEGAS DEL TORNO	43.199	4.320	10,00%	1.728	4,00%	6.048	0,4000	17.280	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0	
	168.677							67.471													
TOTAL	8.980.630							3.857.056		2.013.333		647.144					18.226		221	18.005	
SECTORES SISTEMAS GENERALES																					
SG CAÑADA DEL CARRILLO	610.574																				
SG CEMENTERIO I	49.990																				
SG CEMENTERIO II	53.619																				
SG MONTECASTILLO	503.245																				
SG RANCHO DEL PADRE BUENO	286.464																				
SG HOSPITAL	299.907																				
SG LOS VILLARES	200.264																				
SG TORROX II	388.000																				
SG ARROYO DEL RANO - NUEVA JARILLA	14.959																				
SG NUEVO CEMENTERIO - LA BARCA	19.728																				
TOTAL	2.426.750																				

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE	SUP. GENERALES	SUP. PORMENORIZADAS				EDIFICABILIDAD					VIVIENDAS							
	sup bruta	zona verde	equipamiento	total dotacion	coef edifc	max edificabilidad	edificabilidad residencial maxima	VPO % ed. resid	minima edific VPO	nº max viv.	Nº min VPO	densidad viv/ha	viv preexistentes	vivi previstas PGMO-95	Nº TOTAL viv			
ARI - A01 - JUDERIA	1.825	1.362	85,00%	0	0,00%	1.362	0,4380	702	100,00%	702	0,00%	0	10	0	63	0	0	10
ARI - A02 - ARROYO	6.827	3.072	45,00%	0	0,00%	3.072	0,8210	5.605	12,00%	673	0,00%	0	8	0	12	0	0	8
AIA - C01 - FLOR DE MAYO	2.665	0	0,00%	0	0,00%	0	1,0000	2.665	100,00%	2.665	0,00%	0	28	0	106	2	28	0
ARI - C02 - ALBARIZONES NORTE	24.428	3.287	14,00%	1.408	6,00%	4.695	0,4000	9.392	100,00%	9.392	30,00%	2.818	80	31	35	0	80	0
AIA - C03 - ALBARRACIN	638	0	0,00%	0	0,00%	0	1,4100	900	100,00%	900	0,00%	0	9	0	142	0	0	9
AIA - C04 - BIDASOA	5.135	0	0,00%	0	0,00%	0	0,9600	4.633	100,00%	4.633	0,00%	0	51	0	106	3	0	48
ARI - C05 - ALBALADEJO	9.478	806	8,50%	0	0,00%	806	0,8000	7.582	100,00%	7.582	30,00%	2.275	75	25	80	1	75	0
AIA - C06 - CALLE PERILLO	4.395	0	0,00%	0	0,00%	0	0,9100	3.517	100,00%	3.517	0,00%	0	43	0	112	0	0	43
ARI - C07 - EL ROCIO	5.299	965	25,00%	0	0,00%	965	0,7500	2.894	100,00%	2.894	30,00%	868	32	9	83	4	32	0
AIA - C08 - CALLE MAGIA	2.940	0	0,00%	0	0,00%	0	1,0000	2.940	100,00%	2.940	0,00%	0	32	0	109	0	0	32
AIA - C09 - CALLE ESLA	2.203	0	0,00%	0	0,00%	0	1,2000	2.032	100,00%	2.032	0,00%	0	24	0	142	0	0	24
ARI - C10 - PICADUEÑA ALTA	6.378	255	4,00%	0	0,00%	255	0,5500	3.508	100,00%	3.508	30,00%	1.052	35	11	55	5	35	0
AIA - C11 - CALLE MANJÓN	2.654	0	0,00%	0	0,00%	0	1,3020	3.456	100,00%	3.456	0,00%	0	38	0	144	0	0	38
AIA - C12 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR	740	167	22,57%	0	0,00%	167	1,3000	962	100,00%	962	0,00%	0	12	0	163	2	0	10
ARI - C13 - PICADUEÑA BAJA	13.223	0	0,00%	0	0,00%	0	0,6500	8.595	95,00%	8.165	30,00%	2.450	88	27	67	7	88	0
AIA - C14 - CALLE POLAS	7.193	0	0,00%	176	2,45%	176	1,1000	7.912	90,00%	7.121	30,00%	2.136	78	23	109	4	0	74
ARI - D01 - AZUCARERA. SAN JERONIMO	51.176	6.985	15,00%	1.305	2,80%	8.290	0,8300	38.661	93,00%	35.955	30,00%	10.787	338	119	73	49	0	289
ARI - D02 - SANTA ANA	42.384	5.322	13,00%	1.228	3,00%	6.550	0,4800	19.655	100,00%	19.655	30,00%	5.897	190	65	47	40	168	22
ARI - E01 - LOS ALBARIZONES SUR	23.600	3.186	13,50%	0	0,00%	3.186	0,4500	10.620	100,00%	10.620	30,00%	3.186	84	35	36	0	84	0
ARI(OD) - E02 - SANTA MARÍA DEL PINO	243.386	24.338	10,00%	9.735	4,00%	34.073	0,2500	60.847	90,00%	54.762	0,00%	0	243	0	10	64	0	179
ARI(OD) - E03 - CAULINA NORTE	870.862	87.100	10,00%	20.880	2,40%	107.980	0,2500	217.716	90,00%	195.944	0,00%	0	870	0	10	170	0	700
ARI(OD) - E04 - CAULINA SUR	718.333	68.739	10,00%	16.497	2,40%	85.236	0,2500	171.848	90,00%	154.663	0,00%	0	687	0	10	59	0	628
SECTOR - F01 - HIJUELA DE SIETE PINOS	135.884	67.942	50,00%	20.383	15,00%	88.325	0,5000	67.942	90,00%	61.148	90,00%	55.033	665	611	49	0	0	665
ARI - F02 - AVENIDA DE EUROPA	12.150	2.353	19,37%	0	0,00%	2.353	0,8600	10.449	75,00%	7.837	30,00%	2.351	106	26	88	0	0	106
ARI - F03 - SAN JOSE OBRERO, HIJUELA DE LA PLATERA	38.468	6.155	16,00%	0	0,00%	6.155	0,7000	26.928	95,00%	25.581	30,00%	7.674	240	85	63	0	0	240
AIA - F04 - CERROFRUTO	18.612	2.233	12,00%	0	0,00%	2.233	1,6200	30.151	89,00%	26.835	100,00%	26.835	223	298	120	299	0	-76
ARI - F05 - LA HOYANCA	81.096	48.658	60,00%	4.865	6,00%	53.523	0,3400	27.573	89,00%	24.540	100,00%	24.540	311	272	39	20	311	0
ARI - F06 - TAXDIRT	10.020	4.008	40,00%	0	0,00%	4.008	1,0000	10.020	100,00%	10.020	30,00%	3.006	100	33	100	0	0	100
AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES	4.563	0	0,00%	0	0,00%	0	1,3000	4.436	100,00%	4.436	0,00%	0	41	0	121	0	0	41
ARI - F08 - HARINERA	10.199	1.859	25,00%	446	6,00%	2.305	1,0000	7.436	77,00%	5.726	30,00%	1.718	64	19	87	0	0	64
ARI - F09 - CUATRO CAMINOS	19.749	4.870	24,66%	0	0,00%	4.870	0,9500	18.762	86,00%	16.135	30,00%	4.840	190	53	97	0	190	0
ARI - F10 - PICADUEÑA BAJA	18.365	5.143	28,00%	0	0,00%	5.143	1,0500	19.283	85,00%	16.391	30,00%	4.917	183	54	100	0	0	183
ARI - F11 - SAN JUAN DE DIOS	63.613	25.220	58,00%	6.958	16,00%	32.178	0,7600	33.047	100,00%	33.047	100,00%	33.047	300	367	69	348	0	-48
ARI - F12 - AVENIDA DE LA FERIA	23.120	4.685	23,00%	1.018	5,00%	5.703	1,0000	20.366	84,00%	17.107	30,00%	5.132	189	57	93	0	0	189
ARI - F13 - EL PANDERO	13.356	1.870	14,00%	294	2,20%	2.164	0,8400	11.219	85,00%	9.536	100,00%	9.536	124	105	93	124	0	0
AIA - F14 - BOABDIL	1.709	0	0,00%	0	0,00%	0	1,6640	2.844	75,00%	2.133	0,00%	0	30	0	176	0	0	30
AIA - F15 - CRUZ DEL CANTO	2.283	0	0,00%	0	0,00%	0	1,2000	2.740	90,00%	2.466	0,00%	0	30	0	132	2	0	28
ARI - F16 - CALLE PIZARRO	15.569	3.892	25,00%	934	6,00%	4.826	1,3000	20.240	80,00%	16.192	30,00%	4.858	155	53	100	0	0	155
SECTOR - F17 - FABRICA DE BOTELLA	129.383	17.690	15,75%	20.220	18,00%	37.910	1,0000	112.340	70,00%	78.638	30,00%	23.591	842	262	75	0	0	842
ARI - G01 - EL CALVARIO	28.801	4.358	15,13%	0	0,00%	4.358	0,3920	11.290	0,00%	0	0,00%	0						0
ARI - G02 - AZUCARERA. POZOALBERO	33.344	4.668	14,00%	0	0,00%	4.668	0,6000	20.006	0,00%	0	0,00%	0						0
SECTOR - G03 - RANCHO DEL RAHO	246.797	24.674	10,00%	9.870	4,00%	34.544	0,4100	101.187	0,00%	0	0,00%	0						0
ARI - G04 - CARRETERA DE TREBUJENA	46.314	23.157	50,00%	0	0,00%	23.157	0,3900	18.062	0,00%	0	0,00%	0						0
ARI - G05 - CARRETERA DE TREBUJENA 2	13.144	1.840	14,00%	0	0,00%	1.840	0,3900	5.126	0,00%	0	0,00%	0						0

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (continuación)

NOMBRE	SUP. GENERALES	SUP. PORMENORIZADAS				EDIFICABILIDAD						VIVIENDAS						
	sup bruta	zona verde	equipamiento	total dotacion	coef edifc	max edificabilidad	edificabilidad residencial maxima	VPO % ed. resid	minima edific VPO	nº max viv.	Nº min VPO	densidad viv/ha	viv preexistentes	vivi previstas PGMO-95	Nº TOTAL viv			
ARI - ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	13.834	0	0,00%	3.458	25,00%	3.458	0,3100	4.289	95,00%	4.074	30,00%	1.222	45	13	33	0	0	45
SECTOR - ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	10.692	1.096	10,25%	0	0,00%	1.096	0,3400	3.635	100,00%	3.635	30,00%	1.091	40	12	38	0	0	40
ARI - ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	27.459	3.102	12,00%	0	0,00%	3.102	0,3400	8.789	95,00%	8.349	30,00%	2.505	92	27	36	0	0	92
SECTOR - ES04 - ESTELLA MAJADA ALTA	42.523	8.504	20,00%	1.703	4,00%	10.207	0,3400	14.458	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
SECTOR - ET01 - EL TORNO TRASERAS CALLE POZO	30.871	4.630	15,00%	1.543	5,00%	6.173	0,3600	11.114	95,00%	10.558	30,00%	3.167	110	35	36	0	0	110
ARI - ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	12.676	1.267	10,00%	254	2,00%	1.521	0,3800	4.817	100,00%	4.817	30,00%	1.445	52	16	42	0	52	0
SECTOR - LB01 - LA BARCA CALLE ARROYO DULCE	24.684	3.703	15,00%	1.234	5,00%	4.937	0,3700	9.133	95,00%	8.676	30,00%	2.603	94	28	39	0	0	94
SECTOR - LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA	19.442	1.944	10,00%	1.069	5,50%	3.013	0,4300	8.360	95,00%	7.942	30,00%	2.383	87	26	45	0	0	87
AIA - LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	3.770	0	0,00%	0	0,00%	0	0,6500	2.451	100,00%	2.451	0,00%	0	15	0	40	0	0	15
ARI - LBCH - CHAPARRITO	430.509	54.244	12,60%	3.651	0,85%	57.895	0,0600	25.831	100,00%	25.831	0,00%	0	129	0	3	100	129	0
ARI - LI01 - LA INA OESTE	7.442	1.042	14,00%	223	3,00%	1.265	0,4000	2.977	100,00%	2.977	30,00%	893	33	9	45	0	0	33
ARI - LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI	10.259	6.053	59,00%	0	0,00%	6.053	0,3600	3.693	100,00%	3.693	100,00%	3.693	40	40	39	0	0	40
ARI - LI03 - LA INA ESTE	16.795	4.199	25,00%	672	4,00%	4.871	0,3100	5.206	100,00%	5.206	100,00%	5.206	56	57	34	1	0	55
SECTOR - NJ01 - NUEVA JARILLA SUR	31.662	3.166	10,00%	8.865	28,00%	12.031	0,2400	7.599	88,00%	6.687	100,00%	6.687	74	74	24	0	0	74
ARI - MJ01 - MAJARROMAQUE CALLE LA TIERRA	33.342	3.334	10,00%	1.334	4,00%	4.668	0,3800	12.670	100,00%	12.670	30,00%	3.801	138	42	42	0	138	0
ARI - SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	18.256	1.643	9,00%	730	4,00%	2.373	0,3700	6.755	100,00%	6.755	30,00%	2.026	74	22	41	0	74	0
ARI - SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	12.437	1.244	10,00%	0	0,00%	1.244	0,3400	4.229	100,00%	4.229	30,00%	1.269	46	14	37	0	0	46
ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	13.253	1.723	13,00%	0	0,00%	1.723	0,4300	5.699	100,00%	5.699	30,00%	1.710	62	18	47	0	62	0
SECTOR - TC01 - TORRECERA CALLE RAFAEL ALBERTI	21.143	2.114	10,00%	1.902	9,00%	4.016	0,3200	6.766	100,00%	6.766	30,00%	2.030	74	22	35	0	0	74
SECTOR - TC02 - TORRECERA CALLE GUADALETE	38.766	4.652	12,00%	3.877	10,00%	8.529	0,2900	11.242	23,00%	2.586	0,00%	0	28	0	8	0	0	28
ARI - TM01 - TORREMELGAREJO	20.630	3.095	15,00%	0	0,00%	3.095	0,3700	7.633	100,00%	7.633	40,00%	3.053	84	33	41	6	0	78
ARI(OD) - GIBALBIN	216.028	21.603	10,00%	21.603	10,00%	43.206	0,2500	54.007	100,00%	54.007	30,00%	16.202	343	180	16	295	0	48
ARI(OD) - CUARTILLOS	464.822	46.482	10,00%	20.452	4,40%	66.934	0,2500	116.206	100,00%	116.206	30,00%	34.862	743	387	16	449	0	294
ARI(OD) - MESAS DEL CORRAL	124.634	12.463	10,00%	3.116	2,50%	15.579	0,3000	37.390	100,00%	37.390	30,00%	11.217	245	124	20	199	245	0
	4.658.230	652.161		191.903				1.543.033		1.239.342	27,89%	345.611	9.552	3.819		2.253	1.791	5.886
SECTOR SG TORROX I	183.065																	
SECTOR SG SAN TELMO	173.420																	
	356.485																	

4.1.3 ACTUACIONES EN OTROS NÚCLEOS URBANOS.

Una de las particularidades principales del Término Municipal de Jerez de la Frontera, dada su extensión, es la existencia de numerosos núcleos de población menores que aglutinan a una parte considerable de la población jerezana.

Fuera del núcleo principal se diferencian los siguientes núcleos urbanos, entre los que se encuentran las entidades locales diferenciadas del núcleo principal y algunas Barriadas Rurales clasificadas como suelo urbano en el PGMO-95

- La Barca.
- El Chaparrito.
- Estella del Marqués.
- La Ina.
- Majarromaque.
- Mesas de Asta.
- Nueva Jarilla.
- San Isidro del Guadalete.
- El Torno
- Torrejera
- Torremelgarejo

Aunque urbanísticamente, por su proximidad, se integre en la cartografía del núcleo principal, dada la consideración, al igual que las anteriores, de entidades locales diferenciadas, también incluiremos en esta relación al núcleo de Guadalcazín con su zona de influencia más próxima, advirtiendo sin embargo que estos crecimientos han sido ya contemplados en los cómputos del núcleo principal.

En estos núcleos se proponen actuaciones muy diversas dependiendo de las necesidades de cada uno y a la hora de actuar se deben tener en cuenta en cada una de ellas las siguientes consideraciones generales:

A) LA BARCA

Es de los núcleos que mayor crecimiento poblacional ha tenido desde su fundación y que cuenta en la actualidad con mayor número de habitantes superando los cuatro mil. Presenta una posición estratégica de centralidad respecto a los núcleos de su entorno: Majarromaque, San Isidro, El Torno y Torrejera.

Su estructura urbana, que aún hoy mantiene la planificación “ex novo” originaria, está fuertemente marcada por su ubicación en el cruce de las carreteras A-2003 a San José del Valle (antigua Cortes), sin duda la arteria principal, y la de El Torno (CA-9020) – Majarromaque (CA-5011, en la que se apoyan los crecimientos importantes.

El otro elemento definitorio de su implantación en el territorio es el Río Guadalete, que aparece tangente al este del núcleo urbano; en el margen opuesto al río se han desarrollado equipamientos y un importante núcleo poblacional al margen del planeamiento, que ocupa las llamadas Mesas del Corral.

Tras el desarrollo del PGMO-95 La Barca cuenta con suelo de Actividades Económicas ubicado en el Norte de carretera A-2003 a San José del Valle, a una distancia de 1 Km aproximadamente

del núcleo, y con los desarrollos residenciales planificados previstos prácticamente agotados, creándose al sudeste un vial de borde del núcleo dando frente al río hasta la carretera del Torno (CA-9020). El crecimiento que se había propuesto al Norte (UE.LB.B) compuesta por dos manzanas edificables y una parte de la zona verde que quedaron sin desarrollar de la Unidad de Actuación 2 del PGOU de 1984, dada su complicada topografía y la cercanía al cauce de un arroyo existente se considera inviable.

Las nuevas propuestas planteadas en respuesta a las necesidades del núcleo, se basan en primer lugar en la puesta en carga de los terrenos de Garrapilos que apoyados en la carretera A-2003 a San José del Valle unirían el núcleo actual con el polígono industrial desarrollado proponiéndose la ampliación de actividad económica y la residencial, separados por un gran espacio libre público de carácter urbano.

Las restantes propuestas de crecimiento residencial se concretan en actuaciones en el borde urbano sur y en la delimitación de un área de reserva al oeste del núcleo actual.

Como actuación viaria más importante se plantea la apertura de una ronda Sur externa que desde el polígono de Garrapilos circunvale el núcleo favoreciendo los accesos radiales hasta la Ctra. del Torno (CA-9020).

Asimismo se propone la ampliación del Parque fluvial a lo largo de la ribera conectando con la zona de equipamientos deportivos existente y la parcela propuesta como sistema general de equipamientos para el traslado del cementerio.

Se propone por último regularizar la situación de Mesas del Corral, diseñando una ordenación que dote a la zona de un definitivo carácter urbano y haciendo participar a sus habitantes de los procesos urbanísticos.

El resto de suelo urbano queda sujeto a ligeras modificaciones que pretenden regularizar situaciones de hecho observadas o satisfacer requerimientos sobre equipamientos.

A.1 Sector SUS Garrapilos I – La Barca

La propuesta se plantea en la finca Garrapilos, perteneciente en la actualidad al Ministerio de Defensa, en la que su topografía bastante llana, su titularidad pública y su emplazamiento, la hacen aparecer como lugar idóneo para plantear el crecimiento residencial que necesita La Barca.

Su topografía es bastante llana salvo suaves ondulaciones. Al ser suelo público su gestión, tras cerrar el correspondiente convenio, debiera resultar en teoría sencilla y rápida.

Se delimita Sector en Suelo Urbanizable sectorizado a desarrollar mediante Plan parcial con uso global residencial y una segunda zona con clasificación de suelo urbanizable no sectorizado (Área X “Garrapilos”) como segunda fase del sector. La ordenación contará con una estructura viaria clara, conectando con los viales principales del núcleo, apareciendo ejes verdes que favorezcan las conexiones peatonales entre el núcleo y los equipamientos, así como un gran espacio libre que separe ésta actuación de la ampliación de la zona de actividades económicas. En la ordenación debe primar la calidad espacial y los usos públicos, situando los equipamientos en lugares estratégicos para ser disfrutados por el resto del pueblo

Las soluciones tipológicas podrán incorporar además de la tipología de unifamiliar entre medianeras, mayoritaria en La Barca, ciertas manzanas de colectiva en bloque vertical que hagan viable la vivienda protegida, procurando en todo caso la integración paisajística de las nuevas propuestas.

A.2 Sector SUS Garrapilos II – La Barca.

La colmatación completa del polígono industrial Garrapilos hace necesario prever un nuevo suelo para la implantación de las actividades económicas que demandan tanto La Barca como la población de los núcleos del entorno. Parece lógico que este nuevo suelo se prevea como ampliación del existente, dada su excelente localización, a fin de poder concentrar servicios que optimicen su funcionamiento.

Se delimita Sector en Suelo Urbanizable sectorizado a desarrollar mediante Plan parcial con uso global de actividades económicas, logrando la ampliación del polígono Garrapilos hacia el nordeste. Se garantizará el desarrollo de un viario perimetral que favorezca las conexiones con el polígono actual y con los nuevos crecimientos residenciales. Por uno de sus lados limitará con el nuevo suelo residencial descrito en el punto anterior, separándose por una zona verde que lo protege.

A.3 Sectores del suelo urbano no consolidado al Sur.

Se definen dos actuaciones al Sur con el fin de delimitar y equipar la zona sur del núcleo, y conseguir nuevos crecimientos residenciales unifamiliares a menor escala que los anteriores. Se propone para ello dos pequeñas unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado:

- Sector LB02 – Camino de la Residencia. Situada al sur del núcleo, dará continuidad a la trama existente, completando el borde exterior Sur del núcleo entre la Calle Manga y el Camino de la Residencia.
- Sector LB01 – Calle Arroyo Dulce. Situada al Sur de la Unidad de ejecución LBE desarrollada durante la vigencia del PGMO-95, este nuevo crecimiento pretende completar la trama urbana ampliando la sección del viario actual de borde y dándole continuidad a la trama de la unidad de ejecución anterior, completando el borde exterior Sur del núcleo entre el Camino de la Residencia y la Avenida de El Torno.

A.4 SG. Nuevo cementerio

El cementerio de La Barca cumplía razonablemente la separación a la población que contempla la legislación vigente (500 metros). Sin embargo, la consolidación y ampliación como zona residencial de todo el ámbito de Mesas del Corral, hace que su situación actual no sea la más idónea.

La propuesta se plantea en suelo urbanizable sectorizado y se ubica en parcela a la salida este del núcleo, entre la carretera de San José del Valle y la zona de dominio público hidráulico del río Guadalete, en un terreno con excelentes condiciones de accesibilidad pero suficientemente alejado de la población.

La ordenación, debe desarrollarse mediante plan especial, debe completarse con el establecimiento de un sendero peatonal desde el núcleo a través de S.G. de espacios libres previsto en la zona de ribera del Guadalete, entre la trasera del equipamiento y el parque periurbano existente al pie del puente.

A.5 ARI (OD) – Mesas del Corral.

Se pretende ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina, la ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbana.

Para ello se delimita área de reforma interior con ordenación diferida en suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Especial.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo el Plan Especial, si fuera preciso, definir este trazado alternativo.

El Plan Especial llevará a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de las nuevas viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.

A.6 V-U-58- La Barca - Perimetral Sur.

La zona urbana de la Barca situada al norte de la carretera de Cortes siempre tuvo una superficie limitada, inferior claramente a la situada al sur de dicha carretera. Determinados crecimientos residenciales producidos en los últimos veinticinco años, la implantación del polígono industrial “Garrapilos”, así como las ampliaciones urbanas, tanto residenciales como industriales que se consideran en este documento producirán un notable equilibrio entre las zonas urbanas situadas a ambos márgenes de la carretera. Es decir, la carretera de San José del Valle (antigua Carretera de Cortes) deja de ser una vía casi de borde para convertirse en vía central estructurante, lo que a nuestro entender es incompatible con su condición de carretera interurbana.

Se plantea la ejecución de una ronda urbana Sur externa en suelo no urbanizable, como actuación viaria más importante, que desde el polígono de Garrapilos circunvale el núcleo favoreciendo los accesos radiales hasta la Ctra. de El Torno (CA-9020).

De igual forma se plantea la necesidad de estudiar la construcción de una variante a la carretera A-2003 a San José del Valle que libere a la población del tráfico interurbano y de vehículos pesados, que fracturan la relación norte-sur del núcleo.

A.7 AIA LB03 Calle La Selva.

Se trata de una pequeña actuación que pretende completar parte de una UE inacabada del PGMO 95, planteando una manzana edificable a un vial existente que se amplía en su sección transversal.

B) EL CHAPARRITO

Situado en el cruce de las carreteras A-2003 a San José del Valle y A-389 de Medina a Arcos recoge los terrenos de una antigua parcelación, anterior al planeamiento de 1984, que no se ha desarrollado durante la vigencia del PGMO-95.

B.1 ARI. LBCH - Chaparrito

Se delimita área de reforma interior en suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante plan especial de reforma interior, proponiéndose una ordenación con un esquema viario sobre la traza de los caminos existentes con unas dimensiones mínimas de calidad, definiéndose un vial perimetral de servicio paralelo a las dos carreteras evitando accesos directos a estas desde las viviendas. Se propone una dotación mínima de espacios libre y equipamientos.

Las nuevas edificaciones respetarán íntegramente todas las especies arbóreas que existan.

C) ESTELLA DEL MARQUÉS

Estella del Marqués es, después de La Barca, de los núcleos más poblados, si bien en los últimos años su población se ha estancado en aproximadamente mil quinientos habitantes. Situada al este del núcleo principal de Jerez, apoyada en la Ctra. de Cortes, su proximidad a éste se ve absolutamente condicionada por la barrera que supone la Autopista AP-4, situada al oeste del núcleo de Estella, lo cual la aísla espacial y territorialmente.

Su estructura urbana ortogonal se "encaja" entre la carretera de San José del Valle (A-2003) que aparece como ronda norte de la que el núcleo se separa con zonas verdes de protección, y la carretera de Lomopardo (CA-5012), límite del núcleo original que actualmente sirve de eje vertebrador del núcleo y de acceso principal a éste.

La estructura original del pueblo es una cuadrícula ortogonal con dos vías principales que se cruzan en su centro. Hacia el noroeste la trama se deforma para arropar a la plaza de San Miguel, en esta plaza, de insólito trazado con soportal abierto al campo, se sitúan la iglesia y el ayuntamiento. Al suroeste de esta plaza se sitúa una manzana que contiene los principales equipamientos públicos.

Con el desarrollo del PGMO-95 Estella crece fundamentalmente hacia el Este en los terrenos delimitados como UE EM.B en la que se preveían dos zonas de crecimiento residencial. El primero al norte de la carretera de Lomopardo (CA-5012), denominada calle de la Higuera a su paso por Estella, el cual se encuentra edificado a excepción de una manzana. Y el segundo al sur de la misma calle que se está empezando a urbanizar. Con este crecimiento el núcleo se acerca al Pinar de Estella para su disfrute.

Frente al Colegio Pablo Picasso queda sin desarrollar una manzana propuesta en el PGMO-95.

Las actuaciones propuestas se basan en actuaciones concretas para los usos residenciales necesarios con las que se pretende consolidar el límite Sur, ya que es la zona peor definida del núcleo y donde se produce un mayor impacto visual, provocado por las extracciones que se están produciendo en la gravera limítrofe con el suelo urbano, definiéndose un vial de borde que delimite el suelo urbano del no urbanizable.

Dada la necesidad de ubicar un pequeño núcleo industrial para satisfacer la demanda existente en Estella para el desarrollo de actividades económicas, se propone ubicar al sur de la Calle de

la Higuera una actuación destinada a este uso, con facilidad de acceso rodado e independencia de los usos residenciales.

Las actuaciones concretas definidas son:

C.1 ARI. ES03 - Estella - Calle la Sierra.

Situada al sur del núcleo y al oeste del Equipamiento deportivo existente, se define área de reforma interior en suelo urbano no consolidado. Es la unidad de ejecución de mayor extensión, propuesta para completar la trama urbana residencial incorporando una zona verde pública que tenga continuidad con la zona de equipamiento deportivo colindante, definiéndose un vial de borde que delimite el suelo urbano del no urbanizable, así como la ampliación de la sección del vial Calle Sierra.

C.2 ARI. ES01 – Estella – Calle Duque

Este Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado se sitúa en el extremo sur del núcleo, lindando con el equipamiento deportivo y con la unidad de ejecución ET.B en desarrollo. Con esta actuación se pretende dar continuidad al viario Sur previsto desde la unidad de ejecución anterior hasta los desarrollos de la UE ET.B.

Con la actuación se amplía la superficie de equipamiento deportivo y se da continuidad a la trama viaria existente, lográndose una pequeña manzana para uso residencial.

C.3 Sector ES02 – Estella – Calle Ronda

Situada al noreste del núcleo de Estella y al norte de la parcela de equipamientos de la UE ET.B completa el crecimiento de una zona apta para la edificación residencial, incluyendo un espacio libre público digno y funcional.

Con la delimitación de este sector en suelo urbano no consolidado se logrará la conexión, propuesta en el PGMO-95, de la Calle Ronda con la Calle Arboleda como continuación de la Calle Pozo, haciendo viable esta conexión, proponiéndose además la creación de un viario perimetral Norte que favorezca en gran medida la movilidad.

C.4 Sector ES04 – Estella – Majada alta

El desarrollo de este sector en suelo urbano no consolidado dará respuesta a la demanda de suelo para el desarrollo de actividades económicas en el núcleo, proponiéndose una actuación independiente conectada mediante rotonda de acceso con la calle de la Higuera y separada de los crecimientos residenciales mediante parcela de equipamientos que sirva de charnela de unión en el acceso principal al núcleo.

D) LA ÍNA

Se levanta este asentamiento sobre una ladera, frente a la ribera del Guadalete, su acceso se realiza a través de la carretera CA-5021 que une las carreteras CA-501 y A-381, pasando por Torrecera, encontrándose en la margen izquierda del río Guadalete lo que se traduce en un cierto aislamiento con respecto al resto de los poblados de los alrededores. Su población en el núcleo básicamente está estancada en unos cuatrocientos habitantes.

El poblado no responde a una planificación unitaria proyectada técnicamente y por ello su estructura urbana es bastante anárquica, donde la carretera CA-5021 en la que se apoya es su única referencia racional, apareciendo calles estrechas, empinadas y tortuosas en algunos puntos. En otros casos se hallan sin terminar de consolidar. La urbanización es extremadamente precaria. Las viviendas responden a una tipología unifamiliar adosada de autoconstrucción, lo que produce una imagen urbana heterogénea y poco cuidada por el diverso nivel de terminación de las edificaciones. En cuanto a espacios libres públicos sólo tiene este carácter una pequeña placita ubicada junto al consultorio del Servicio Andaluz de Salud.

En el PGM0-95 no se preveía ningún crecimiento residencial por lo que el crecimiento del pueblo ha sido escaso y, en todo caso, realizado de una forma tan anárquica como el resto del poblado.

Con las nuevas propuestas se pretende dotar al poblado en primer lugar de un acceso rodado digno que recorra perimetralmente el poblado, que posibilite la accesibilidad a los máximos puntos posibles, intentando dignificar, en la medida de lo posible, su frente Oeste. Igualmente se intenta dotar al poblado de espacios de esparcimiento de los cuales casi carece y de alguna parcela para equipamientos públicos.

D.1 ARI. LI01 – La Ina Oeste

Área de Reforma interior en suelo urbano no consolidado propuesta en el límite oeste del actual núcleo, con el objeto de eliminar la medianera al campo que en la actualidad es la fachada de la barriada más visible desde su acceso principal.

Se propone, por tanto, la regeneración urbana del ámbito planteándose un nuevo acceso al núcleo con un vial de sección digna, desde una rotonda exterior al ARI. El desarrollo será evidentemente residencial con tipología unifamiliar.

D.2 ARI LI03 – La Ina Este.

Área de Reforma interior en suelo urbano no consolidado con la que se pretende la regeneración de la zona este del núcleo de La Ina, creando un acceso trasero al colegio que evite la circulación peatonal por los márgenes de la carretera, dotando al núcleo de dos espacios libres público, uno previo al nuevo acceso al colegio y otro en un vacío edificatorio existente en el frente a la carretera.

Se dará continuidad al viario perimetral planteado en la unidad de ejecución anterior y se creará un nuevo acceso viario conectando con la carretera. Las manzanas resultantes se destinarán a viviendas unifamiliares para dar respuesta a la demanda de la barriada.

D.3 ARI LI02 – La Ina Ntra. Sra. de Araceli.

Área de Reforma interior en suelo urbano no consolidado situada al este de la anterior, en los terrenos traseros del Colegio, con la que así mismo se pretende la regeneración de la zona este del núcleo de La Ina.

E) MAJARROMAQUE

Se sitúa junto a la carretera CA-5011 que une La Barca de la Florida con la Junta de los Ríos y Arcos de la Frontera, encontrándose a pocos metros de la linde entre los términos municipales

de Jerez y Arcos. Su situación un poco aislada del núcleo principal y de los demás poblados ha traído como consecuencia un importante estancamiento poblacional, contando en la actualidad con aproximadamente setecientos cincuenta habitantes.

Proyectada por el Instituto Nacional de Colonización dentro del Plan de la zona regable del pantano del Guadalquivir, su trama urbana apoyada en la carretera está compuesta por calles poligonales y radiales. Como es habitual, en la zona central del pueblo se sitúa la plaza Mayor con el edificio de la iglesia que la preside. Al Norte se ubica la escuela. Las tipologías de viviendas empleadas son las habituales de estos pueblos de colonización con parcelas mayores las de los colonos y edificaciones anexas para almacén y animales.

El desarrollo urbano ha sido más bien escaso en línea con el estancamiento demográfico que sufre. Apenas se puede hablar de las viviendas pareadas construidas sobre la parcela triangular situada al norte de la calle Maque, crecimiento contemplado ya en el Plan de 1984. No se ha desarrollado ni la Unidad de ejecución MB propuesta en el PGM0-95 ni los suelos no delimitados en unidad de ejecución que daban continuidad al crecimiento producido.

La principal intervención propuesta de crecimiento en el núcleo es el desarrollo residencial del suelo urbano no consolidado no desarrollados en el PGM0-95, completando la trama urbana existente y dotando al núcleo de una importante parcela de equipamiento público y de zonas verdes.

Las manzanas originarias del proyecto de colonización entre la Calle Arcos (Ctra. de la Barca) y la Calle Larga, así como la que hay entre ésta y la calle Iglesia, son manzanas cuyas parcelas se calificaban, en el PGM0-95, una parte como edificable al frente y otra como espacio libre privado al fondo, usada como huertos de ocio. Para posibilitar las parcelaciones de estas fincas de grandes superficies y con mucho fondo, donde el huerto de ocio en algunos casos ha caído en desuso, se propone la apertura de viarios intermedios en estas manzanas para conseguir un nuevo frente para estas parcelas.

El resto de suelo urbano queda sujeto a ligeras modificaciones que pretenden regularizar situaciones de hecho observadas o satisfacer requerimientos sobre equipamientos o aperturas viarias.

E.1 ARI. MJ01 – Majarromaque – Calle La Tierra

Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado situada al noroeste del núcleo destinada a uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar para soportar el posible crecimiento que no se termina de materializar a lo largo de los años.

Abarca los terrenos de la UE MB del PGM0-95 y el suelo urbano no consolidado no delimitado como unidad de ejecución que existentes entre la UE y la parcela de equipamiento deportivo existente.

La ordenación completa la trama ortogonal del núcleo dando continuidad a las calles Iglesia, Maque, Venus, Mercurio y Maro, ubicando una manzana dotacional frente al actual campo de fútbol.

E.1 V – U – Majarromaque

Se proponen actuaciones urbanizadoras aisladas, para posibilitar las parcelaciones de estas fincas de grandes superficies y con mucho fondo, donde el huerto de ocio en algunos casos ha

caído en desuso. Se propone la apertura de viarios intermedios en estas manzanas para conseguir un nuevo frente para estas parcelas, considerándose edificables cada una de las submanzanas.

No podrá concederse licencia en los espacios que el PGMO-95 consideraba espacios libres privados hasta que no esté ejecutado el vial propuesto por cada manzana, mediante la equidistribución de su coste entre los propietarios que se beneficiarán de él.

F) MESAS DE ASTA

Mesas de Asta es el núcleo urbano más occidental del Término Municipal. Se halla en las inmediaciones de la carretera A-2000 a mitad de camino entre Jerez y Trebujena. Es de los núcleos menos poblados manteniendo una constante regresión que la sitúa en la actualidad con algo más de quinientos habitantes.

La estructura original es una cuadrícula ortogonal de manzanas rectangulares con cuatro viviendas cada una. El viario tiene una dimensión ínfima que no llega en general a los cinco metros.

Dos son los problemas fundamentales que aquejan a Mesas de Asta:

En primer lugar, el encontrarse dentro de la delimitación de un yacimiento arqueológico que cuenta con declaración de Bien de Interés Cultural. Esto produce unas importantes servidumbres, así como una tutela especial por parte de la Dirección General de Bienes Culturales para toda actividad edificatoria.

En segundo lugar, Mesas de Asta se encuentra en una importante confluencia de vías pecuarias, lo que limita sensiblemente la capacidad de expansión del poblado. De hecho, el único desarrollo residencial planificado mediante una unidad de ejecución, ya desde el plan de 1984, se encuentra en un descansadero de ganado por lo que no se puede desarrollar hasta que se culmine el proceso de desafectación, ya en marcha.

Al margen de esto, en una suave elevación de terreno próxima por donde discurre una cañada se han producido numerosas ocupaciones de la misma con construcciones ilegales de viviendas unifamiliares aisladas.

Por todo ello no se propone mas desarrollo que el que suponga la culminación de la única Unidad de Ejecución MA.B definida en el núcleo, ya establecida como Unidad de Actuación en el PGOU-84 y sometida en la actualidad a la ordenación propuesta en la Modificación Puntual Nº 7 del PGMO-95.

G) NUEVA JARILLA

Se sitúa al nordeste del Núcleo principal y al este del Aeropuerto de la Parra. Es otro de los núcleos más poblados superando los mil quinientos habitantes. El único acceso rodado con el que cuenta Nueva Jarilla es el Este, proveniente del cruce, próximo al núcleo, de la CA-9024 desde Torremelgarejo y la CA-9022 desde Jerez.

Su esquema es muy sencillo, basado en dos tramas ortogonales apoyadas en las dos vías de acceso al núcleo. Se crean unas pocas grandes manzanas que están registradas interiormente por viarios secundarios. Es uno de los últimos poblados proyectado por el Instituto Nacional de Colonización, lo que se refleja en la arquitectura de sus elementos más representativos. Se

crean unos interesantes espacios públicos alrededor de la iglesia, cuya torre cierra la perspectiva de tres calles que confluyen en ella.

Apoyándose en su desarrollo al Sur de la Cañada de Romanina, sus referencias más importantes son el paso de la Autopista AP-4 al Oeste, sin tener acceso directo a ella, y de la Cañada de Espera al Este, en un tramo que coincide con el trazado de la carretera CA-9022.

Los crecimientos planteados en el PGMO-95 son dos, ambos residenciales:

El primero y mayor, desarrollado completamente es la UE NJB que ocupaba los terrenos de su borde Sur dando continuidad a la trama primitiva. Se ha conseguido una importante parcela de equipamientos y una zona verde lineal que comunica las parcela principales de equipamiento mediante cómodos recorridos peatonales.

La UE NJC situada en el límite Este del núcleo urbano consolidado, planteando un pequeño crecimiento que completa la trama preexistente, siguiendo la pauta marcada por una Unidad de Actuación del PGOU-84, se encuentra en tramitación para su próximo desarrollo.

Las nuevas propuestas planteadas en respuesta a las necesidades del núcleo, son tres. La primera consiste en la delimitación de un sistema general que configure un gran parque con fachada verde del núcleo y zona de equipamiento para ubicar el recinto ferial.

Las otras dos se plantean para absorber los crecimientos residenciales y de actividades económicas necesario dada la situación y dimensión del núcleo, actuando sobre la zona que peor definida y que con mayor impacto paisajístico existe en la actualidad.

G.1 Sector S.U.S Nueva Jarilla Norte

Sector en suelo urbanizable no sectorizado con uso global residencial y actividad económica situado al norte del núcleo en el que se propone modificar el trazado de la Cañada, para poder solucionar su deteriorada situación actual, proponiendo una ordenación viaria basada en la trama ortogonal existente que, partiendo del eje principal del núcleo Norte-Sur desarrolle una rotonda de acceso principal desde la que se configuren las parcelas de Espacio Libre Público.

Al Este se situará el suelo destinado a las actividades económicas, con una buena accesibilidad dada su conexión directa con la avenida de Jerez (acceso principal al Núcleo), y evitando el contacto directo con las manzanas residenciales. La zona residencial se situará al Oeste apoyada en la zona de espacios libres públicos, con conexiones viarias que se identifiquen con la traza ortogonal preexistente.

Las tipologías admitidas en las manzanas residenciales serán unifamiliares y viviendas colectivas en bloque vertical de cuatro alturas que se dispondrán con frente a la zona verde lineal que se plantea en el frente de la Av. de Jerez, siendo especialmente cuidadosos en este caso en la integración paisajística de las nuevas edificaciones.

El desarrollo del sector supone el trazado alternativo de la Cañada de Romanina para poder solucionar su deteriorada situación actual ya que se encuentra ocupada por asentamientos que desvirtúan la imagen homogénea del Núcleo.

G.2 SG – Arroyo del Rano – Nueva Jarilla.

Situado a la entrada del núcleo y al este del mismo se delimita Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos en suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante Plan Especial.

Se plantea como espacio dotacional comunitario fundamental en el núcleo de Nueva Jarilla, situándose a ambos lados de la Av. de Jerez, llegando en su parte Sur hasta el arroyo del Rano.

Los usos que se proponen desarrollar mediante Plan Especial son los de espacios libres de uso y dominio público al Sur de tal forma que se configure un parque como fachada verde del núcleo. Al norte se define zona de equipamientos para usos deportivo, para recinto ferial, etc..., debiéndose resolver el trazado alternativo de la cañada.

G.3 Sector NJ01 Nueva Jarilla Sur

La ordenada ampliación llevada a cabo con el PGM0-95 mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución NJ.B, ha supuesto la consolidación hacia el Sur de la trama primitiva proveniente de los orígenes del poblado de colonización.

Nos encontramos con un vial perimetral al Sur (Avenida de los Colonos) con unas buenas conexiones ortogonales que acceden directamente a la manzana de equipamientos (Plaza Artesanía) del Núcleo.

Al Suroeste igualmente, aparece un viario de borde (Ronda del Trobal) que actualmente sirve de ronda perimetral y de límite entre la trama primitiva y el suelo no urbanizable.

Dada esta situación, se propone el desarrollo de un sector con uso global residencial dando continuidad a la trama preexistente, diseñando las zonas dotacionales entre las manzanas edificables optimizando su funcionalidad.

La tipología prevista en este caso es la unifamiliar.

H) SAN ISIDRO

San Isidro fue el pueblo más pequeño de los proyectados unitariamente y, actualmente, el de menor población contando en la actualidad con poco más de seiscientos habitantes. Se localiza en el camino hacia El Torno desde Jerez.

Su diseño responde a un entramado de calles ortogonales que conforman manzanas grandes y perfectamente rectangulares. El eje fundamental del pueblo es la carretera CA-9019 que une la de San José del Valle con El Torno. En el centro de esta vía se sitúa, como es habitual, el centro cívico del pueblo en torno a la plaza de las Artesanías donde se sitúan el Ayuntamiento, la iglesia y la primitiva escuela.

El crecimiento del pueblo ha sido escaso y debido fundamentalmente a la mayor colmatación de las manzanas existentes. La única expansión física digna de reseñar son las dos manzanas situadas al noroeste del pueblo al exterior de la calle Poniente. No se han desarrollado ninguna de las dos unidades de ejecución delimitadas en el PGM0-95, UE SI.B y UE SI.C

Por ello las nuevas propuestas se basan en el reestudio de las dos unidades de ejecución que no se han desarrollado y la propuesta de una más que remate la trama urbana en el extremo suroeste del núcleo.

H.1 ARI. SI02 – San Isidro – Calle Levante

Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado situada al suroeste del núcleo con uso residencial y tipología unifamiliar que pretende completar la trama urbana existente continuando con la misma composición racional del núcleo.

En la esquina sudeste del pueblo aparece un grupo de parcelas que conforman un triángulo, que se completa por detrás para crear unas manzanas más con sus viarios perimetrales que eviten traseras incontroladas al campo.

Se crea una nueva manzana edificable tras la anterior y, por último se completa la manzana del parque público San Isidro, que se regulariza y crece, conformando una nueva vía que da salida a la calle sin fondo junto a la cooperativa.

H.2 ARI. SI01 – San Isidro – Calle Norte

Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado situada al nordeste del núcleo con uso residencial y tipología unifamiliar. Ubicada en la misma situación que la Unidad de Ejecución S. I. B, proviene del Plan General de 1984 y aún no ha sido desarrollada.

Analizada la ordenación de la misma se aprecia que la extraña geometría de las manzanas no se corresponde con la configuración morfológica del pueblo (muy ortogonal) y dificulta el desarrollo de un proyecto adecuado y racional para la construcción de viviendas. Se reajusta su delimitación, dando continuidad a las calles Norte y Levante, y creando un nuevo vial de borde en todo su perímetro.

La idea que subyace en la propuesta es la continuación más clara de la trama urbana y una mayor regularización de las manzanas para facilitar y racionalizar el proyecto arquitectónico posterior.

H.3 ARI. SI03 – San Isidro – Calle Poniente

Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado situada al sudoeste del núcleo con uso residencial y tipología unifamiliar. Se corresponde con la unidad de Ejecución S. I. C que proviene también Plan General de 1984 y tampoco ha sido desarrollada.

Con la ordenación se da continuidad a las Calles Rafael Román y Cerro, equipándola de un espacio libre público.

I) EL TORNO

Se encuentra al sur de La Barca de la Florida estando conectado directamente con ésta y con San Isidro del Guadalete. Aunque se encuentra muy próximo a Torrecera su relación con esta población no es muy intensa pues se ubican en márgenes opuestas del río. Es el segundo pueblo en importancia de la zona central del valle del Guadalete, siendo superado sólo por La Barca, cuenta en la actualidad con aproximadamente mil doscientos cincuenta habitantes.

Las trazas del pueblo se desarrollan con un viario de suaves curvas que se cierran en sí mismas. Se conforman unas enormes manzanas con grandes parcelas que contienen viviendas aisladas, situadas en las fachadas de éstas. Las calles son muy amplias y disponen de un profuso arbolado. El conjunto tenía un insólito aspecto de ciudad jardín que va perdiendo a medida que se colmata la edificación. En el centro del pueblo se proyecta una manzana de carácter cívico en

la que entre varias plazas se ubican iglesia y ayuntamiento. En la zona norte tiene su emplazamiento el colegio. Las viviendas para obreros se situaban al noroeste del pueblo, sobre parcelas mucho más pequeñas que las de los colonos.

Dada la gran dimensión de las parcelas de los colonos, el crecimiento del pueblo se ha desarrollado fundamentalmente hacia dentro, es decir, colmatando las parcelas existentes, donde los hijos de los colonos se han construido sus propias viviendas. El único crecimiento físico se ha producido hacia las zonas sur y suroeste, en los espacios que el planeamiento ha dispuesto para ello.

EL PGMO-95 delimitaba la zona de ordenanzas ETB en el límite sudoeste del núcleo, la cual constaba de varias manzanas de las cuales la situada más al Sur tiene una topografía bastante desfavorable, con una pendiente cada vez más pronunciada en su tramo final hacia el río, que la hace difícilmente edificable. Al ser de propiedad pública, se plantea el cambio de calificación de parte de esta manzana a espacio libre público para ayudar a conformar todo un parque de borde que actúe como balcón hacia el río. La parte más llana de la manzana permanecerá como edificable siguiendo el diseño y solución arquitectónica de la manzana central ya desarrollada. En la situada más al Norte se delimita ARI para su futuro desarrollo.

La zona de ordenanzas ETC delimitada en el PGMO-95 solo se ha consolidado en su parte central con el desarrollo de dos manzanas edificables, quedando pendiente la manzana norte de equipamientos y la sur que incluye manzana edificable y de espacios libres. En este segundo ámbito se delimita ARI para su futuro desarrollo.

La única unidad de ejecución prevista en el PGMO-95, UE. ETC, no se ha desarrollado, proponiéndose en el presente PGOU su desarrollo como ARI, reajustando sus determinaciones.

Para absorber las futuras necesidades de vivienda se plantea un nuevo crecimiento de los previstos en el PGMO-95, situado al nordeste logrará evitar las medianeras existente al campo en es punto.

Separada del núcleo y como futura reserva para usos de actividades económicas se delimita en la salida hacia la Barca (CA-9020) Área en Suelo urbanizable no sectorizado

El resto de suelo urbano queda sujeto a ligeras modificaciones que pretenden regularizar situaciones de hecho observadas o satisfacer requerimientos sobre equipamientos.

I.1 ARI. ET02 – El Torno – Calle Guadalete

Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado situada al sudeste del núcleo, se corresponde con la UE ET.E del PGMO-95 sin desarrollar.

Con la ordenación propuesta se colmata la trama urbana en este punto del núcleo, dando continuidad al vial de borde hacia el río y conectándose con la calle Guadalete. Las dotaciones se dispondrán en los testeros de las manzanas hacia la calle Guadalete

I.2 Sector ET01 – El Torno – Traseras Calle Pozo

Sector en suelo urbano no consolidado situada al nordeste del núcleo. Es el único suelo de nuevo crecimiento residencial propuesto en este PGOU, donde se implantará tipología de vivienda unifamiliar.

Se sitúa entre la Calle Real (acceso desde la Barca al núcleo) y el canal que delimita el núcleo al Norte. Con la ordenación se pretende el crecimiento ordenado y en continuidad con la trama existente, introduciendo importante suelo de dotaciones públicas.

Se consigue con la actuación un vial de borde que elimina las actuales medianeras al campo, así mismo, se plantea la apertura de dos viales nuevos a través de la manzana consolidada hasta la calle Pozo que mejore la comunicación con el pueblo.

I.3 Sector SUS Vegas del Torno

Sector del Suelo Urbanizable Sectorizado situado al este del núcleo de El Torno, a unos 500m del mismo, con frente a la carretera CA-9020. El objeto de su desarrollo es la implantación de un pequeño polígono industrial y usos terciarios que de servicio a la zona.

J) TORRECERA

Torredera se ubica al este de la confluencia del Arroyo Salado de Paterna con el río Guadalete, siendo la carretera de la Ina CAP-5021 su acceso principal desde Jerez y la Barca de la Florida, se asienta sobre la falda de una colina, con una importante pendiente hacia el oeste por donde discurre el río. Es el poblado más alejado del núcleo principal y se encuentra en la margen izquierda del río, lo que conlleva una importante segregación con respecto a los pueblos más próximos del entorno. Su población cercana a los mil doscientos habitantes va creciendo de forma muy contenida con el transcurso de los años.

Su estructura urbana es de las más racionales y su entorno natural uno de los más interesantes. Tiene forma de cuarto de octógono, con una serie de viales paralelos con esa forma y otros más o menos radiales que los conectan. En una manzana centrada en la trama se ubican el Ayuntamiento y la Iglesia.

El crecimiento que se recogía en el PGMO 95 es el que aparecía en la III Modificación del PGOU-84, en la zona Noroeste, a ambos lados del actual campo de fútbol. En esta modificación se incorpora a la delimitación de suelo urbano la zona de Torredera La Baja, dada su consolidación y proximidad al núcleo originario.

Se ha desarrollado la UE T.B., promovida por la Empresa Municipal de la Vivienda y ubicada en el límite nordeste del núcleo, estando en tramitación para su desarrollo la UE T.C, al sur de la anterior y separada de esta por el campo de fútbol.

Aparte de este crecimiento, solo se han producido obras de reparación aisladas y sustituciones parcelarias de viviendas unifamiliares.

Se propone la desclasificación de las parcelas edificables planteadas al sur del Equipamiento Educativo existente dada la enorme dificultad para desarrollar los viales planteados motivado por las diferencias de nivel existentes, donde sería necesario acometer muros de contención o taludes de entre 12 y 15 m de desnivel. En este punto se propone la apertura de un vial que delimite el núcleo, a partir del límite real del equipamiento existente hasta su conexión con la calle Cerrato.

Desde el punto de vista urbanístico y dado el desarrollo producido en el núcleo, concentrado básicamente en la Unidad de Ejecución T.B, planteamos como ampliación residencial más natural y lógica, su crecimiento hacia el Este, completando el de la Unidad de Ejecución T.C. en desarrollo.

Dada la necesidad de desarrollo de suelo para actividades económicas de contenidas dimensiones, necesario para el desarrollo económico de la zona, se propone actuación al norte del núcleo con una franja verde de protección hacia la carretera y aprovechándola para desarrollar un Equipamiento Deportivo. Siendo el campo de fútbol existente, un lugar propicio para desarrollar actividades de esparcimiento recreativo, dada su privilegiada ubicación tras el desarrollo de los nuevos suelos residenciales.

J1. Sector TC01 – Torrejera – Calle Rafael Alberti.

Sector en suelo urbano no consolidado situada en el límite este del núcleo, colindante con las dos UE de desarrollo del PGMO-95 (UE TB y EU TC) y del actual campo de fútbol, la ordenación se plantea como continuidad de la trama urbana existente con una zona verde central que abre el suelo dotacional del campo de fútbol hacia el nuevo crecimiento

Este crecimiento se sustentaría en un viario claramente definido por la continuación de los propuestos en las unidades de ejecución, y un viario límite que conectaría con la actual Calle Guadalete, donde se implantará tipología de vivienda unifamiliar.

J1. Sector TC02 – Torrejera – Calle Guadalete.

Sector en suelo urbano no consolidado situada al norte del núcleo, donde se plantea una bolsa de suelo destinado a actividades económicas en una posición que no interfiera con la estructura urbana residencial, dando frente a la carretera con una franja de zona verde y ubicando una parcela dotacional en la zona en contacto con el suelo no urbanizable, minimizando así el impacto. El frente a la calle Guadalete se resuelve con una manzana de uso residencial.

K) TORREMELGAREJO

Torremelgarejo se sitúa al oeste del núcleo principal, al norte del trazado actual de la A-382 que la separa del circuito permanente de velocidad y de Montecastillo. Situado en las inmediaciones de un castillo medieval, probablemente el poblamiento de la zona ha sido constante desde aquella época, en la actualidad no supera los cuatrocientos habitantes, padeciendo un claro estancamiento poblacional en los últimos años.

Se asienta de forma irregular, apoyándose en la calle Amarga Cena, en el canal de Confederación y en la carretera de Nueva Jarilla, considerándose dentro del suelo urbano los terrenos situados al Este, donde se sitúa un negocio de hostelería, y los terrenos de la fábrica de lino situados al Oeste. La tipología es la de vivienda unifamiliar entre medianeras proveniente en la mayoría de los casos de la autoconstrucción.

Su crecimiento ha sido muy escaso desde el PGOU-84, existiendo todavía propuestas viarias que conforman parcelas edificables que en la actualidad no se han desarrollado.

El poco crecimiento que se ha producido en Torremelgarejo en los últimos años se evidencia con el no desarrollo de las bolsas de suelo, actualmente ocupadas por vaquerizas. Por ello entre la carretera de Nueva Jarilla y el canal de Confederación, se propone la delimitación de ARI en la

zona donde el PGMO-95 definía una trama urbana sin desarrollar, proponiendo la apertura de varios viales. Con esta actuación se pretende consolidar este degradado frente del núcleo, absorbiendo los posibles contenidos crecimientos residenciales que se puedan dar.

El resto de suelo urbano queda sujeto a ligeras modificaciones que pretenden regularizar situaciones de hecho observadas. Además se debe lograr el adecentamiento de la calle Puente, por donde discurre el canal de Confederación para poder ser utilizada como zona de esparcimiento, y la definición y colmatación de la manzana de equipamientos situada en el acceso principal al núcleo.

K.1 ARI. TM01 – Torremelgarejo.

Área de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado situada al norte del núcleo, apoyada en la carretera de Nueva Jarilla (Calle Arroyo Dulce), la ordenación pretende regenerar una zona caótica ocupada por vaquerizas para presentar una fachada digna al vial principal, se dotará de espacios libres al núcleo frente a la calle Hucha. La tipología a implantar será de vivienda unifamiliar, dando respuesta al crecimiento que pueda surgir.

L) GUADALCACÍN

Aunque por su posición aparezca ya territorialmente en continuidad con el núcleo principal de Jerez, su condición de Entidad Local diferenciada del núcleo principal justifica su tratamiento como ente “diferenciado”, aunque aquí repitamos lo ya descrito y contabilizado anteriormente en el núcleo principal.

Guadalcaçín se ubica al norte del núcleo principal, apoyado en la denominada “Cañada Ancha” que convertida en vial lo une con la A-4 y con dicho núcleo.

Su crecimiento se encuentra limitado al norte y al este por la carretera de enlace autopista-aeropuerto, proponiéndose el presente plan ordenar paulatinamente los suelos vacantes entre el núcleo y esa vía por medio de un sector de SUS (Guadalcaçín) y un suelo de reserva en SUNS (Guadalcaçín II).

Así mismo, por el oeste, el crecimiento de encuentra constreñido por el suelo de actividades económicas de la Ciudad del Transporte, en práctica continuidad con lo consolidado, pudiéndose establecer como zonas colindantes de crecimiento de Guadalcaçín al sur del mismo el sector de “Las Abiertas de Caulina” y el ARI de “Santa María del Pino.

Las características y determinaciones de estos suelos se describían y establecían anteriormente.

4.1.4 PROPUESTAS EN LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS

Tal y como se establecía en la Estrategia 7 “Reordenación del Sistema de Vías Pecuarias y el Sistema de Asentamientos Humanos Dispersos” del Pre-Avance, los criterios de actuación del presente Plan General sobre esta compleja cuestión (tanto desde el punto de vista técnico-jurídico como desde el punto de vista social), son los siguientes, dependiendo del origen, evolución, extensión, morfología edificatoria, titularidad, uso y nivel de consolidación:

- Propuesta de regularización de los actuales asentamientos tradicionales de gran magnitud y alto grado de consolidación situados en vía pecuaria, planteándose su clasificación como suelo urbano no consolidado por cumplirse en ellos las circunstancias previstas en el artículo 45 de la LOUA.

Es evidente en estos núcleos la necesidad de abordar dos procesos consecutivos para su plena regularización:

- Desafectación del tramo o vía pecuaria por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya sea por aplicación del procedimiento excepcional del artículo 31 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza (D. 155/98) sin trazados alternativos, en el que se dice que *“de forma excepcional, previo estudio de cada supuesto y en base a los criterios establecidos en la D.A 3ª del Decreto que aprueba el presente Reglamento, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino, de acuerdo con lo prevenido en la citada disposición y en los artículos 2 y 4 del presente Reglamento...”*. O bien por aplicación del Capítulo IV del Reglamento, que se refiere a Modificaciones de Trazado y que establece en el artículo 32 que *“... por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél”*.

En este sentido, en el Anexo de Vías Pecuarias se incluyen propuestas de trazados alternativos para todos y cada uno de los tramos de Vías Pecuarias que afectan a los Hábitat Rurales Diseminados.

Estos trazados alternativos conservarán la anchura del trazado original, conforme a lo dispuesto en el reglamento de Vías Pecuarias, debiendo en cada caso, resolverse adecuadamente el cruce con las infraestructuras existentes. Las actuaciones para resolver estos cruces con infraestructuras también se llevarán a cabo en el resto de Vías Pecuarias del término.

- Es evidente que, una vez desafectada la vía pecuaria, se deberá producir un proceso intermedio de gestión del suelo que se ligará al siguiente apartado.
- En los casos que nos ocupan estaríamos ante suelos enmarcados dentro de lo establecido en el apartado 2.B.a) del artículo 45 de la LOUA, refiriéndose por tanto a suelos urbanos no consolidados por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, que no tengan estos servicios la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir y además la urbanización allí donde existe precisa de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de forma interior.

Todo ello, extraído literalmente del mencionado artículo 45 de la LOUA, nos lleva a concluir que será preciso para el desarrollo de los asentamientos que resulten clasificados como suelo urbano no consolidado, desarrollarse por medio de Planes Especiales de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 14 de la

LOUA, que entre las finalidades de esta figura de planeamiento marca la de *“establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas”*.

Este Plan Especial se completará con el pertinente y necesario Proyecto de Urbanización, que como documento de obra establecerá las condiciones de ejecución y los costes de las mismas.

- Una vez establecida la ordenación pormenorizada y los costes de la actuación, se deberá desarrollar el correspondiente proyecto redistributivo de acuerdo con lo establecido en los artículos 100 y siguientes de la LOUA, optándose preferentemente por el Sistema de Actuación por Cooperación, definido en los artículos 123 a 128 de la LOUA.
- Por último, una vez culminado el proceso redistributivo, se podrá proceder a la legalización de las edificaciones que resulten conformes al planeamiento.

Es indudable que dentro de este proceso debe realizarse la atribución de la titularidad de los terrenos a los moradores, y esta entrega de la titularidad debería efectuarse de manera coordinada con la aprobación del proyecto de reparcelación de modo que la cuenta de liquidación del citado proyecto, esté garantizada para que no existan problemas de financiación de las obras de urbanización.

- Reconocimiento de los asentamientos humanos tradicionales no ubicados en vías pecuarias, aplicando la adscripción por parte del PGOU a la categoría de Asentamiento Rural Diseminado establecida en el apartado 1.g) del artículo 46 de la LOUA, por ser asentamientos que no cumplen las condiciones para su clasificación como urbanos del art. 45 de la LOUA, respondiendo a las características de vinculación a la actividad agropecuaria definidas en la Ley.

En cualquier caso, las actuaciones que se hayan de desarrollar en estos suelos estarán de acuerdo con las limitaciones impuestas en el apartado 6.a) del art. 52 de la LOUA, en el que se dice que se debe asegurar la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, considerándose que inducen a la formación de los mismos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de todo tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras de servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Por ello, en las propuestas de ordenación efectuadas se ha optado por delimitar de manera estricta los ámbitos calificados como Hábitat Rural Diseminado, distinguiendo además en ellos las zonas susceptibles de albergar edificaciones, que coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas, las zonas de paso o tránsito y las zonas de espacios libres de carácter público que deben establecerse para preservar el carácter rural-abierto, frente a una negativa urbanización intensiva.

- Delimitación como Asentamientos o Hábitat Rurales Diseminados de aquellos que ocupan vía pecuaria, cuyo grado de consolidación y naturaleza morfológica así lo hagan oportuno, siendo de aplicación en estos casos los procedimientos establecidos en los apartados 1º y 2º del grupo de los clasificados como suelos urbanos (en estos no podrían

enmarcarse por no cumplir las determinaciones del art. 45 de la LOUA) y las condiciones de ordenación que se mencionaban en el apartado anterior para los Asentamientos Rurales Diseminados. En estos casos, la ordenación planteada ha sido especialmente escrupulosa a la hora de mantener en lo posible la continuidad del tránsito público por la vía pecuaria, aunque se pierde parte de su anchura, recuperando como espacio libre de uso público todos los terrenos no edificados, no dando además con ello posibilidades de nuevas edificaciones en suelos hoy adscritos al dominio público por ser vía pecuaria, en cumplimiento del Decreto 155/98 y del artículo 52.6.a) de la LOUA.

Tanto para este grupo como para el anterior y en cumplimiento del artículo 14.a) de la LOUA, sería necesaria la redacción, cuando la complejidad del asentamiento así lo requiriera, de un Plan Especial que fije, desarrolle y defina las actuaciones a llevar a cabo.

- Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria mediante los medios legales y de disciplina urbanística que fueran precisos en aquellos diseminados que presenten tendencias de fuerte transformación y con generalizada incidencia de segunda residencia o “huertos de ocio”, ya que carecen de las características que la Ley marca para los Asentamientos Rurales Diseminados (y por supuesto para los suelos urbanos), provocando una grave fractura territorial, medioambiental y de justicia social en el ámbito del término municipal.
- Reconocimiento, en suma, de la red de vías pecuarias del término municipal como patrimonio común al servicio del conjunto de los ciudadanos y su bienestar, a través del establecimiento de una red de corredores ecológicos que preserven ecosistemas en franco retroceso en nuestro entorno y sigan sirviendo de arterias de unión de distintos hábitat dispersos en el territorio, negando con ello toda justificación y reivindicación de cualquier supuesto derecho de los que aún usurpan el dominio público comunitario.

4.1.5.- DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ORDENACIÓN.-

Atendiendo al análisis pormenorizado del estado actual de cada asentamiento y a las posibilidades que las legislaciones urbanística y medioambiental nos brindan, las propuestas de clasificación y ordenación que se hacen para dichos asentamientos son las siguientes:

CUARTILLOS.

Es sin duda el asentamiento más complejo, tanto por extensión como por estructura urbana, de los existentes en el actual Suelo No Urbanizable del término municipal.

Esta complejidad, puesta de manifiesto en el análisis incluido en la Memoria Informativa, hace necesario un tratamiento urbanístico distinto del asentamiento, atendiendo a su grado de consolidación.

La Junta de Andalucía ha procedido a la desafectación del núcleo, por considerarlo urbano antes del 98.

Zona Consolidada (este)

- Clasificación:

La zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a Cortes CA-501 y en torno al cruce de éste con la CA-P-5015, que incluye unas 30 parcelas de titularidad privada y unas 250 asentadas en vías pecuarias, se propone su clasificación como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, dado su alto grado de consolidación residencial, con un número total aproximado de 276 viviendas en una superficie delimitada de 378.279 m², lo que da una densidad de 7,3 viv/ha.

La zona presenta una estructura viaria definida aunque no consolidada por la urbanización en gran parte, contando con servicios básicos de agua, electricidad, alcantarillado y telefonía. Así mismo, la zona cuenta con equipamiento escolar, centro de salud y centro de barrio.

- Ordenación propuesta:

La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotando de secciones transversales mínimas que hagan funcionales los caminos existentes en su conversión a viales urbanizados.

Así mismo, la propuesta parte del necesario establecimiento de un vial continuo paralelo a la Carretera de Cortes que evite los peligrosos cruces e incorporaciones existentes. Este vial, cuyos accesos desde la referida carretera pudieran establecerse como máximo en dos o tres puntos concretos del núcleo, sería la fachada y el elemento estructurante principal de dicho núcleo.

En cuanto a las dotaciones de equipamiento, se propone completar las ya existentes con dos manzanas anexas situadas al sudeste y al este de la que alberga el colegio, ubicando otras dos manzanas de equipamiento en la parte oeste del núcleo, hoy carente de suelos de usos públicos.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes, fundamentalmente en el situado al este del actual colegio y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En este ámbito la vía Pecuaria se encuentra desafectada por parte de la Consejería de Medio ambiente de la Junta de Andalucía.

- Propuesta de desarrollo urbanístico:

Dada la complejidad de la zona, se propone su desarrollo urbanístico posterior mediante un Plan Especial, que a partir de los parámetros básicos y de determinaciones urbanísticas y ordenación que se establezcan en el planeamiento general, desarrolle en detalles dichos parámetros, estableciendo distintas áreas de gestión, si fuera preciso, y detallando la ordenación

pormenorizada que permita acometer un proyecto de urbanización y un proyecto redistributivo posteriores.

Zona no consolidada (oeste)

- Clasificación:

La zona de crecimiento más reciente del núcleo de Cuartillos, situada al oeste de la anterior y también paralela a la Carretera de Cortes, tiene unas 86 viviendas en una superficie delimitada de 22,17 ha., lo que supone una densidad de 3,9 viv/ha. Ni por grado de consolidación, ni por desarrollo de la urbanización, ni por dotaciones, ni por modelo morfológico, el planeamiento puede clasificar este suelo como urbano o urbanizable, optándose por la categoría de Hábitat Rural Diseminado, aplicándose las condiciones que para este tipo de suelo impone la legislación urbanística.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones, garantizando unos pasos de anchos mínimos (10 m) entre ellos, que coinciden básicamente con los existentes. En las zonas libres de edificación, fundamentalmente en los extremos del asentamiento y en una amplia zona central en el margen izquierdo de la Carretera Jerez-Cortes, se han dispuesto suelos destinados a espacios libres públicos al aparecer sin edificaciones.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

El grado de colmatación del ámbito que nos ocupa no permite mantener la anchura original de la cañada por lo que en aplicación del art. 32 del Decreto, se propone trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto se podría garantizar el paso por los espacios libres existentes apoyado en zonas de paso y espacios libres.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

GIBALBÍN.

El segundo de los asentamientos en importancia, con gran mayoría de habitantes residentes y alto grado de colmatación dentro de su morfología lineal. También presenta dos zonas diferenciadas en razón de su grado de consolidación, mucho mayor en la zona norte.

- Clasificación:

El extremo norte presenta actualmente 172 viviendas en una superficie de más de 99.000 m², lo que da una densidad por encima de las 17 viv/ha. En atención a su grado de colmatación, a su

grado de dotación de servicios básicos de infraestructuras y a la existencia de dotaciones, se propone su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

La zona sur presenta un evidente menor grado de consolidación edificatoria (14 viviendas en 44.509 m² delimitados, lo que da una densidad de 3,18 viv/ha), lo que unido a la falta de dotaciones, el carácter aislado e inconexo de las edificaciones y la existencia de vacíos importantes, hacen que se proponga su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre suelos ocupados por la edificación y suelos de espacios libres públicos.

- Ordenación propuesta:

En la zona consolidada (SUNC) y dada la estructura lineal del asentamiento, se propone la consolidación de la trama existente con la carretera CA-P-4011 como eje central.

Aparte de esta zona, se proponen dos áreas de crecimiento, una en la margen izquierda de la carretera, continuando con la misma que ocupa el campo de fútbol y que albergará tres manzanas edificables, espacios libres públicos y una manzana de equipamiento, y otra en la margen derecha, en unos terrenos que aparentemente son vía pecuaria y la propuesta de deslinde de la CMA deja fuera, en los que se amplía el centro de barrio y se proponen tres manzanas edificables y un suelo de espacios libres públicos. Los vacíos existentes en la zona norte (salida hacia Espera), se reconocen como suelos dotacionales.

En la zona no consolidada (HRD), como ya se mencionó anteriormente, la propuesta se limita a reconocer los suelos estrictos donde actualmente existen edificaciones, delimitando los vacíos como espacios libres públicos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En la zona consolidada, dado el grado de colmatación de la edificación y la trama, la continuidad de la vía pecuaria está seriamente limitada y comprometida, por lo que, en aplicación del art. 32 del Decreto, se propone trazado alternativo en los terrenos situados en la margen izquierda en sentido salida hacia Espera, teniendo así continuidad con el descansadero existente en el límite norte del núcleo, que se propone como espacio dotacional público.

En la zona no consolidada, en aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo así mismo por el margen izquierdo, sentido Espera.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que en la zona consolidada, dado el grado de colmatación de la edificación y la trama, la continuidad de la vía pecuaria está seriamente limitada y comprometida, existiendo paso libre por los márgenes laterales de la carretera. Y que en la zona no consolidada se podría garantizar el paso por los espacios libres existentes

- Propuesta de desarrollo:

En la zona consolidada y dada su complejidad, se propone su desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial que, a partir de los parámetros básicos y de determinaciones urbanísticas que se establezcan en el Plan General, desarrolle en detalle dichos parámetros, estableciendo distintas áreas de gestión y desarrollo, si fuera preciso, y detallando la ordenación pormenorizada que permita acometer proyectos de urbanización y proyectos redistributivos posteriores.

En el área delimitada como Hábitat Rural Diseminado dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

BARRIADA DE LA INMACULADA.

Asentamiento de escasa entidad aunque muy consolidado y compacto, con unas 34 viviendas en una superficie delimitada de 17.770 m², lo que arroja una densidad de 19 viv./Ha.

Su posición es tangente por el oeste a la Cañada Real de Garciagos o de Bornos, quedando las edificaciones fuera del límite de esta vía pecuaria.

- Clasificación del suelo:

Dado su grado de compacidad y consolidación se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, quedando la franja destinada como vía pecuaria clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, tal y como establece el D 15/98.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones, la ordenación recoge básicamente la morfología del núcleo con dos accesos rodados desde la Carretera de Gibalbín y dos vías principales (c/ San Valentín y c/ San Francisco), perpendicular y paralela respectivamente a dicha carretera

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

La Cañada aparece prácticamente libre de edificaciones, tan solo con algunas construcciones auxiliares o secundarias en cuatro casos, por lo que la delimitación del Hábitat Rural Diseminado no afectaría al trazado y la continuidad de la Vía Pecuaria.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

AÑINA.

Tal y como se recogía en la memoria informativa, se trata de un asentamiento de pequeñas dimensiones con una población que no sobrepasa las diez familias de forma estable y, por ello, con pocas tensiones urbanísticas. Su situación respecto a la Cañada de Marihernández, Maricuerda y Tabajete es tangente a la misma, según deslinda de la CMA, quedando las edificaciones fuera de la misma.

- Clasificación:

Dadas las dimensiones escasas, grado de consolidación y morfología no compacta del núcleo. Se propone la clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo no urbanizable, quedando el suelo delimitado por el deslinda de la Cañada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Vía Pecuaria), tal y como exige el D. 155/98.

- Ordenación propuesta:

La ordenación se limita a reconocer las zonas de paso o tránsito entre las tres “manzanas” existentes con edificaciones, delimitando los mismos a efectos de posibles ampliaciones de esas edificaciones.

En la vía Pecuaria queda incluido el camino de acceso al núcleo.

- Propuesta de Actuación sobre la vía pecuaria:

La Cañada aparece libre de edificaciones, por lo que la delimitación del suelo considerado como Hábitat Rural Diseminado en SNU no afecta al trazado de esa vía pecuaria.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

EL POLILA.

Se trata de un asentamiento de escasa entidad con una población que no sobrepasa los cien habitantes y pocas o nulas tensiones urbanísticas.

Su situación es tangente a la Cañada del Calderín y Cantarranas según deslinda de la Consejería de Medio Ambiente quedando las viviendas fuera de la misma.

- Clasificación:

Dadas las escasas dimensiones, grado de consolidación y morfología del núcleo, con unas 34 viviendas, se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable, quedando el suelo delimitado por el deslinda de la Cañada como suelo No Urbanizable de Especial Protección (Vía Pecuaria), tal y como exige el D. 155/98.

- Ordenación propuesta:

La ordenación se limita a reconocer las zonas de paso o tránsito entre las edificaciones existentes, delimitando el suelo ocupado por los mismos a efectos de posibles actuaciones sobre dichas edificaciones.

En la vía pecuaria queda incluido el camino de acceso al núcleo.

- Propuesta de actuación:

Sobre la vía pecuaria la cañada aparece prácticamente libre de edificaciones, por lo que la delimitación del suelo considerado como Hábitat Rural Diseminado en SNU no afecta al trazado de esa vía pecuaria.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

LAS TABLAS.

Asentamiento tradicional de cierta entidad y extensión pero con escasa tensión poblacional y de crecimiento, está afectado por la intersección de dos vías pecuarias, la Cañada de las Tablas o Candelero en dirección este-oeste que parte de la Cañada de Marihernández, Maricuerda y Tabajete que corre en dirección norte-sur, definiendo un gran descansadero entre ambas.

- Clasificación:

Dadas las características morfológicas claramente dispersa del núcleo, su tipología de viviendas aisladas y los consolidados y grado de urbanización y dotación, parece clara la opción de clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable, alejando la Cañada de las Tablas en su salida hacia el oeste y la de Marihernández en su salida norte como suelo no urbanizable de especial protección (vía pecuaria) de acuerdo con el D. 155/98.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones garantizando pasos mínimos (10 m.) entre ellos que coinciden básicamente con los existentes, calificando como espacios libres de uso público aquellos suelos que no están ocupados por edificaciones.

- Propuesta de actuación sobre las vías pecuarias:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo al este del actual, en la Cañada de Marihernández, Maricuerda y Tabajete, mientras que el trazado alternativo sería mucho más complejo en el caso de la Cañada de las Tablas, al aparecer el grueso principal del núcleo en su margen extremo existiendo la posibilidad de conectar ambas vías pecuarias a través del descansadero.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, dado el grado de colmatación de la zona incluida en las vías pecuarias, la continuidad del tránsito público por las mismas sólo será posible en los márgenes de las calles de acceso al núcleo.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

BALDÍO GALLARDO.

Se trata de un asentamiento tradicional de escasas dimensiones que contiene unas veinte viviendas y medio centenar de habitantes censados. Se sitúa en las inmediaciones del kilómetro 17 de la carretera Jerez-Los Barrios, ocupando en parte la Cañada Real de Lomopardo y Medina.

- Clasificación:

Dadas las características morfológicas claramente dispersas del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas y el escaso grado de urbanización y dotación, se propone la clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos existentes entre ellos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo en dos zonas concretas de la vía pecuaria al Sur, en su paso por el núcleo de Baldío Gallardo

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, dado el grado de colmatación que existe en dos zonas concretas de la vía pecuaria en su paso por el núcleo de Baldío Gallardo, el tránsito por esas zonas sólo será posible por los caminos existentes y sus márgenes,

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

EL MOJO.

Asentamiento de escasa entidad poblacional aunque muy disperso en el territorio al ocupar una larga franja de más de 1,5 Km. De la Cañada de Arquillos que discurre paralela y perpendicularmente al kilómetro 16 de la Carretera Jerez-Los Barrios.

- Clasificación:

Dadas las características morfológicas claramente dispersas del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas y el escaso grado de urbanización y dotación, se propone la clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos existentes entre ellos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo a un lado o al otro de la actual Cañada indistintamente,

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, dado el grado de colmatación que existe en algunos puntos del núcleo respecto a la vía pecuaria el tránsito por esos puntos sólo sería posible por los caminos existentes y sus márgenes

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

REPASTADEROS - LAS PACHECAS.

Asentamiento de cierta entidad y una población que supera los 500 habitantes y las 105 viviendas, situado en las inmediaciones del Km. 7 de la Carretera Jerez-Los Barrios, ocupando aparentemente al trazado de la Cañada de Lomopardo o Medina por la zona, si bien no se ha realizado propuesta de deslinde hasta la fecha, en este tramo por parte de la Consejería de Medio Ambiente.

- Clasificación:

Pese a sus dimensiones, la zona no cuenta con cualidades acordes a lo establecido en la LOUA por su clasificación como suelo urbano o urbanizable, al presentar un escaso grado de colmatación, una gran dispersión y una morfología del asentamiento muy lineal que hacen complejo el establecimiento de una trama urbanística coherente y ordenada. Por todo ello, se propone su clasificación como Hábitat rural Diseminado en el Suelo No Urbanizable, no pudiéndose establecer el suelo afectado por la vía pecuaria al no haber propuesta de deslinde.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o

caminos existentes entre ellos, calificando como espacios libres de uso público aquellos suelos que no están ocupados por edificaciones.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

Al no existir propuesta de deslinde por parte de la CMA, no es posible precisar las posibilidades de actuación sobre la vía pecuaria, si bien, al menos aparentemente el núcleo parece ocupar casi por completo el ancho de la misma, por lo que las actuaciones pasarían, en aplicación del art. 32 del Decreto, por el establecimiento de un trazado alternativo que tendría al menos un kilómetro de longitud.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que se podrían reconocer como pasos los caminos existentes.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

PUENTE DE LA GUAREÑA.

Asentamiento de considerable entidad sobre todo a dimensiones y extensión, al configurarse como cruz de un kilómetro en dirección norte-sur ocupando la Cañada del León o Cuerpo de Hombre y un kilómetro en dirección este-oeste ocupando la Cañada Real de Albaladejo y Cuartillos que tiene su continuidad en el asentamiento de Magallanes, que llega hasta la Carretera de Cortes. Cuenta con 170 de edificaciones y una población censada de 245 habitantes.

- Clasificación:

Dada la estructura morfológica claramente dispersa, del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas, las cualidades y grado de urbanización y dotación y teniendo en cuenta, entre otros, el dato deficitario de la baja densidad (3,5 viv/Ha) que presenta el asentamiento, parece clara y única legalmente posible la opción de clasificación como Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, descartando por no alcanzar las condiciones impuestas por la LOUA las opciones de clasificación como suelo urbano o urbanizable.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación propuesta para la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos entre ellos, calificando como espacios libres de uso público aquellos suelos que no están ocupados por edificaciones.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que complementa las anchuras libres existentes hasta llegar a la anchura marcada en la propuesta de deslinde,

calificando como espacios libres públicos dentro de la delimitación del HRD aquellos suelos libres de edificación que dejen de estar incorporados a la vía pecuaria.,

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, se podrían considerar los espacios libres existentes como "huella pecuaria", garantizando el paso público aunque reduciendo su anchura

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

En dicho Plan Especial se marcarán los terrenos que fueran necesarios para destinar a equipamientos públicos, especialmente a centro de salud y pistas deportivas. Pudiéndose ubicar dichos terrenos en la zona tramada como espacios libres de edificación en los planos de ordenación pormenorizada presentados.

RAJAMANCERA-CAÑADA DEL LEÓN.

Aunque por su proximidad se describan juntos, se trata de dos asentamientos distintos con soluciones algo diferenciadas.

Rajamancera es un núcleo compacto que ocupa la margen extrema de la llamada vereda de La Ina, en la Carretera de Cortes, presenta unas 20 viviendas con 97 habitantes censados.

Cañada del León ocupa los terrenos de la vía pecuaria del mismo nombre que corre en dirección oeste-este para girar bruscamente hacia el norte, cruzando la Carretera de Cortes a escasos metros de Rajamancera, tiene 245 habitantes censados y 80 viviendas.

- Clasificación:

En ambos casos, dada la estructura morfológica de los asentamientos, su tipología dominante de unifamiliar aislada, las cualidades y grado de urbanización y dotación y teniendo en cuenta la imposibilidad de cumplir los requerimientos que la LOUA impone para la clasificación como suelo urbano o urbanizable, se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable, delimitando las zonas edificables de las de tránsito o paso. Los espacios no edificados existentes en Cañada del León se califican como espacio libre público.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación propuesta para la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos entre ellos.

Los suelos no edificados en Cañada del León se proponen como espacios libres públicos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria.

En Rajamancera la Vereda de la Ina no está afectada por edificaciones, por lo que el núcleo queda fuera de la vía pecuaria.

En Cañada del León, dado el grado de colmatación que exista en el núcleo respecto a la vía pecuaria, en aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo a un lado a otro de la vía pecuaria indistintamente.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, el tránsito por este núcleo sólo sería posible por los caminos existentes y sus márgenes.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) que podrá ser independiente para cada ámbito (Rajamancera y Cañada del León) o conjunto, cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural. Proyecto o proyectos de dotación de servicios y asignación de costes. Todo ello con las limitaciones que impone la LOUA.

MESAS DE SANTA ROSA-POZO ROMANO.

Asentamiento de escasa entidad poblacional pero cierta extensión que tiene su entrada por el Km. 636 de la CN-IV muy próximo al núcleo principal. Su población asciende a 160 habitantes con un número aproximado de 72 viviendas.

- Clasificación:

Atendiendo a su morfológica dispersa, escasa densidad, tipología unifamiliar aislada y escasas cualidades y grado de consolidación de la urbanización y dotaciones, se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable.

- Ordenación Propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación propuesta para la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos entre ellos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

Según los datos de la Consejería de Medio Ambiente, el asentamiento no se encuentra afectado por vía pecuaria.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

EL CUERVO.

En este núcleo se diferencian dos zonas:

Zona del Término Municipal de Jerez con frente a la Avenida de Cádiz con características de parcelación urbana asimilables al resto de la zona colindante del municipio del Cuervo, debe considerarse fuera de ordenación con el objetivo de un estricto mantenimiento de la realidad edificada actual, abriendo la posibilidad a que una vez definidas las determinaciones urbanísticas del entorno en el PGOU de ese municipio se pudiera proceder a una modificación puntual que delimitase la zona como suelo urbano, no teniendo sentido esta clasificación en la actualidad por ser un ámbito desvinculado por completo de cualquier núcleo consolidado de Jerez.

En cualquier caso para la regularización de las viviendas en este sentido se debe proceder a la desafectación de la cañada previa consecución de su trazado alternativo.

Zona de asentamiento en la vía pecuaria donde están proliferando usurpaciones recientes destinadas a huertos y segundas residencias, por lo que se propone su mantenimiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Vía Pecuaria.

CAÑADA DEL CARRILLO.

Dada la ausencia de estructura de parcelación existente y el escaso número de edificaciones, no se justifica una posible desaparición del trazado viapecuario, por lo que se propone su mantenimiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Vía Pecuaria.

MAGALLANES.

Dado su desarrollo posterior al año 1985, con un gran número de viviendas de segunda residencia y la aparición de fenómenos de parcelación urbanística claramente contrarios al concepto del HRD definido en la LOUA, se propone su mantenimiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Vía Pecuaria.

CAÑADA DE PUERTO REAL.

En el caso de la Cañada de la Isla o Puerto Real, donde están proliferando usurpaciones recientes destinadas a huertos y segundas residencias, se propone la recuperación del dominio público y por tanto al trazado de la vía pecuaria.

NÚCLEO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
CUARTILLOS (OESTE)	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soporte de edificaciones y los pasos entre ellos. Establecimiento de ELP. en suelos libres sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
GIBALBÍN (SUR)	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
LA INMACULADA	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
AÑINA	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
POLILA	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
LAS TABLAS	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas garantizando pasos mínimos entre ellos, establecimiento de ELP en vacíos edificatorios	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
BALDÍO GALLARDO	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
EL MOJO	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
REPASTADERO-PACHECAS	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
PUENTE GUAREÑA	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
RAJAMANCERA CAÑADA DEL LEÓN	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial (conjunto o uno para cada ámbito) - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
MESAS STA. ROSA – POZO ROMANO	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
EL CUERVO (Norte/Sur)	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	En zona sur recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico. En zona colindante con núcleo futura regularización del Término Municipal y posible asimilación.	Permanece en su trazado actual	Zona colindante núcleo: posible regularización según ordenación propuesta. Zona Sur: no se prevé
CAÑADA DEL CARRILLO	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé
MAGALLANES	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé
CAÑADA DE PUERTO REAL	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé

4.1.5 PROPUESTAS EN TORNO AL METABOLISMO URBANO

PROPUESTAS SECTOR AGUA

Estas propuestas, relacionadas con el uso del agua, tienen como principal finalidad reducir las necesidades de recursos del metabolismo urbano de Jerez de la Frontera y, de manera particular, las demandas del agua. Es un objetivo que persigue actuar sobre los flujos de recursos que requiere la ciudad para su normal funcionamiento, con la finalidad de hacer de Jerez una ciudad más habitable, a la vez que se abordan los grandes retos que plantea caminar hacia un manejo sostenible de los recursos naturales. Son propuestas para iniciar el camino que permita situar a Jerez entre las ciudades que llevan a cabo un uso sostenible del agua.

El agua es un elemento imprescindible para la vida y, por lo tanto, un elemento clave para garantizar la sostenibilidad de cualquier asentamiento humano, es el principal recurso, en tonelaje, que interviene en el metabolismo de las ciudades. Es un recurso natural renovable pero limitado por las aportaciones que anualmente recibe un territorio a través del ciclo hidrológico.

En Jerez la serie histórica de precipitaciones anuales medias recogidas en la estación meteorológica de la Base Aérea indica que las precipitaciones medias ascendieron a 654,70 litros por metro cuadrado. Los datos de los últimos 6 años nos muestran que las precipitaciones medias en este periodo se redujeron hasta los 517,85 litros por metro cuadrado. Datos que reflejan una cierta tendencia a la disminución de las aportaciones que Jerez recibe procedentes de las precipitaciones anuales. A estas limitaciones habría que añadir la irregularidad temporal, característica de las regiones mediterráneas, con las que se producen las mismas.

Junto a las limitadas aportaciones anuales del ciclo hidrológico, el uso del agua en Jerez de la Frontera, y en la mayoría de las ciudades, se caracteriza por el continuo crecimiento del consumo y de la demanda urbana de agua. Crecimiento que está estrechamente relacionado con los siguientes cuatro factores:

- Demográficos, relacionados con el aumento de población urbana.
- Culturales, relacionados con los cambios de las necesidades sociales (equipamientos domésticos más consumidores de agua, mayores demandas para uso municipales e institucionales, crecimientos de las viviendas unifamiliares).
- Económicos, relacionados con el crecimiento de las actividades productivas de los sectores secundario y terciario.
- Tecnológicos, relacionados con los avances de las tecnologías hidráulicas que han permitido extraer y transportar agua desde profundidades y territorios cada vez más lejanos.

Los tres primeros factores (demográficos, culturales y económicos) justifican el crecimiento de la demanda, tanto en valores absolutos como unitarios, y el cuarto (tecnológico) es el que ha permitido satisfacer esa demanda creciente.

En Jerez la demanda de agua, tal y como ha quedado reflejado en el diagnóstico realizado, ha disminuido respecto a los primeros años de la década de los 90, pero ha crecido de forma moderada pero continua durante los últimos 8 años, y se espera que siga creciendo en los próximos años como consecuencia de los nuevos desarrollos previstos en P.G.O.U.

Otro de los aspectos que han sido considerados a la hora de diseñar las propuestas relacionadas con el abastecimiento y saneamiento del agua es la percepción que el conjunto de la población tiene de los problemas relacionados con el agua, la cual puede verse influida por la aparente abundancia de la misma, al ser Jerez un término municipal situado en las proximidades de importantes fuentes de recursos (ríos, manantiales, embalses).

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones sobre el uso del agua: tendencia a la reducción de las aportaciones del ciclo hidrológico, crecimiento de la demanda absoluta y unitaria, y sensación de cierta abundancia del recurso agua, las propuestas elaboradas para un uso más sostenible del agua se han centrado en elaborar acciones o medidas que influyan principalmente en la demanda del recurso agua, así como en los diferentes sectores de población que hacen uso de dicho recurso.

Desde el punto de vista de la demanda el objetivo de las medidas anteriormente propuestas es lograr frenar la actual tendencia al crecimiento de las demandas sin afectar a la calidad del servicio. Una vez logrado este objetivo se debería seguir avanzando en el proceso de reducción de la demanda hasta situarla en valores más cercanos a lo que se puede considerar un uso más sostenible de este recurso.

Reducir las necesidades de agua mediante medidas de gestión de la demanda es un objetivo que está basado entre otras en la siguiente idea: "la demanda cuantitativa de agua no es sino la expresión física (hidráulica) de una necesidad más profunda, que es la que los ciudadanos tienen de disponer de determinados servicios hidráulicos (alimentación, aseo, lavado, limpieza, riego, etc.) en condiciones adecuadas de garantía y eficacia. En función de cuáles sean los criterios y las técnicas aplicadas a la prestación de esos servicios hidráulicos, se originarán diferentes demandas cualitativas y cuantitativas de agua" (A. Estevan, 2000)

Junto a esta idea de que es posible reducir las demandas de agua sin afectar a la calidad del servicio hidráulico, también hay que considerar que el uso de recursos naturales como el agua no sólo tiene efectos sobre los ecosistemas de los que se extraen dichos recursos sino que también afecta a los ecosistemas en los que se usan. Así, un mayor suministro de agua también significa una mayor generación de aguas residuales.

Teniendo en cuenta estas consideraciones sobre el interés y la conveniencia de reducir las demandas unitarias actuales y futuras de agua las propuestas a realizar se deben articular en torno a un Plan Integral de Ahorro de Agua (PIAA) que permita fomentar el ahorro de agua entre los diversos agentes implicados en su distribución y su uso. Con el fin de reducir los caudales de aguas residuales a tratar en las EDAR también se ha incluido en estas propuestas una reflexión sobre la conveniencia de desarrollar redes separativas para las aguas pluviales.

Diseño estratégico de un Plan Integral de Ahorro de Agua (PIAA)

Las líneas estratégicas o directrices de actuación que se deben considerar en Plan Integral de Ahorro de Agua tienen que tener en cuenta las características específicas de Jerez de la Frontera, y los aspectos que definen el ciclo urbano del agua, como son el recurso y su calidad, la distribución, el ahorro, la eficiencia y la reutilización.

Gestión de recursos y calidades

Aunque al agua se le sigue considerando un recurso renovable, cada vez resulta más evidente que el agua disponible, de calidad, a un coste económico y ecológico razonable, es cada vez más escasa en las ciudades como Jerez que espera un crecimiento importante de su demanda.

Ante esta creciente limitación en la disponibilidad del recurso es necesario atender las demandas de agua procurando ajustar las calidades de los recursos disponibles a los usos que van destinadas.

Siguiendo este criterio el agua de mayor calidad deberá destinarse a los usos personales relacionados con actividades básicas como la alimentación o el aseo. Por otro lado, existen múltiples usos como la limpieza de calles, el riego, el lavado de coches u otras actividades industriales donde la calidad del recurso no requiere los valores del “agua de boca” y por lo tanto se puede utilizar recurso de menor calidad.

Las directrices de actuación que se han de considerar serán las siguientes:

- Desarrollar una estrategia de recursos que permita ajustar adecuadamente la calidad de cada recurso a las exigencias de los usos a los que se destina.
- Evaluar la disponibilidad de nuevos recursos cuya calidad sea aceptable para otros usos no domésticos.

Eficiencia en la distribución

La distribución de agua, desde su entrada en alta hasta la puesta a disposición del usuario, es una fase del ciclo urbano del agua donde la eficiencia de la red juega un papel destacado, aunque otros aspectos como el desdoblamiento de redes o el control individual del consumo también inciden favorablemente sobre la eficiencia de la distribución. Los criterios o directrices a tener en cuenta serán los siguientes:

- Mantener y mejorar, si fuera posible, los programas actuales de renovación de redes y de detección y reparación de fugas
- Mejora el rendimiento de la red de distribución

Conseguir la universalización de los contadores individuales

Ahorro voluntario de agua

El ahorro voluntario de agua es una de las pocas medidas a las que se suele recurrir cuando la escasez de agua amenaza el suministro de alguna ciudad. Es una medida que tiene efectos positivos sobre la demanda de agua, como se pudo comprobar en la sequía de 1995-96, pero estos efectos suelen ser coyunturales, mientras dura la época de escasez, y se suelen olvidar pasado el tiempo de sequía. Complementar estas llamadas al ahorro voluntario con campañas de educación ambiental y concienciación ciudadana es una medida que mejora las potencialidades del ahorro voluntario y permiten que éstas se adopten continuamente con independencia de las épocas de sequía.

El ahorro voluntario de agua también se puede estimular actuando sobre la estructura tarifaria, mediante modificaciones que disuadan al usuario de actitudes despilfarradoras.

Las directrices o criterios para favorecer el ahorro voluntario de agua deben ser las siguientes:

- Realizar campañas, con continuidad a lo largo del tiempo, de información, comunicación y sensibilización dirigidas al conjunto de la población y a los diferentes sectores de usuarios.
- Valorar la realización de modificaciones en materia de tarifas y contratos que penalicen las actitudes despilfarradoras.

Eficiencia en la utilización

Conseguir una mayor eficiencia en la utilización del agua por parte de los diferentes grupos de usuarios es un objetivo central de los denominados planes o programas de gestión de la demanda. La realización de auditorías hidráulicas, el asesoramiento y la implantación de dispositivos y tecnologías ahorradoras de agua son las principales medidas que favorecen la mejora de la eficiencia. Las medidas para mejorar la eficiencia deben desarrollarse teniendo en cuenta las características de cada sector o grupo de usuarios. Los principales criterios a considerar serían los siguientes:

Sector residencial.

- Intervención directa en viviendas.
- Instalación de dispositivos ahorradores.
- Asesoramiento sobre las alternativas tecnológicas para un uso más eficiente del agua.

Sector comercial.

- Realización de auditorías.
- Asesoramiento sobre dispositivos ahorradores.

Sector Industrial.

- Realización de auditorías hidráulicas.
- Información y asesoramiento para mejorar la eficiencia en el uso del agua.

Sector institucional.

- Realización de auditorías hidráulicas.
- Instalación de dispositivos de ahorro.
- Promoción de los centros con “Buenas Prácticas” en materia de eficiencia hidráulica.

Reciclaje y recursos alternativos.

El criterio básico en materia de reutilización y explotación de recursos alternativos hace referencia a la “precaución” que es necesaria tomar cuando se decide reutilizar aguas depuradas, aguas superficiales o explotar recursos subterráneos. La reutilización de aguas depuradas, aunque influye favorablemente en la reducción de las entradas en alta, puede afectar negativamente si no se controla el incremento de la salinidad que sufre en el proceso de depuración, principalmente cuando se destina a usos relacionados con el riego de la vegetación. La reutilización masiva de aguas depuradas también puede afectar negativamente al equilibrio ecológico del entorno si los caudales de retorno no son suficientes, en calidad y cantidad, para atender las necesidades hídricas de arroyos y ríos.

La utilización de aguas superficiales debe realizarse teniendo la precaución de garantizar la calidad suficiente para el uso al que va destinado y procurando que las extracciones no afecten al caudal ecológico de la fuente de captación.

La explotación de aguas subterráneas también debe realizarse con las debidas cautelas, garantizando que el volumen de las extracciones no supera la capacidad de recarga del acuífero y su calidad sea la adecuada.

Teniendo en cuenta estas consideraciones las estrategias con relación al reciclaje y explotación de otros recursos hídricos podrían tener los siguientes criterios:

- Evaluar las posibilidades de explotación de los acuíferos locales en régimen estrictamente sostenible. Antes de proceder a su utilización será necesario valorar su viabilidad y establecer el balance de recargas y descargas naturales.
- Incrementar la utilización de las aguas recicladas o regeneradas en la estrategia general de recursos

Diseño operativo del plan integral de ahorro de agua

El diseño operativo tendrá como finalidad definir con la máxima claridad posible las medidas o programas de intervención que van a configurar el PIAA de Jerez. Estas se han de diseñar teniendo en cuenta las condiciones específicas del área de intervención y los criterios definidos en el apartado anterior.

Los programas o medidas que se suelen considerar en los PIAA se pueden clasificar en horizontales y sectoriales. Los programas horizontales son los que afectan al conjunto de elementos que forman el sistema de abastecimiento (infraestructuras, usuarios, sistema de tarifas...). Los programas sectoriales persiguen la mejora de la eficiencia en la utilización del agua en cada sector considerado y se diferencian de los horizontales en que requieren de la colaboración directa de los usuarios para su puesta en práctica.

Los programas operativos también pueden clasificarse atendiendo a su área de intervención, siguiendo la terminología del Libro Blanco del Agua en España, puede realizarse en cinco áreas: infraestructuras, ahorro, eficiencia, sustitución y gestión.

Los programas relacionados con las infraestructuras persiguen garantizar el funcionamiento más adecuado de las infraestructuras básicas de saneamiento y el desarrollo de nuevas infraestructuras en aras de conseguir la mayor eficiencia posible del sistema de distribución.

El principal objetivo de los programas de ahorro es lograr una reducción de consumo de agua sin realizar modificaciones técnicas en los equipos y dispositivos de consumo. Son programas basados en campañas de comunicación para incentivar el ahorro voluntario y en modificaciones de las tarifas para disuadir de actitudes despilfarradoras

Los programas de eficiencia persiguen reducir el consumo de agua mediante la incorporación de dispositivos de ahorro y equipos de bajo consumo en los diferentes sectores considerados.

Los programas de sustitución tienen por finalidad reducir el consumo de agua de primera calidad mediante su sustitución por recursos alternativos cuya calidad sea aceptable para los usos a los que se destine.

Los programas relacionados con la gestión persiguen mejorar la información disponible sobre el uso del agua en el ámbito urbano y promover la elaboración y aplicación de una normativa que regule el uso del agua en la ciudad.

Área	Programa	Carácter
Infraestructuras	A. Recursos locales	Horizontal
	B. Redes distribución	Horizontal
	C. Contadores	Horizontal
Ahorro	D. Comunicación	Horizontal
	E. Tarificación	Horizontal
Eficiencia	F. Residencial	Sectorial
	G. Comercial	Sectorial
	H. Industrial	Sectorial
Sustitución	I. Institucional	Sectorial
	J. Aguas regeneradas	Horizontal
Gestión	K. Base de datos	Horizontal
	L. Normativa	Horizontal

Para el PIAA de Jerez se propone, inicialmente, desarrollar 12 programas operativos de los cuales cuatro son programas sectoriales, uno por cada sector considerado, y los restantes horizontales es decir que afectan al conjunto del sistema de abastecimiento. Son programas que si se decide su aplicación deberán ser desarrollados con mayor detalle y con mayor información, principalmente sectorial, que podrá dar lugar a la cancelación de alguno de los programas actualmente propuestos o a la incorporación de nuevos programas o medidas.

Programa 1. Recursos locales

La principal finalidad de este programa es conocer y valorar las posibilidades de integrar los recursos hidráulicos locales en la estrategia del suministro de agua. Estos recursos hidráulicos no utilizados en la actualidad son acuíferos y aguas de escorrentías.

Aguas subterráneas. La utilización de aguas subterráneas, tal y como se ha indicado anteriormente, debe estar sujeta a dos criterios de precaución. Por un lado sólo debe extraerse la cantidad que garantiza su capacidad de recarga anual y por otro sólo debe utilizarse en el caso de que su calidad sea la adecuada para el uso propuesto.

Aguas superficiales. El objetivo de este programa, respecto al uso de aguas superficiales, sería valorar el uso de estas aguas a las nuevas zonas verdes previstas en el PGOU de Jerez y en aquellos usos que requieran una calidad acorde con la existente en las aguas superficiales a su paso por Jerez. Estas aguas también podrían utilizarse para riego de espacios deportivos, baldeo de calles y usos industriales. En todos los casos los criterios de precaución tendrían que garantizar una calidad adecuada y no afectar al caudal ecológico del río.

Aguas recicladas. La reutilización de aguas regeneradas procedentes de los consumos urbanos en el riego de zonas verdes y en las necesidades de la EDAR es una actividad que se viene

realizando en Jerez de la Frontera. El objetivo de este programa sería ver las posibilidades de la ampliar los volúmenes reutilizados. Formando parte de esta medida de reutilización de aguas también es preciso considerar la reutilización de las aguas grises generadas en las propias viviendas o edificios. Teniendo en cuenta que el consumo de agua de un inodoro supone, aproximadamente, una media de 40 litros por persona y día, y que el agua potable que usa puede ser sustituida por otra de menor calidad, como pueden ser las aguas grises procedentes de la ducha, del lavabo o de la lavadora (entorno a los 50 litros por persona y día), podemos considerar que la implantación de estos sistemas puede suponer ahorros considerables de agua potable de primer uso (35-45% del consumo doméstico). El objetivo de esta intervención sería elaborar una documentación dirigida a promotores, constructores y a los demandantes de una vivienda nueva, en la cual se daría información sobre las ventajas de implantar doble red separativa en las nuevas edificaciones.

Aguas pluviales. Otro recurso alternativo al empleo de agua potable o de primer uso considerado ha sido las aguas pluviales. La captación y uso de la escorrentía que produce el agua de lluvia tiene un doble beneficio: por un lado, reduce la entrada de caudales en la EDAR, y por otro permite sustituir el uso de agua potable en actividades como el riego o la limpieza de calles. A pesar de estos beneficios, en la actualidad, su empleo también presenta algunos inconvenientes como las necesidades de infraestructuras de almacenaje y, sobre todo, la contaminación que suelen arrastrar estas aguas como consecuencia de los restos de hidrocarburos y otras sustancias tóxicas que se encuentran depositadas en calles y cubiertas. Razones que tanto desde un punto de vista económico como ecológico no aconsejan su utilización a escala general. Otra cuestión es el aprovechamiento de aguas pluviales, recogidas de las cubiertas, en determinados edificios o viviendas en los cuales es posible mantener más o menos limpia de productos contaminantes las cubiertas mediante técnicas como el vertido a la red de alcantarillado de las primeras aguas recogidas que son la que arrastran la principal carga contaminante.

Los cuatro recursos locales analizados muestran posibilidades para ser incorporados al sistema de abastecimiento de agua de Jerez para usos que admitan una calidad inferior a la de las aguas potables. De todos ellos, la utilización de aguas subterráneas es la alternativa cuya incorporación presenta menos dificultades técnicas y económicas, siempre contando con la existencia de las mismas.

La utilización de aguas recicladas precisa de infraestructuras de distribución y tratamiento en el caso de aguas negras o procedentes de las EDAR, pero las infraestructuras y los tratamientos se reducen si se trata de reutilizar aguas grises en las viviendas o edificios que se generan. Por ello, se ha considerado que su incorporación al sistema de abastecimiento ofrece importantes posibilidades, principalmente en las áreas de nuevo desarrollo.

La utilización de las aguas pluviales, con una problemática de estacionalidad, contaminación y de infraestructura de regulación, se ha desestimado como solución global, pero puede ofrecer importantes posibilidades de ahorro de agua en las nuevas áreas a urbanizar.

Todas las intervenciones o evaluaciones que se proponen tienen referencias prácticas sobre su aplicación. Algunas, como la utilización de aguas subterráneas, están ampliamente extendidas, otras como la utilización de aguas recicladas, aunque menos extendidas, también disponen de numerosos ejemplos prácticos, y la recuperación de aguas pluviales y grises que, aún siendo las menos extendidas, comienzan a abrirse paso en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Indicadores de costes de las infraestructuras por parcela y ahorros estimados por vivienda.

Infraestructuras	Coste por parcela (euros)
Limitadores de caudal	3.000
Depósito parcela	4.200
Depósito cubierta	3.600
Depósito general	3.600
Depuradora	12.000
Separación, bajantes y red	3.000
Red abastecimiento agua no potable	3.000
Total parcela (50 viviendas)	32.400
Coste por vivienda*	648
Ahorros estimados por vivienda	Euros/año/vivienda
Ahorro suministro agua	70
Ahorro depuración	16
Ahorro energético agua caliente	77
Ahorro total	163

(*) Todo el costo se imputa a la vivienda.

Fuente: Urbanismo y Conservación del Agua: proyecto Valdelasfuentes. (Alcobendas, Madrid)

Un ejemplo de la incorporación en los nuevos proyectos urbanísticos de intervenciones que persiguen una gestión más racional del agua es el proyecto de Valdelasfuentes (Alcobendas). Se desarrolla en el marco del proyecto LIFE "Alcobendas, ciudad del agua para el siglo 21" y tiene por objetivo demostrar las posibilidades de incorporar elementos que favorecen el uso racional del agua en los proyectos de urbanismo e ingeniería. Es un proyecto que, entre otras medidas, propone la creación de una red de agua no potable para distribución de agua de lluvia y aguas grises (lavabo, ducha y bañera). Las aguas de lluvia se captan mediante sistemas permeables que reducen sensiblemente la contaminación por arrastre.

Los costes económicos de estas intervenciones y los ahorros estimados por vivienda han sido calculados para un edificio de 50 viviendas con una ocupación media de 2,5 personas, un precio del agua caliente de 0,08 € por litro, habitante y día, un coste de suministro de agua potable de 0,60 € por metro cúbico y de 0,05 € por metro cúbico depurado. Los resultados esperados con la puesta en marcha de este proyecto se reflejan en la siguiente tabla.

Del análisis del cuadro anterior se desprende que la amortización del coste de las infraestructuras se puede realizar en cuatro años, periodo que seguramente fuera ligeramente

superior en Toledo, debido al menor precio del agua pero, en cualquier caso, la viabilidad económica de estas intervenciones en los edificios de nueva construcción parece evidente.

Los ahorros de agua potable y las reducciones de aguas residuales también ofrecen datos interesantes que se reflejan en la siguiente tabla:

Ahorros estimados de agua.

	Situación actual	Situación esperada
Dotación diaria de agua potable	246 l/hab/día	128 l/hab/día
Ahorro neto agua potable	0 l/hab/día	118 l/hab/día
Ahorro de agua potable	0%	48%
Agua grises reutilizables	0%	68%
Demanda de agua no potable (*)	0 l/hab/día	36 l/hab/día
Reutilización aguas negras	0%	0%
Generación aguas negras	246 l/hab/día	164 l/hab/día
Reducción de aguas negras	0%	33,3%
Excedente de aguas no potables	0 l/hab/día	46 l/hab/día

Programa 2. Redes de distribución.

La eficacia de las redes de distribución es un elemento esencial de los planes integrales de ahorro de agua. No es posible plantear medidas de ahorro cuando se está perdiendo gran parte de agua suministrada en alta en las redes de distribución o en los depósitos de regulación.

En Jerez de la Frontera el rendimiento de la red de distribución, tal y como muestra el diagnóstico, se sitúan en el 82,3 por ciento. Rendimiento que puede considerarse muy bueno si consideramos que existen ciudades donde son normales pérdidas que superan el 30 y el 40 por ciento del agua remitida a la red.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, los objetivos específicos a conseguir con este programa serían los siguientes:

- Estabilizar el rendimiento global de la red de distribución en torno al 85 por ciento
- Garantizar que el desarrollo de las redes de distribución en los nuevos desarrollos previstos por el PGOU se realiza con criterios de calidad tanto en los materiales a utilizar como en su instalación.

Programa 3. Contadores.

La individualización de los contadores para todos los usuarios es un instrumento imprescindible para conseguir que cada usuario se responsabilice de su consumo de agua. Sin esta actitud las posibilidades de éxito de las políticas de ahorro basadas en la gestión de la demanda se ven muy reducidas.

En Jerez existen actualmente en torno a un 27 por ciento de viviendas con contador general, lo que nos indica que un porcentaje considerable de usuarios no dispone de contador individual.

Considerando que la inversión requerida para dotar a cada consumidor de un contador no es elevada y su efecto sobre el ahorro de agua es significativo, el objetivo de este programa debe centrarse en lograr universalizar los contadores en las viviendas y edificios existentes y garantizar que todos los nuevos desarrollos incorporan contadores individualizados para todo tipo de usos.

Programa 4. Campaña de comunicación.

El éxito de un Plan Integral de Ahorro de Agua (PIAA), como el que en este documento se expone, exige la activa participación de todos los agentes vinculados al uso del agua en la ciudad. De ahí, el peso que el Programa Operativo 4, Campaña de Comunicación tiene dentro del mismo.

En el caso del Plan Integral de Ahorro de Agua (PIAA) de Jerez, la Campaña de Comunicación debe tener como finalidad:

- Dar a conocer el PIAA en la ciudad.
- Estimular la participación de todos los sectores (doméstico, comercial, industrial e institucional).
- Favorecer la introducción de tecnologías eficientes.
- Cambiar los hábitos de consumo del agua para favorecer su ahorro.

Por ello, para conseguir todos los objetivos que se plantea y llegar a los diferentes públicos seleccionados, la Campaña de Comunicación se ha dividido en las cinco categorías que se enumeran a continuación:

- Información Ciudadana.
- Divulgación de las técnicas del Plan Integral para el público no especializado.
- Demostración directa de las posibilidades de ahorro de las técnicas del Plan Integral.
- Formación especializada para los sectores profesionales del agua.
- Promoción local, nacional e internacional del PIAA de Jerez.

Información Ciudadana

La información ciudadana se debe organizar en función de un programa general de información puesto a disposición del público para acompañar el lanzamiento y seguimiento del PIAA, así como de programas de información directa y personalizada a los usuarios acerca de su situación concreta en materia de consumo y eficiencia hidráulica.

Además de la campaña de publicidad general, el ciudadano deberá recibir una información directa y personalizada sobre su propia situación. Con este objetivo el PIAA de Jerez se debe plantear, entre otras, las siguientes actuaciones a realizar:

- Información en los recibos.
- Creación de una línea telefónica de asistencia permanente.
- Creación de un sitio Internet.

Divulgación de las técnicas del Plan Integral de Ahorro de Agua para el público no especializado

Muy ligado a la fase anterior, y especialmente a la creación de un sitio en internet, se debe insistir en la divulgación de las técnicas que facilitan el ahorro de agua para un público no especializado, mediante actuaciones como la producción y distribución de documentación, charlas y debates de divulgación y la educación escolar.

Para conducir a la consolidación y sostenibilidad de una nueva cultura del agua inducida por el PIAA es necesario educar y concienciar a los niños. Además de ser los futuros consumidores de agua, a estas edades son muy persuasivos y también pueden convertirse en educadores de los adultos. Por esta razón, el PIAA debe contemplar el desarrollo de ecoauditorías escolares, procesos participativos en el que los auditores están implicados y las propuestas de mejoras son valoradas y consensuadas en el marco de la comunidad escolar.

Otra medida, destinada al público en general, sería la elaboración y distribución de una guía sobre el uso eficiente del agua en los hogares. El objetivo de esta guía es ayudar a los ciudadanos a evaluar el consumo de agua y a conocer las medidas existentes para reducirlo a través del cambio de sus hábitos y de la tecnología instalada en sus casas.

Demostración directa de las posibilidades de ahorro de las técnicas PIAA

En las campañas de sensibilización se ha podido constatar que el consumidor doméstico asocia el ahorro de agua al cambio de hábitos mucho más que al cambio tecnológico. Esto se debe, en parte, a que la mayoría de las campañas que se han llevado a cabo se basaban fundamentalmente en fomentar hábitos más ahorradores. Pero, además existe un desconocimiento generalizado sobre las tecnologías existentes en el mercado que permiten usar menos agua para los mismos servicios, es decir, los consumidores no están familiarizados con los productos más eficientes en el gasto de agua. Priman más conceptos como la estética que la eficiencia a la hora de comprar productos consumidores de agua para el hogar.

Este desconocimiento de las facilidades tecnológicas que permiten consumir menos agua para los mismos usos aconseja establecer mecanismos que den a conocer los productos que existen en el mercado entre la población.

Las acciones de demostración que pueden ser planteadas en el PIAA de Jerez podrían ser: la creación de una casa y de un jardín en las que se concentran todas las técnicas disponibles de eficiencia hidráulica.

Formación especializada

Esta actuación deberá estar dirigida a profesionales que trabajan en áreas relacionadas con el consumo de agua: fabricantes, distribuidores, comerciantes, fontaneros, promotores, constructores y arquitectos. Es esencial contar con la colaboración y participación en el PIAA de todos los profesionales que están vinculados a las instalaciones y productos consumidores de agua en la ciudad. Cuestiones como la asesoría a las personas que se dirigen a los comercios a comprar una lavadora o la información de un instalador cuando acude a un hogar a reparar un grifo son ejemplos del papel esencial de este público objetivo en el éxito de las actuaciones del PIAA dirigidas a promover la instalación de tecnologías más eficientes en el consumo de agua en los hogares de Jerez.

También resulta esencial garantizar la generalización en la instalación de este tipo de productos a través de la complicidad de constructores, arquitectos y promotores de cara a su incorporación en las viviendas de nueva construcción. Para involucrar a estos profesionales del sector del agua desde el PIAA se pueden plantear las siguientes actividades:

- Envío de información sobre el PIAA.
- Realización de sesiones informativas, con el objeto de presentarles el Plan y darles a conocer las distintas tecnologías existentes en el mercado, dirigidas a: fontaneros, distribuidores, fabricantes, arquitectos, aparejadores y constructores
- Adopción de acuerdos para garantizar la implicación de los fontaneros, tiendas y comercios en el PIAA.
- Distribución de información y elementos publicitarios en los comercios.
- Difusión de informaciones a constructoras, inmobiliarias, promotoras y arquitectos sobre las ventajas de la incorporación de tecnologías ahorradoras en las nuevas construcciones.
- Invitación a las constructoras e inmobiliarias a sumarse al proyecto y adopción de acuerdos con aquellas que deseen participar al PIAA.

Igualmente la formación se enfocará en los principales sectores consumidores de agua en Jerez tanto en el sector industrial como en el comercial o el sector institucional. Es necesario hacer llegar información a los grandes consumidores de agua de las ventajas económicas y medioambientales de reducir el consumo de agua.

Esta labor de distribución de información se puede ver completada con la realización de guías prácticas de autodiagnóstico para oficinas, centros sanitarios y hospitales, industria y centros deportivos. Estas guías pretenderán ayudar a los responsables de estos centros a establecer y alcanzar los objetivos para el consumo eficiente del agua. En ellas se presentarán el procedimiento a seguir para efectuar una valoración del uso del agua y para desarrollar y ejecutar un programa de gestión eficiente de este recurso.

Promoción local del PIAA de Jerez

La promoción local del PIAA de Jerez puede acometerse mediante la presentación del mismo en los diversos foros y medios de comunicación existentes en la ciudad, así mismo se podrá elaborar un distintivo para quienes participen en el PIAA. Los objetivos de este distintivo son, de una parte, apoyar a la minoría más dinámica y activa de cada sector, de manera que a partir de ella se estimule un proceso de imitación de los homólogos y, por otra parte, otorgar un prestigio institucional, socia y mediático a las entidades participantes en el PIAA de Jerez. Este distintivo se otorgará a todas aquellos centros que demuestren que están haciendo un uso eficiente del agua.

Programa 5. Tarifación

Teniendo en cuenta que la estructura de tarifas por bloques progresivos, adecuada para favorecer el ahorro, está implantada en Jerez, los objetivos del Programa de Tarifas se deben centrar en seducir a aquellos consumidores que realizan un uso menos eficiente del agua o con actitudes despilfarradoras para que reduzcan su consumo. Este Programa está tiene que estar dirigido a un número reducido de usuarios pero con un importante potencial de ahorro de agua. Las principales acciones a realizar en el Programa de Tarifas serían las siguientes:

- Analizar la adecuación de los consumos a las necesidades en el grupo de grandes consumidores y evaluar las posibilidades de reducciones significativas en estos consumos.

- A partir de los resultados del anterior análisis, se valorará la posibilidad de crear un bloque de tarifas que grave los consumos considerados excesivos en este grupo de usuarios o aumentar los precios en los bloques de mayor consumo.

Programa 6. Residencial

El objetivo de este programa es reducir el consumo de agua en los hogares mediante la introducción de modificaciones técnicas en los equipos y dispositivos de consumo de agua (fontanería, grifería, electrodomésticos, instalaciones sanitarias o de riego de jardín, etc.). Son dispositivos que permiten satisfacer las necesidades de agua, utilizando volúmenes más reducidos que los actuales sin afectar a la calidad del servicio.

Las medidas que se pueden desarrollar en este programa para el sector doméstico o residencial serían:

- Chequeo de las instalaciones de los particulares con consumos más elevados para detectar fugas y otros problemas relacionados con el uso eficiente del agua, y proponer mejoras eventuales.
- Favorecer la sustitución de los dispositivos y equipos de consumo por otros más eficaces en estos mismos hogares y en aquellos que deseen sumarse al PIAA.
- Incentivar la implantación de dispositivos de ahorro de agua en los edificios y viviendas a desarrollar en las nuevas áreas urbanas propuestas por PGOU de Jerez.

Los principales dispositivos ahorradores que se podrían utilizar serían los siguientes:

- Cabezales de ducha eficiente. El uso de la ducha representa una elevada proporción del consumo de agua doméstico. Si se tiene en cuenta que al ducharse se utiliza un caudal de 15/20 litros por minuto, y que el tiempo medio de una ducha se estima en 5 minutos, los volúmenes consumidos por cada ducha pueden estar de 75/100 litros. Con la instalación de rociadores de ducha eficiente (mezcla con aire, reducción del área de difusión y/o reducción de caudal) se puede reducir estas cantidades en un 50%.
- Aireadores-perlizadores para grifo. Son dispositivos que se pueden enroscar en la punta de los caños de los grifos para incorporar aire al chorro de agua y así reducir un 30/40% el consumo de agua. Los aireadores - perlizadores sustituyen a los filtros habituales de los grifos y, a pesar de reducir el consumo, el usuario no tiene la sensación de que proporcione menos agua.
- Dispositivos de interrupción de descarga o de doble descarga para los inodoros. La media de empleo del inodoro por parte de una persona adulta es de cinco usos diarios. De éstos, sólo uno corresponde a necesidades en los que se precisa la descarga total de la cisterna. Si contabilizamos que el volumen medio de una cisterna actual es de nueve litros (hasta doce litros en los modelos antiguos), y tenemos en cuenta que en cuatro de los cinco usos diarios podríamos haber ahorrado la mitad del agua vertida, el ahorro por persona y día puede llegar hasta un 40% del consumo inicial.

Los dispositivos de interrupción de descarga permiten parar el proceso de vaciado de la cisterna de una manera voluntaria. De esta manera, no es preciso realizar una descarga total de la cisterna cada vez que ésta se acciona.

Los mecanismos de doble pulsador se basan en la misma opción de descarga parcial, si bien evitan la necesidad de una segunda pulsación, por lo que la atención y trabajo exigidos al usuario son menores y se garantizan mejor los resultados de ahorro de agua.

Los pulsadores están divididos en dos partes. Cada una de ellas corresponde a un volumen determinado de agua, siendo las combinaciones más comunes las de 3 y 6 litros, y de 4,5 y 9 litros.

A nivel mundial existen múltiples experiencias de sustitución de aparatos. El Departamento de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Frankfurt, después de una campaña de concienciación ciudadana, ofreció a los particulares un servicio directo de instalación de sencillos dispositivos de ahorro de agua (aireadores, cabezales de duchas ahorradores, cisternas con interrupción de descarga). Estimaron que la utilización de estas tecnologías reduce el consumo doméstico medio por persona y día de 125 litros a 90 litros.

La iniciativa más reciente en España se ha desarrollado en Cataluña. La Agencia Catalana del Agua, organismo dependiente de la Generalitat de Cataluña, y en colaboración con Ecologistas en Acción promueve la campaña Calalunya Estalvia Aigua (Cataluña Ahorra Agua). Dentro de este programa general de educación ambiental sobre el uso eficiente del agua ofrece de manera gratuita, a partir de 2002 y durante dos años, kits de ahorro de agua a 1.000 habitantes de Torredembarra, 1.000 de Santa Perpètua de Mogoda y 3.000 de Barcelona.

Programa 7. Establecimientos comerciales

La finalidad de este programa es reducir las demandas unitarias de agua de los establecimientos comerciales. Las medidas que se podrían desarrollar son diversas, como corresponde con la amplia gama de actividades que engloban los establecimientos comerciales. Por un lado, en los pequeños establecimientos con consumos de agua poco significativos se podrán aplicar medidas similares a las propuestas en el sector residencial o doméstico. Por otro lado, se tendrán en cuenta los grandes consumidores, como sector con significativo potencial de ahorro y se propondrán medidas específicas según los resultados de las auditorías hidráulicas.

Al hablar de las actuaciones propuestas en este sector se hace referencia a los consumos de agua realizados en las actividades comerciales y relacionadas con el sector servicios, como la hostelería y las actividades deportivas de carácter privado.

Como en el sector residencial, las actividades a realizar se centrarán en los cambios tecnológicos. Aunque será necesaria una fase más general de información al conjunto de los miembros de este sector.

Algunas de las actividades que podrían desarrollarse en este programa dedicado al sector servicios serían:

- Facilitar información a todos los establecimientos. Estas actividades están plasmadas en el apartado Formación especializada para los responsables de instalaciones consumidoras de agua del Programa Operativo 4: Campaña de Comunicación.
- Auditorías gratuitas de establecimientos con consumo más elevado. Esta medida tiene por objetivo valorar el estado de las instalaciones y determinar los ratios pertinentes de consumo de agua (por usuarios, por empleados, por m2 construidos, por m2 de zonas verdes...), y realizar propuestas valoradas económicamente de las medidas para mejorar la eficiencia.
- Elaborar guías de autodiagnóstico para los establecimientos. Estas guías prácticas permitirán a los establecimientos, que no sea posible incorporar en el programa de

auditoría, establecer y alcanzar ellos mismos los objetivos para el consumo eficiente del agua.

Programa 8. Establecimientos industriales

La finalidad del programa en los establecimientos industriales deberá ser mantener la tendencia de contención del gasto neto global de agua mediante intervenciones que favorezcan la introducción de cambios tecnológicos, principalmente entre los grandes consumidores, que mejoren la eficiencia en el uso del agua.

Las actividades que se podrían realizar en el Programa de Establecimiento Industriales serían las siguientes:

- Información a todos los establecimientos. Las actividades de esta fase están plasmadas en el apartado Formación especializada para los responsables de instalaciones consumidoras de agua del Programa Operativo 4: Campaña de Comunicación.
- Auditorías de establecimiento con consumo más elevado. Las auditorías de las instalaciones consumidoras se realizarán en los establecimientos industriales identificados por sus importantes consumo y potencial de ahorro.

Programa 9. Sector institucional.

El sector institucional está formado por los consumos de los centros oficiales de las administraciones central, autonómica y municipal. El programa deberá orientarse a la implantación a gran escala de dispositivos y técnicas que contribuyen a la eficiencia del uso del agua y a la mejora del conocimiento y seguimiento de los caudales todavía no contabilizados.

Va dirigido principalmente a los edificios y actividades del Ayuntamiento de Jerez y del resto de administraciones que se localizan en la ciudad. Son edificios y centros dedicados a actividades diversas: asistenciales y sanitarias, administrativas, deportivas o educativas.

Además del ahorro de agua esperado con la implantación de estas medidas, la generalización de edificios públicos modélicos, centros de Buenas Prácticas en materia de eficiencia hidráulica, permitirá difundir entre los ciudadanos el uso de las tecnologías ahorradoras de agua.

Programa 10. Aguas regeneradas

Es un Programa que debe estar orientado a la sustitución del mayor volumen posible de agua potable por agua regenerada con tratamiento terciario. Los usos a los que se podría destinar este tipo de aguas serían: el riego de la vegetación, la limpieza o baldeo de calles y determinadas actividades industriales.

Este Programa está estrechamente relacionado con el Programa de Recursos Locales en el cual, entre otras acciones, se propone analizar la viabilidad de la sustitución de aguas potables por aguas tratadas en las zonas más próximas a la EDAR existentes y en los usos que admitan dicha calidad. El Programa de Agua Regeneradas deberá acometer la realización de un proyecto de ejecución que refleje los siguientes aspectos:

- Los usos o actividades a los que se destina el agua tratada

- Las infraestructuras necesarias para el tratamiento y distribución
- Los costes económicos y el precio a pagar por los usuarios
- Los ahorros, tanto de agua potable como económicos, que para los usuarios supone la creación de este nuevo sistema de abastecimiento.

La utilización de aguas regeneradas comenzó a extenderse a mediados de los ochenta por las zonas más áridas de EE.UU, llegando a casos extremos como la ciudad de St. Petersburg (Florida) en la que el 30 por ciento de sus necesidades, en torno a 230.000 metros cúbicos al día, se satisfacían mediante agua reciclada.

En España la utilización de aguas regeneradas también ha comenzado a implantarse, principalmente en el riego de zonas ajardinadas, aunque su importancia en la reducción del consumo aún sigue siendo poco significativa. El riego agrario con aguas regeneradas de Vitoria-Gasteiz es uno de los ejemplos más citados en congresos y reuniones técnicas sobre el uso de este agua, pero existen otras iniciativas que emplean aguas regeneradas para el riego de jardines o cultivos agrícolas como son: el riego de las zonas verdes del Campus de la Universidad de Murcia o el de la Universidad de Alicante. Otro uso creciente de las aguas regeneradas es el riego de Campos de golf. La Costa del Sol, Baleares y Canarias son las regiones donde estas prácticas están más extendidas.

Programa 11. Base de datos

Las bases de datos sobre las características de la demanda de agua son una herramienta imprescindible para desarrollar adecuadamente un Plan Integral de Ahorro de Agua. La información sobre las características de los abonados y sus consumos de agua es necesaria tanto para elaborar de forma detallada el citado Plan, como para la implementación y el seguimiento del mismo. La principal intervención que se haría con este Programa sería proponer la adaptación del actual sistema informático para que hiciera fácilmente accesible la información sobre los usos del agua conforme a la siguiente sectorización:

Sector doméstico.

- Usos residenciales interiores
- Usos residenciales exteriores

Sector industrial.

- Grandes empresas con problemática individualizable.
- Ramas industriales con gran consumo de agua
- Otras actividades industriales

Sector comercial.

- Grandes superficies
- Actividades con gran consumo de agua
- Oficinas y comercio tradicional
- Servicios de alojamiento
- Servicios de hostelería

Sector institucional.

- Zonas verdes públicas
- Sector educativo
- Sector sanitario y asistencial
- Sector administrativo
- Sector deportivo
- Otros centros institucionales

Programa 12. Normativa

Las Normativas y Ordenanzas que regulan los diferentes aspectos que intervienen en el ciclo del agua en la ciudad son un instrumento de gestión de un significativo valor de cara a garantizar un uso razonable del agua.

El Programa sobre Normativas y Ordenanzas municipales del Agua tiene como finalidad disponer de una serie de normas que fomenten el ahorro de agua en el marco del PIAA de Jerez. El Programa debe centrarse en un doble objetivo, por un lado elaborar un informe o estudio que analice las ordenanzas que incorporan normas o artículos relativos al ahorro y la eficiencia en el uso del agua y, por otro, realizar una propuesta de normas para su incorporación a la Ordenanza actual.

Aunque la aplicación de políticas de ahorro es un hecho reciente y de escasa implantación en nuestro país, la necesidad de poner al día unos modelos de gestión tradicionales, basados en el crecimiento de la oferta, ha dado lugar a diferentes ordenanzas y normativas para fomentar el ahorro de agua, que están siendo elaboradas y aprobados por un número creciente de municipios y por alguna Comunidad Autónoma.

En Cataluña cuentan con el Decreto 202/1998, de 30 de julio, de la Generalitat de Catalunya por el cual se establecen medidas para el fomento del ahorro de agua en viviendas y edificios.

El objetivo principal de este Decreto es incorporar medidas que favorezcan el ahorro de agua en los edificios de nueva construcción o sometidos a una importante rehabilitación, destinados a servicios públicos de la Generalitat de Catalunya. También están afectadas por este Decreto las viviendas financiadas con ayudas otorgadas o gestionadas por la Generalitat. Los elementos sobre los que actuar son los grifos de bañeras, duchas, bidés, lavabos y fregaderos, y los inodoros.

La Generalitat también tiene regulada, mediante la Resolución de 8 de agosto de 1997, la concesión de distintivos de garantía de calidad ambiental a los productos y sistemas que favorecen el ahorro de agua. Con posterioridad, mediante la Resolución de 15 de enero del 2001 se definieron los productos y sistemas que favorecen el ahorro de agua y pueden optar a la obtención del distintivo de calidad ambiental. Estos productos son:

- Los grifos y elementos de ducha
- Los limitadores de caudal
- Los dispositivos que ahorran agua en los inodoros
- Otros sistemas que favorecen el ahorro de agua (recuperación de aguas grises y cierres automáticos temporizados o con sensores)

La Resolución de la Generalitat también especifica los requerimientos ambientales y la aptitud para el uso que deben cumplir estos productos o sistemas, así como las condiciones para recibir los certificados.

Alcobendas, un municipio situado al Norte de Madrid con una población de cerca de 100.000 habitantes, también cuenta con un Ordenanza Municipal para el ahorro de agua. En ella se establecen, entre otros, artículos que afectan a las nuevas viviendas y edificios a construir, en los cuales se exige instalar en los puntos de consumo de agua dispositivos para el ahorro. Estos dispositivos se instalarán en los grifos, el mecanismo de accionamiento de la descarga de los inodoros y en los cabezales de ducha. También incorpora una serie de normas o artículos que obligan a la creación de una red de agua para riego de las nuevas zonas en desarrollo independiente de la red de agua para consumo humano, así como una serie de criterios para incluir sistemas de ahorro de agua en el riego y para seleccionar el tipo de vegetación.

Desarrollo de propuestas en el ámbito del PGOU

En el anterior capítulo se han establecido un conjunto de propuestas estratégicas para garantizar el flujo de agua necesario para el funcionamiento de la ciudad con los nuevos desarrollos previstos en el PGOU y, sobre todo, para iniciar el camino hacia un uso más sostenible del agua. Son propuestas que, en algunos casos, van más allá del ámbito normativo en el que se mueven los planes urbanísticos, por ello en este capítulo se ha tratado de desarrollar una propuesta que pueda ser incorporada a las normas urbanísticas del PGOU de Jerez: Normas Municipales para el Ahorro de Agua.

PROPUESTAS SECTOR ENERGÍA

En los apartados anteriores se hizo un diagnóstico somero de la situación energética del municipio de Jerez que nos venía a decir que existe una casi total dependencia de fuentes energéticas exteriores, principalmente de origen fósil, que hay un crecimiento continuo de la demanda energética que se ha acelerado en los últimos años y que existe un importante potencial, poco desarrollado, para el uso de energía solar.

Teniendo en cuenta estas consideraciones se han realizado dos tipos de propuestas: unas destinadas a favorecer un cambio para iniciar el camino hacia un uso de la energía más sostenible, y otras que pueden ser incorporadas a las normativas del PGOU

Propuestas para caminar hacia una situación energética más sostenible

En el presente apartado se hacen una serie de propuestas energéticas concretas para Jerez, para ser desarrolladas en los próximos 10 años. Se trata de llevar a la práctica en lo posible el inicio de un cambio hacia un modelo energético más sostenible.

Hemos agrupado las propuestas en cinco programas de actuación energética (PAEs). Un PAE puede definirse como un conjunto de actuaciones dirigidas a reducir la demanda de energía y a aumentar la eficacia en el consumo de dicha energía, aumentando la participación de fuentes de energía de menor impacto ambiental que las existentes.

Programa de seguimiento del consumo energético y del uso final de la energía

El objetivo de este programa es conocer anualmente cuánta energía de cada fuente energética se gasta en cada sector de actividad (industrial, doméstico y servicios) y en qué usos finales se

utiliza. De esta forma pueden precisarse los parámetros de su situación y evolución, así como variables fundamentales (indicadores energéticos), que sólo han sido estimadas en el presente estudio, como el consumo energético total de Jerez y las emisiones de dióxido de carbono. Además, el conocimiento sectorial del consumo de energía y de los usos finales de la misma es imprescindible para abordar programas de ahorro y eficiencia energética en cada sector. Con estos conocimientos, también puede seguirse el resultado real de los otros PAEs, evaluándolo y estudiando correcciones. Este programa es pues imprescindible para el correcto seguimiento y control de los demás PAEs.

Las únicas fuentes de energía que se distribuyen directamente al usuario final por parte de uno o unos pocos suministradores son la electricidad (Compañía Sevillana de Electricidad) y el gas natural (Gas Natural). Con la colaboración de las empresas mencionadas, es sencillo seguir el consumo de estas energías, así como tener una idea de su reparto por sectores.

La cantidad de energía consumida, y su uso por sectores podría evaluarse así:

- Gas natural y electricidad: Comunicaciones de las empresas suministradoras.
- Gasóleo C, GLPs y fuelóleos: Encuestas a los consumidores finales o a los distribuidores que venden directamente a dichos consumidores finales.

Los usos finales deberían determinarse a partir de encuestas a los usuarios finales.

Programa de aumento de la eficiencia energética en el sector doméstico y de servicios

Se distinguen en este programa dos grandes líneas: acciones en edificios y programa de gestión de la demanda eléctrica.

La primera línea tiene como finalidad la mejora en la eficiencia energética estructural de todos los edificios de Jerez, siguiendo las pautas de la Directiva 2002/91/CE de eficiencia energética de los edificios. Teniendo en cuenta su repercusión sobre el ahorro global de energía, de su éxito depende el del conjunto de los PAEs. Las acciones concretas son:

- Obligatoriedad de un aislamiento doble del exigido en la NBE-CT-79 en todas los edificios nuevos y en rehabilitación.
- Obligatoriedad de adoptar criterios bioclimáticos en los nuevos desarrollos urbanos (orientación, tipología de los edificios, ubicación de espacios libres, sombras de la edificación, etc.).
- Mejora de las condiciones térmicas del resto de los edificios de Jerez, previa auditoría energética. En 8 años podrían auditarse el 50% de las viviendas existentes.
- Conviene señalar la importancia que para la reducción del consumo de energía en el sector doméstico tienen los programas de ahorro de agua, tratados en otro capítulo, al reducirse las necesidades de agua caliente sanitaria.

La segunda línea se propone reducir el consumo eléctrico en viviendas y servicios sin disminuir los servicios energéticos. Múltiples experiencias en Estados Unidos y otros países han demostrado que es mejor, tanto desde el punto de vista económico como desde el ecológico, optimizar el uso de la electricidad generada por los sistemas existentes que ampliar dichos

sistemas para satisfacer una demanda que se supone indefinidamente creciente. Se trata de aprovechar las posibilidades técnicas que existen de una mayor eficiencia en el uso de la electricidad. Las acciones concretas que se proponen son:

- Acuerdos con las compañías suministradoras para implantar programas de gestión de la demanda eléctrica. La idea es que, a cambio de un pequeño aumento en el precio del kilovatio-hora, las empresas eléctricas (o una empresa municipal de ahorro energético) subvencionen la adquisición de aparatos de bajo consumo como luminarias y electrodomésticos. En general, no deben incluirse en el programa de gestión de la demanda aparatos eléctricos para usos térmicos (cocina, ACS y calefacción), ya que la electricidad no es la forma de energía más adecuada para estos usos finales.
- Obligatoriedad de que los equipos eléctricos de nueva adquisición (aparatos eléctricos, luminarias, electrodomésticos, etc), cumplan unas condiciones mínimas de eficiencia energética.

Programa de sustitución de electricidad por gas natural.

Está muy extendida entre la gente la idea de que la electricidad es la fuente energética con menor impacto ambiental, cuando la realidad es en la mayoría de los casos, la contraria. La electricidad es la forma de la energía final más versátil, ya que puede utilizarse para cualquiera de los usos finales en los cuatro sectores de consumo (doméstico, servicios, industria y, en mucha menor medida, transporte), cosa que no ocurre con las demás fuentes de energía. En usos como la iluminación y los electrodomésticos es insustituible, aunque ya hay "gasodomésticos", pero poco extendidos. Es también una energía limpia en el lugar de consumo.

Sin embargo, la producción de electricidad en centrales térmicas (aproximadamente el 50% del total; la mayoría son de carbón, con algo de fuelóleo y de gas natural; el 50% restante de la electricidad se produce en centrales nucleares (aprox. 35%) y en grandes embalses (15%), con los impactos ambientales y peligros consiguientes) conlleva el despilfarro, en forma de calor residual, del orden de las dos terceras partes de la energía utilizada en la central térmica, a lo que hay que añadir las pérdidas de distribución. Es decir, se necesitan al menos 3 unidades de energía del combustible con el que se genera la electricidad para producir 1 unidad de ésta, que luego ha de ser transportada al lugar de consumo, donde se transforma íntegramente en calor.

El uso de bombas de calor eléctricas muy eficientes permite obtener alrededor de tres unidades de energía calorífica por cada unidad de energía eléctrica, por lo que el rendimiento global es del orden de una unidad de calor por cada unidad de energía del combustible. Esto es prácticamente lo mismo que se obtendría con calderas y aparatos de ACS que funcionaran directamente con el combustible, sin necesidad del costoso paso a electricidad de la energía del combustible. Para usos térmicos (calefacción, cocina, ACS, calor para procesos industriales), el uso de la electricidad en lugar de otro combustible final supone, pues, un gran despilfarro energético y, en cualquier caso, un gasto económico innecesario. Situación que cambiaría significativamente si se extendiera el uso de fuentes renovables.

Del resto de las fuentes de energía, la menos impactante desde el punto de vista ambiental es el gas natural, seguido por los GLPs, gasóleo y combustibles sólidos. Desde el punto de vista de la dependencia energética y de la agotabilidad, el gas natural es un combustible fósil foráneo y de carácter finito, por lo que no puede ser una solución sustentable a largo plazo (aunque sí es útil como energía de transición -relativamente limpia- hacia fuentes renovables).

El objetivo del programa es que los usos finales de carácter térmico en viviendas y locales comerciales y de servicios en general se realicen con aparatos eficientes de gas natural, por las ventajas ambientales de su uso frente al de otros combustibles convencionales. Donde sea factible sin problemas (ACS en nuevas edificaciones), se introducirán paneles colectores de energía solar (ver siguiente PAE). Aunque la sustitución con gas se está llevando a cabo de forma “natural” en viviendas, es aún incipiente en el sector servicios; el Ayuntamiento podría solicitar la colaboración de la empresa suministradora para acelerar la sustitución, con un sistema similar al sugerido en la gestión de la demanda eléctrica.

Es prioritario el cambio de calderas de calefacción a calderas de gas de alta eficiencia y el de calentadores de ACS a calentadores de gas eficientes, cuidando el resto de los sistemas de calefacción y ACS (conductos, etc.) para lograr el máximo rendimiento con el menor consumo de energía.

Programa de introducción de energías renovables

El objetivo del programa es iniciar el aprovechamiento de tales energías en Jerez de la Frontera, prácticamente inexistente hoy día (salvo alguna excepción), pero de enorme potencial para satisfacer las necesidades energéticas de forma sostenible.

El recurso más abundante y fácilmente aprovechable en Jerez es la energía solar, por lo que el programa se centra en ella. Sin embargo, es necesario un estudio con profundidad de los recursos minihidráulicos utilizables y potenciales, de la biomasa aprovechable existente y de los recursos eólicos del municipio.

El programa consta de dos líneas, una de desarrollo de la energía solar térmica, y otra de la energía solar fotovoltaica. La primera línea obligaría a todas las nuevas viviendas a instalar colectores solares que cubran como mínimo el 60-80% de sus necesidades de ACS, lo que se conseguiría con algo menos de 1m² de colector por persona. Igualmente se requeriría que todos los nuevos edificios de servicios incluyeran ACS solar, con el mismo requerimiento de cubrir el 60-80% de sus necesidades de ACS. Para los edificios existentes, se evaluaría la posibilidad de instalar ACS solar en la auditoría energética prevista en el PAE de eficiencia.

La introducción de la energía fotovoltaica se facilitaría con la difusión de información y la asesoría sobre la posibilidad de instalar paneles fotovoltaicos para producir electricidad en viviendas particulares y edificios de servicios. El Ayuntamiento debería facilitar los trámites y reducir los obstáculos urbanísticos y de normativa que han encontrado algunas de las personas que han querido instalar paneles fotovoltaicos conectados a la red para vender a las compañías eléctricas la energía sobrante (en algún caso, algún ayuntamiento ha requerido a dichas personas que legalizaran su instalación como industrial, lo que no era posible según las normas de planeamiento). Como en el caso de los colectores solares, el esfuerzo principal debería ir dirigido a instalar estos paneles en las casas nuevas o en reforma, teniendo en cuenta que la instalación es más sencilla que la de los colectores solares

Programa de información y sensibilización sobre la energía

Es importante llevar a la percepción de la gente los impactos ambientales de su consumo de energía, así como las formas de mitigar o evitar éstos, para que puedan apreciar aquellos y colaborar en su eliminación. Con todo, se debe preferir en los PAEs lo eficaz (es decir, lo que reduce el consumo de energía y sus emisiones asociadas) a lo visible, a pesar de que en política predomine habitualmente el punto de vista opuesto a éste.

El objetivo del programa de información y sensibilización es justamente hacer visible la cuestión energética. Se podrían establecer dos líneas, una ciudadana y otra institucional.

En la primera, es importante que los ciudadanos sepan que pueden ahorrar dinero e impactos ambientales sin merma de su confort gastando menos energía. También es importante que lleguen a ser conscientes de los resultados negativos de su consumo energético, y de la necesidad prioritaria de disminuir éste a límites sostenibles. La colaboración en estas tareas de los grupos sociales activos (vecinos, ecologistas, asociaciones profesionales y empresariales, asociaciones de madres y padres de alumnos, etc.) es imprescindible.

La línea institucional consistiría en un plan de ahorro energético y de introducción de energías renovables en las dependencias municipales y el alumbrado público, informando al ciudadano del mismo y de los resultados que se vayan obteniendo, a fin de dar ejemplo.

Ejecución de los PAES

Todos los programas anteriores pueden ser ejecutados por el Ayuntamiento de Jerez de forma autónoma, aunque resulta necesaria la colaboración de todos los agentes implicados (en particular el público y las compañías suministradoras). Podrían ser útiles los apoyos externos, en especial los europeos (oficiales, vía programas de demostración y promoción de ahorro energético y energías renovables como THERMIE y ALTENER, o los obtenibles de asociaciones de ciudades europeas preocupadas por estos temas, como la Alianza del Clima), y los estatales (vía el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, IDAE). También serán necesarios el apoyo de instituciones y organismos más cercanos con la Junta de Andalucía o la Sociedad para el Desarrollo Energético de Andalucía (SODEAN).

Un problema importante a la hora de desarrollar y ejecutar los PAEs, que sólo han sido esbozados en el presente documento, puede ser la falta de un servicio técnico que se encargue de estas tareas, debido a que el suministro de energía no está entre las competencias municipales. Se sugiere por tanto la creación de una “Oficina de la Energía de Jerez” que se ocupe de desarrollar y ejecutar los PAEs, dirigida por el Departamento de Medio Ambiente.

Para la ejecución de los PAEs son también necesarios cambios (o introducción de normas donde no las hubiera) en las ordenanzas municipales, particularmente en lo referido a aislamientos, edificación bioclimática, auditorías energéticas, eficiencias mínimas de los aparatos eléctricos, tarifas eléctricas y del gas, colectores solares y placas fotovoltaicas.

Un instrumento que podría crearse para ejecutar el programa de gestión de la demanda de electricidad y de gas natural sería una “Campaña Municipal de Ahorro Energético”, dirigida desde la Oficina de la Energía de Jerez. Con la finalidad de subvencionar las medidas de ahorro con el dinero obtenido del ahorro energético logrado.

Desarrollo de propuestas en el ámbito del PGOU

En el anterior capítulo se ha definido unas propuestas dirigidas a iniciar el camino hacia una situación energética más sostenible. Esta última propuesta tiene por objetivo el desarrollo de programas que persiguen reducir el consumo energético y los impactos que genera. Uno de estos programas está dedicado a la introducción de energías renovables como la energía solar térmica y la energía solar fotovoltaica. De estos programas, y de las medidas propuestas para su desarrollo, se ha seleccionado la introducción de energía solar térmica como medida más adecuada para desarrollar en el marco de las normas urbanísticas del PGOU de Jerez.

La propuesta seleccionada persigue obligar a las viviendas y edificios de nueva construcción o sometidos a un importante proceso de rehabilitación a la instalación de colectores solares para satisfacer una parte importante de sus necesidades (entre el 60 y el 80%) de agua caliente sanitaria (ACS). El instrumento elegido para llevar a cabo esta propuesta es la elaboración de una ordenanza que regule el empleo de la energía solar para usos térmicos en la ciudad de Jerez.

En España, según un informe elaborado por la Federación Española de Municipios y Provincias y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energías (IDEA), uno de cada cuatro Ayuntamientos ha aprobado o está estudiando la implantación de una ordenanza que regule el empleo de energía solar térmica. Ciudades importantes como Sevilla, Barcelona, Pamplona, Granada o recientemente Madrid disponen de dicha ordenanza. Teniendo en cuenta estos datos que muestran la rápida aceptación de este tipo de propuestas y el trabajo realizado por la FEMP y el IDEA en la elaboración de un modelo de Ordenanza Municipal para la Captación Solar para Usos Térmicos, dotada con una amplia base técnica y jurídica, podemos considerar que su incorporación a las normas urbanísticas del nuevo PGOU de Jerez no presenta dificultades significativas.

Posibilidades de ahorro de energía en los servicios públicos

Los servicios públicos (limitándonos bajo esta denominación al alumbrado público y a la gestión del abastecimiento de agua y su depuración) supusieron en el conjunto de España un gasto de energía de 591 ktep en 2002, lo que es el 0,7% de la energía final pero cerca del 9% de la energía consumida en el sector servicios. De esta energía, el alumbrado público (iluminación de carreteras, viales, calles, parques y monumentos) consumió 261 ktep y el subsector de aguas (potabilización, abastecimiento y depuración de aguas residuales), las 330 ktep restantes ("Estrategia de ahorro y eficiencia energética en España 2004-2012. Sector servicios públicos" Mº de Economía, Secretaría de Estado de Energía, Desarrollo Industrial y de la Pequeña y Mediana Empresa, nov. 2003).

A pesar de estas consideraciones que nos indican una escasa importancia cuantitativa, con respecto al consumo total de energía, del consumo energético del alumbrado público, se ha creído necesario proponer la implantación de una Normativa para el Alumbrado Público de Jerez, dada la creciente importancia de su gasto económico y, sobre todo, su potencial para servir de ejemplo y estímulo para comenzar a implantar un modelo energético más sostenible.

Aunque no son muy numerosas las ciudades que cuentan con una ordenanza o reglamento que regule el alumbrado público en todos sus aspectos, lo cierto es que las preocupaciones por regular estas instalaciones cada vez alcanzan a un número mayor de Ayuntamientos. Como consecuencia de ello, el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía) y el CEI (Comité Español de Iluminación) han elaborado un modelo de ordenanza para regular el alumbrado público con el objetivo de facilitar la labor de los Ayuntamientos que deseen dotarse del mismo. La filosofía que ha presidido la elaboración de este modelo de ordenanza ha sido la siguiente:

- Promover el ahorro energético.
- Reducir la contaminación lumínica.
- Garantizar la seguridad de personas y propiedades.

Un proceso de renovación o modernización del alumbrado público puede contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la siguiente manera:

- Reduciendo la contaminación lumínica que se produce tanto por efecto del resplandor luminoso en el exterior como por la intrusión lumínica en los hogares.
- Reduciendo los riesgos derivados de los residuos que generan las instalaciones de alumbrado, especialmente las lámparas de descarga que contienen elementos clasificados como "residuos peligrosos" (mercurio, plomo, estroncio, etc.).
- Mejorando la calidad del ambiente urbano mediante un adecuado diseño de las instalaciones de alumbrado público.
- Garantizando la seguridad de personas y propiedades mediante una adecuación de los niveles lumínicos a las necesidades de cada zona.
- Reduciendo el gasto por habitante mediante mejoras en la eficiencia de las instalaciones.
- Promover el ahorro energético en el sistema de alumbrado exterior es un objetivo que permite contribuir a cumplir los acuerdos de Kyoto y reducir los gastos tanto en el alumbrado exterior público como en el privado. En las ciudades españolas el alumbrado exterior consume en torno a 4.700 GWh al año, lo que representa el 2,7 por ciento del consumo eléctrico nacional. El potencial de ahorro estimado para estas instalaciones se sitúa por encima del 20 por ciento, lo cual supondría una reducción de las emisiones de CO2 en torno al 0,5 por ciento.
- Reducir el consumo de recursos y, por lo tanto, de emisiones son, sin duda, dos objetivos que además de contribuir a los logros anteriormente indicados mejoran significativamente los parámetros que indican el grado de sostenibilidad del conjunto del sistema energético de Jerez de la Frontera, especialmente el relacionado con el consumo de energía eléctrica.

Las principales medidas que permitirán alcanzar estos objetivos están recogidas en la propuesta de Ordenanza Municipal para el alumbrado exterior elaborada por el IDAE y el CEI. La Ordenanza propuesta también permite cumplir con la normativa existente para el alumbrado exterior, así mismo incluye artículos sobre las condiciones que debe cumplir el alumbrado exterior privado y recomendaciones sobre un adecuado mantenimiento de las instalaciones.

Teniendo en cuenta estas consideraciones esta propuesta se reduce a la adopción y aplicación de la citada Ordenanza por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Es una Ordenanza que consta de 25 artículos, dos disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias y tres disposiciones finales. Así mismo, cuenta con un anexo en el que se recogen los requerimientos técnicos y los niveles de iluminación para el cumplimiento de la misma.

PROPUESTAS SECTOR RESIDUOS

Los volúmenes de residuos generados actualmente, al igual que ocurre con el consumo de recursos como el agua o la energía, necesitan reducir su cantidad y aumentar su aprovechamiento para mejorar los indicadores que definen el grado de sostenibilidad de una ciudad. Para alcanzar los objetivos de reducción y aprovechamiento de los RSU se propone una serie de medidas estratégicas que afectan al conjunto de la gestión de los RSU de Jerez, todas ellas basadas en el cumplimiento de las disposiciones legales existentes para toda España y previstas en la nueva Directiva 2004/CE de envases y residuos de envases. Estas propuestas

estratégicas son compatibles, en su planteamiento y forma de llevarlas a cabo, con el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos (P.D.T.R.U) de Andalucía.

Estas propuestas estratégicas se refieren y están diseñadas para alcanzar los objetivos que a continuación se detallan:

Prevención y reducción de RSU.

Esta propuesta se basa en acuerdos voluntarios entre el sector de la distribución y las entidades de consumidores (asociaciones, cooperativas de producción y consumo...) para fomentar el consumo a granel, con envases reutilizables de mayor relación entre peso producto/peso de envase, así como para el progresivo abandono de los envases superfluos y productos de usar y tirar. Esta propuesta deberá ser desarrollada con el apoyo de campañas de información y educación ambiental que lleguen a todos los ciudadanos.

Recogida selectiva integral de los RSU domiciliarios y asimilados.

Partiendo de la elemental premisa de que lo que hay que separar mejor es no juntar, se debe proceder a la elaboración de una estrategia integral de aprovechamiento de los residuos basada en la clasificación y separación en origen en aquellas fracciones que así lo exijan para su mejor aprovechamiento posterior.

Dado que es la fracción orgánica fermentable la más delicada en relación a su contaminación y manejo (humedad, olores, adhesibilidad a otros materiales...), deberá ser esta fracción la prioritaria en la estrategia de recogida selectiva. Por otra parte, la fabricación de compost, producto de alto valor estratégico para la recuperación de suelos erosionados y como fertilizante agrícola, exige una gran pureza de la MOF de partida.

Para ello se deberán separar, al máximo posible, los materiales que ya cuentan con recogida selectiva (voluminosos, papel y cartón, vidrio). Separar también los escasos residuos peligrosos domésticos y, del resto, proceder a separar la fracción orgánica fermentable para su recogida selectiva.

Las etapas a seguir consistirán en:

- Ampliar el sistema de recogida selectiva de papel y cartón mediante contenedores permanentes de acera y recogidas puerta a puerta de envases de cartón a la hora de cierre de los comercios.
- Igualmente es necesario ampliar el sistema de recogida para los residuos de envases de vidrio, siendo, en este caso, el puerta a puerta un servicio prestado a los establecimientos de hostelería (bares, restaurantes, hoteles, residencias, cuarteles,...).
- Retirados el máximo posible de los residuos de papel y cartón (en la actualidad muy abundantes en los RSU) y de vidrio (presentes y muy perjudiciales para el compost), se debería proceder a la separación en origen de la fracción de materia orgánica fermentable (MOF) para su posterior recogida selectiva y compostaje. Estas dos nuevas fracciones, MOF y resto (incluidos los residuos de envases y otros materiales reciclables) se deberían recoger por separado y con menor frecuencia para la última (disminución de costes de recogida). La recogida selectiva de MOF podría comenzar de inmediato en los

establecimientos de gran producción: cuarteles, restaurantes, hoteles, residencias y mercados.

- Se debería implantar una recogida selectiva de residuos peligrosos domésticos, en combinación con unas campañas específicas sobre prevención de la generación de estos residuos en coordinación con las áreas de salud (Centros de salud y ambulatorios), fomentando el uso de los puntos limpios, tanto el existente como los de nueva creación.
- Por último es necesario establecer estos criterios de recogida selectiva (y prevención), a los residuos industriales asimilables a urbanos, separando en origen, de forma drástica, los peligrosos del resto y estableciendo rutas y sistemas de recogida diferenciados. Es urgente realizar un censo de los residuos peligrosos industriales con objeto de delimitar su gestión separada del resto y evitar su mezcla en los RI no peligrosos, práctica que convierte a éstos en residuos peligrosos.

Mejora del Sistema de tratamiento

Los RSU llegarían a la planta de selección, gracias a este sistema de recogida selectiva, separados para ser tratados independientemente en las líneas de compostaje y clasificación de inertes reciclables. Se obtendría así un mayor rendimiento en términos de calidad del compost (disminución de la contaminación por metales pesados y otros contaminantes) y de los materiales inertes reciclables (limpieza, facilidad de selección y mejora de la higiene por parte de los trabajadores, mayor precio).

En la actualidad y sin esperar a la implantación de estas mejoras, se debería proceder a la separación de rutas de recogida de los RSU domiciliarios y de los procedentes de actividades industriales. En la planta de selección se debería incorporar personal para completar la actual separación manual de inertes (cartón y plásticos) con la de vidrio y objetos extraños ajenos a la MOF, con objeto de evitar el posterior fraccionamiento de los residuos de envases de vidrio en el proceso de rotura de bolsas y cribado (tromel) y su incorporación, junto con la MOF, al proceso de compostaje.

Igualmente necesario, es el lograr el máximo aprovechamiento de los residuos de podas como material estructurante en el proceso de compostaje, así como el aporte de carbono, aunque se desconoce la relación de carbono y nitrógeno (C/N) en la MOF de partida para el compostaje.

Se debería comenzar con una línea de compostaje de MOF de grandes productores junto con los residuos de podas. Mejora del vertido de escombros.

Aún estando adecuadamente tratados los escombros en la Planta de Reciclaje y Valorización que gestiona ARESUR S.L, se debería reducir al máximo la práctica, más o menos habitual, del relleno de antiguas graveras con residuos de obras y derribos por el grave riesgo de impacto ambiental.

Sin embargo, el vertido indiscriminado de escombros presenta otro aspecto ambiental a tener muy en cuenta: el valor de los materiales vertidos y su potencial de aprovechamiento que permitiría evitar nuevas extracciones de áridos y otros materiales constructivos.

Consideraciones a tener en cuenta en el PGOU

La creación de los nuevos desarrollos urbanos que supondrán el nuevo PGOU de Jerez puede convertirse en una ocasión, única y modélica, de implantación de un nuevo sistema de gestión integral de los residuos que este aumento de construcciones y población originará.

El desarrollo del PGOU permitiría aumentar el nivel de eficiencia del actual sistema de gestión de los RSU, adecuándolo a las exigencias del Plan Director Territorial de Residuos Urbanos autonómico y situaría a Jerez en un destacado lugar en el campo de la gestión de los RSU.

La aplicación concreta de las líneas de actuación indicadas en el apartado anterior, se concretarían, dentro del desarrollo del PGOU, en las siguientes actuaciones:

Residuos de construcción y demolición (RCD)

De cara a la generación futura de estos residuos se debería tener en cuenta:

- La desconstrucción selectiva de cualquier tipo de edificio que deba ser derribado en el desarrollo del PGOU. Para ello se deberán especificar, en el proyecto correspondiente, las técnicas desconstructivas más apropiadas al tipo de edificación (obra de fábrica, hormigón en masa o armado, metálica,...), así como la identificación de los materiales constructivos susceptibles de recuperación, con especial prioridad sobre los peligrosos.
- La utilización de residuos (reciclaje) de C y D, recuperados en la Planta de Reciclaje y Valorización de Escombros, para las nuevas construcciones. Estos áridos de recuperación, dependerán, para su empleo, de las calidades que se obtengan en la citada planta y que, al menos, serán aptos para su empleo en seco (zahorras, todouno, morros,...)
- La identificación, en los proyectos de nuevas construcciones, así como durante la construcción y futuras reparaciones o modificaciones, de los materiales constructivos, especialmente los peligrosos, de cara a su readaptación y desconstrucción futura.
- La clasificación por materiales peligrosos, reciclables y no reciclables, de los residuos de las obras derivadas del desarrollo del PGOU. Estos materiales se derivarán a los circuitos establecidos para estos residuos.
- La inclusión, en los pliegos de condiciones técnicas de las obras municipales, de la utilización de áridos de recuperación en las nuevas obras de Jerez.

Residuos domésticos

La tendencia actual, por razones normativas (tanto en vigor como de futuro cumplimiento en la UE y en España), como por razones estrictamente ambientales, es conseguir la evitación máxima posible de la generación de estos residuos y, cuando ello no sea alcanzable, el aumento de su aprovechamiento.

Recoger los residuos clasificados en origen en función de su aprovechamiento posterior es condición necesaria pero no suficiente. Ello debe hacerse no sólo bien (índice de pureza elevado) sino a costes moderados.

La desproporción entre el elevado coste de recogida y transporte (recogida diaria) respecto al de tratamiento existente, en general, en nuestro país, hace aún más difícil la implantación de recogidas selectivas de frecuencia diaria (más costosas que las de todo uno o en masa). Si a ello le añadimos la casi permanente necesidad de invertir en mejora del tratamiento, es difícil lograrlo todo sin aumentos considerables de las tasas de basuras.

Como la mejora en el tratamiento, para elevar la cantidad y calidad de los materiales recuperados es imprescindible, se deberá buscar los sistemas de recogida selectiva más baratos y eficaces posibles y ello sólo es posible comenzando por:

- Considerar que las grandes infraestructuras de presentación y recogida como los sistemas soterrados de depósito y los de recogida y transporte soterrado neumático no son siempre la solución más adecuada.
- Considerar que los sistemas de recogida más eficaces vuelven a ser los más sencillos (puerta a puerta desarrollado en el norte de Italia y en experimentación en Cataluña) y que para ello no es necesario realizar infraestructura alguna, sino concebir la recogida como algo a llevar a cabo de forma eficiente con sistemas de presentación flexibles y adaptados a los tipos de residuos y costumbres de la población.
- Tener siempre en cuenta que la fracción a la que hay que dedicar más atención es a la compuesta por la materia orgánica (MOF), cuya separación óptima en los domicilios facilitará la recogida (disminuyendo los costes) y su aprovechamiento (calidad del compost)
- Por último considerar siempre que la inversión en información y asistencia a los vecinos para lograr la separación en origen lo mejor posible, redundará en un aumento de la eficiencia del sistema en mayor medida que en cualquier otra etapa posterior del mismo (sistema de recogida, transporte o tratamiento en destino).

Estas consideraciones nos llevan a las siguientes recomendaciones:

- Reservar un espacio en los bajos (viviendas y locales comerciales) para depósito de contenedores de RSU, con doble puerta de entrada: desde el interior del edificio (vecinos) y desde el exterior (recogedores de RSU). De esta forma evitamos la presencia del contenedor durante todo el día en la calle, sobre todo el de MOF, y nos podemos adaptar al cambio en el tamaño, frecuencia de recogida selectiva y número de contenedores.
- Dotar de espacio con compostero (sombra) a las viviendas unifamiliares o colectivas que lo permitan. La implantación de compostero familiar deberá completarse con composteros colectivos de entre 1.000 y 3.000 l/unidad, situados en parques cercanos a las viviendas. El objetivo es doble, introducir a los vecinos en las prácticas de prevención y aprovechamiento de los RSU y disminuir o evitar la frecuencia de recogida de la MOF, rebajando así los costes de recogida. Hay que tener en cuenta que la fracción no fermentable bien separada puede ser recogida con mucha menor frecuencia (1 ó 2 veces por semana), disminuyendo así los costes de recogida.
- Procurar dotar a Jerez de una gran masa de arbolado que, además de otras ventajas (paisajísticas, depurativas y recicladoras de CO₂, barreras visuales y acústicas, generadores de microclimas...) produzcan ramaje y, mediante su poda, suficiente

triturado vegetal para su imprescindible incorporación al proceso de reciclaje (estructurante, mejora de la relación C/N).

- Reservar espacios, a ser posible integrados en el tejido edificatorio (bajos) bien situados y accesibles, para instalar en ellos pequeños establecimientos para la recogida de residuos peligrosos domésticos y, ocasionalmente, a determinados reciclables. Serían los espacios de aportación voluntaria, muy cuidados y atendidos, complementarios, por su proximidad y acceso a pie, a los puntos limpios (dado que se construyeran otros).

4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.2.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Es sin duda una de las decisiones más cruciales que debe adoptar un Planeamiento General, y lo es así por tres razones fundamentales:

- Por la definición de derechos y cargas.
- Por el grado de definición en las determinaciones de la ordenación.
- Por el proceso de gestión en relación con el desarrollo y la ejecución del planeamiento.

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía define en su título II “El Régimen Urbanístico del Suelo”, y concretamente en su capítulo I de una manera clara cuáles son las condiciones y circunstancias de cada suelo para ser adscrito a una u otra clasificación, conllevando esta diferente clasificación un “contenido urbanístico legal del derecho de propiedad” distinto, es decir, unos derechos y deberes que se derivan directamente de la decisión del planificador.

Esta Ley, mantiene la clasificación, ya tradicional en España, tripartita y cerrada del suelo, (urbano, no urbanizable y urbanizable), ordenando en su artículo 44 que el PGOU clasifique la totalidad del suelo del término municipal en todas o algunas de estas clases, con la sola excepción de terrenos destinados a “sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular” que podrán ser excluidos de la clasificación del suelo “sin perjuicio de su adscripción a alguna de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención”.

Dentro de cada clase, la ley distingue, a su vez, categorías, que constituyen así modulaciones del régimen urbanístico conectado al destino básico que comporta cada clase. Son las siguientes:

1. En el suelo urbano: el consolidado y el no consolidado, entendiendo que el suelo urbano consolidado según el artículo 45, cuenta con una urbanización completa y adecuada y por tanto, que reúne las condiciones para servir de soporte a la edificación.

En él, conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, no proceden las cesiones. Como consecuencia, su régimen no se ha de configurar de modo que queden garantizados el cumplimiento de los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización, ni procede su inclusión en unidad de ejecución alguna. El propietario, según el artículo 50, tan solo debe edificar y conservar, aunque de conformidad con el artículo 14 Ley 6/1998 los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar.

Por el contrario, el suelo urbano no consolidado, (definido así por no comprender la urbanización existente todos los servicios, precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación o formar parte de áreas a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente), carece de urbanización o precisa reurbanización y reforma. Normalmente exige la relimitación de unidades de ejecución para poder, previa a la urbanización y la edificación, cumplir con los deberes que comporta la ejecución del planeamiento, tanto en sus aspectos jurídicos como en los materiales.

En cualquier caso, según lo establecido en la LOUA, el suelo urbano no consolidado, donde el Plan no prevea unidades de ejecución, se asimila al consolidado, salvo en lo relativo a que en el no consolidado sí proceden las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico. Tales obligaciones se refieren al área de reparto, o al aprovechamiento objetivo cuando los terrenos no estén incluidos en áreas de reparto.

El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la relimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que el suelo esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

2. En el suelo no urbanizable: por tener la condición de bienes de dominio público natural o sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, de especial protección por legislación específica, de especial protección por la planificación territorial o urbanística, de preservación del carácter natural o rural, y del hábitat rural diseminado, por protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público, por presentar riesgos naturales o de accidentes mayores y por ser improcedente su transformación en función de criterios de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del municipio, según lo descrito en el artículo 46.

Las condiciones que establezca el Plan General para poder llevar a cabo los actos autorizados legalmente en suelo no urbanizable deben asegurar, como mínimo, la preservación del medio natural y no inducir a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; así como adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

3. En el suelo urbanizable: el ordenado integrado por terrenos que formen los sectores en los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada, sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con la estrategia del PGOU y no sectorizados integrados por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo y que solo se transformarán mediante la innovación del Plan General teniendo en cuenta su capacidad de integración y las exigencias de un desarrollo racional, proporcionado y sostenible.

4.2.2 SUELO URBANO EN EL NÚCLEO PRINCIPAL

De acuerdo con la LOUA, se clasificarán como urbanos los terrenos que se encuentren en alguna de las circunstancias establecidas en el art. 45.1.

Por aplicación de este criterio se propone la clasificación como URBANO de los terrenos que ya tuvieron esta clasificación en el P.G.M.O.-95, ya sea como consolidados o no consolidados.

Igualmente se incorporarán a esta categoría los Sectores del Suelo Sectorizado o los Suelos Urbanizables No Sectorizados que estén ejecutados, o en proceso de ejecución con urbanización concluida, teniendo estos la consideración de suelos urbanos no consolidados.

En cualquier caso, dentro de los perímetros de Suelo Urbano se delimitan Áreas de Reforma Interior o Áreas de Incremento de Aprovechamiento, con la consideración de Suelo Urbano No Consolidado en aquellos terrenos que carezcan de urbanización consolidada y por ello no puedan

ser considerados solares, ya sea por insuficiencia de la urbanización o por plantearse en ellos operaciones de reforma interior (ARI) o que conlleven un aumento de la edificabilidad actual por una necesidad de reordenación y/o mejora de la volumetría existente.

En cuanto a la subdivisión del suelo urbano en Zonas de Ordenanzas, y en coherencia con lo expresado en el análisis, estas se adecuan a la realidad urbana de la ciudad, eliminando algunas y redelimitando otras que hoy no parecen responder a la morfología de lo edificado.

4.2.3 SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO PRINCIPAL

Tendrán la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, los terrenos aptos para ser urbanizados por reunir condiciones para ello, atendiendo a su localización y características topográficas y medioambientales.

Los Suelos Urbanizables Sectorizados, por tanto, serán aquellos en los que el Plan General programa su ejecución en los años de vigencia en el mismo, por considerarse necesario atendiendo a los requerimientos de un desarrollo territorial armónico y en función de las necesidades de incorporación de Suelo Urbanizado al mercado de la vivienda y de otros usos.

La posibilidad de clasificación de suelos como urbanizables ordenados no se ha contemplado para suelos de nuevo crecimiento y a excepción de lo que se expone en el párrafo siguiente, al significar suelos cuya ejecución, por ser de iniciativa pública o estar pactada su ordenación de forma muy concreta con los agentes privados correspondientes, sería inmediata tras la aprobación definitiva del Plan General, teniendo la absoluta certeza de manera previa de los parámetros concretos de su ordenación pormenorizada, ya que esta subclasificación conllevaría la definición de la ordenación y las determinaciones urbanísticas en el Plan General a nivel de detalle de un Plan Parcial.

Por último, se han clasificado como suelo urbanizable ordenado transitorio aquellos suelos urbanizables con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución, tratándose de sectores del PGMO-95 con planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización definitivamente aprobados pero cuya urbanización no se encuentra culminada.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado ha quedado relegado en la LOUA a un papel un tanto marginal e indefinido dentro de la práctica urbanística, ya que dicha ley los define como “el resto de suelos urbanizables” una vez definidos los sectorizados y los ordenados, sin que de manera previa exista una definición genérica para los suelos urbanizables.

Esta incertidumbre del papel práctico de los urbanizables no sectorizados se agudiza si tenemos en cuenta que su puesta en marcha exige un procedimiento que es definido en la ley como “innovación del planeamiento general” que se ve así alterado y completado en su ordenación estructural, mediante las determinaciones de esta categoría para un ámbito territorial, ámbito que en el momento de su aprobación original carecía de esas determinaciones estructurales.

Se intenta buscar con esta estrategia de desarrollo quebrar la tendencia de la evolución reciente de los suelos urbanizables no programados que encontraban, en ocasiones, con una insuficiente previsión en los Planes Generales para garantizar su desarrollo coherente. De esta forma se ha configurado una actitud de reserva de la Administración hacia el anterior suelo urbanizable no programado, que se ha extendido hacia el actual urbanizable no sectorizado, pretendiendo que

no se entienda esta categoría como un suelo que los Municipios puedan activar en cualquier momento sin las ataduras de la definición previa de aprovechamientos uso pormenorizados, etc, perdiendo su finalidad original de suelo de reserva.

Por todo ello, el planeamiento solo delimita suelos con esta categoría de no sectorizados si estos responden de una manera estricta a su papel de reserva, condicionando las posibilidades de su desarrollo al resultado de un análisis previo de los procesos de ocupación y utilización del suelo así como de la evolución y ejecución del Plan General y de sus sectores delimitados, no teniendo sentido esta categorización en aquellos casos en los que los suelos urbanizables respondan a un modelo coherente de desarrollo de la ciudad en el que, ya desde el Plan General, se apueste por determinaciones y esquemas de ordenación concretos que no dejen lugar a futuras interpretaciones que solo serían posibles si se plantearan desde un cambio de modelo.

4.2.4 SUELO NO URBANIZABLE

Constituye el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que han de preservarse del desarrollo urbanístico así como el resto de los terrenos no incluidos en algunas de las categorías anteriores, sustentando esta clasificación sobre criterios de salvaguarda activa tanto de los recursos como de los valores y formas de explotación tradicionales.

Queda incluido en el suelo no urbanizable el correspondiente al Hábitat Rural Diseminado que quedó definido en la propuesta de ordenación de los asentamientos dispersos como reconocimiento de los asentamientos humanos tradicionales no ubicados en vías pecuarias, aplicando la adscripción por parte del PGOU a la categoría de Asentamiento Rural Diseminado establecida en el apartado 1.g) del artículo 46 de la LOUA, por ser asentamientos que no cumplen las condiciones para su clasificación como urbanos del art. 45 de la LOUA, respondiendo a las características de vinculación a la actividad agropecuaria definidas en la Ley.

Así mismo, se delimitarán como Asentamientos o Hábitat Rurales Diseminados de aquellos que ocupan vía pecuaria, cuyo grado de consolidación y naturaleza morfológica así lo hagan oportuno.

4.2.5 CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN OTROS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

De manera análoga a lo establecido en el Núcleo Principal, de acuerdo con la LOUA, se clasificarán como urbanos los terrenos que se encuentren en alguna de las circunstancias establecidas en el Art. 45.1.

Por aplicación de este criterio se propone la clasificación como URBANO de los terrenos que ya tuvieron esta clasificación en el P.G.M.O.-95, ya sea como consolidados o no consolidados, a excepción de los casos puntuales indicados en el punto 4.1.3 de esta memoria, en los que por imposibilidad física de ejecución se han desclasificado.

Dentro de esta clasificación, se propondrán como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado aquellos crecimientos o intervenciones de escasa entidad que se encuentren delimitados en una posición de continuidad urbana con el suelo consolidado, bien en vacíos interiores de la propia trama o bien en suelos periféricos colindantes y conectados a nivel de viario e infraestructuras con dicha trama. En el caso de estas actuaciones de delimitan las siguientes Áreas de Reforma interior y Sectores en el suelo urbano no consolidado:

ARI - ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE
Sector - ES02 - ESTELLA CALLE RONDA
ARI - ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA
Sector - ES04 - ESTELLA MAJADA ALTA
Sector - ET01 - EL TORNO TRASERAS CALLE POZO
ARI - ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE
Sector - LB01 - LA BARCA CALLE ARROYO DULCE
Sector - LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA
AIA - LB03 - LA BARCA CALLE SELVA
ARI - LBCH - CHAPARRITO
ARI - LI01 - LA INA OESTE
ARI - LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI
ARI - LI03 - LA INA ESTE
Sector - NJ01 - NUEVA JARILLA SUR
ARI - MJ01 - MAJARROMAQUE CALLE LA TIERRA
ARI - SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE
ARI - SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE
ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE
Sector - TC01 - TORRECERA CALLE RAFAEL ALBERTI
Sector - TC02 - TORRECERA CALLE GUADALETE
ARI - TM01 - TORREMELGAREJO

En atención a su especial complejidad urbanística por el grado de consolidación de la edificación existente, se clasifican como Áreas de reforma Interior con ordenación Diferida las siguientes:

ARI. – OD Gibalbín
ARI. – OD Cuartillos
ARI. – OD Mesas del Corral

En atención a su importancia superficial o su grado de complejidad e impacto urbano en la trama consolidada, se clasificarán como URBANIZABLES SECTORIZADOS, los siguientes crecimientos:

Sector SUS Garrapilos I – La Barca
Sector SUS Garrapilos II – La Barca.
SG. Nuevo cementerio
Sector S.U.S Nueva Jarilla Norte
SG – Arroyo del Rano – Nueva Jarilla.
Sector SUS Vegas del Torno

Como áreas de reserva, se clasificarán como URBANIZABLES NO SECTORIZADOS, el siguiente crecimiento:

Área X SUNS La Barca-Garrapilos.

4.3 **ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA**

Las actuaciones en la ciudad consolidada, dentro del Núcleo Principal, se han definido a partir de los ámbitos de planeamiento y/o gestión identificados, y en función de la categoría a que pertenezcan: Áreas de Planeamiento Incorporado; Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano No Consolidado; Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida en Suelo Urbano No Consolidado; Áreas de Incremento de Aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado; Actuaciones Urbanizadoras No Integradas; Áreas de Mejora Urbana.

A su vez, los ámbitos pertenecientes a cada una de estas categorías podrán agruparse en función de la Zona de Ordenanza Global a que pertenezcan, o según la tipología predominante a implantarse en dicho ámbito.

Las zonas de ordenanzas toman su nombre (excepto en los casos "A" Conjunto Histórico Artístico y "B" Barriadas Singulares) de la tipología característica o más significativa de las que aparecen en ella, sin perjuicio de que de hecho se incluyan otras tipologías que coexisten con la característica en régimen de compatibilidad de usos.

En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican ocho Zonas de Ordenanzas en el Núcleo Principal y una Zona de Ordenanzas para los restantes Núcleos Urbanos. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en los ámbitos de planeamiento y/o gestión identificados.

En los planos de Ordenación Completa Pormenorizada, se identifica con un color cada edificio, según la Ordenanza que deberá cumplir, por tratarse de una tipología determinada. En el plano de Zonas de Ordenanza Globales, se identifican las mismas para grandes bolsas de suelo, existiendo un cuadro de compatibilidades entre dichas Zonas Globales y las tipologías que son compatibles con las mismas.

Por lo tanto, es la ordenación pormenorizada la que define la Zona de Ordenanza para una parcela, aunque si dicha parcela pertenece a una Zona Global diferente, podrá al menos cambiar su tipología a la de la Zona Global en que se encuentre, y según lo que esté expuesto en el cuadro de compatibilidades.

En la Ordenación Pormenorizada, además de designar una Zona de Ordenanza (por tanto, uso y tipología) para cada parcela, se especifica con otra trama el Espacio No Edificado en Interior de Manzana.

Esta figura de Espacio No Edificado tiene varias Funciones, según donde se sitúe.

En las Zonas D y E, en muchos casos las calles de acceso a las viviendas se traman de esta manera para impedir cualquier edificación en las mismas, ya que a veces estos accesos provienen de una división horizontal y no están reconocidos como calles públicas, cumpliendo no obstante todas las funciones de una calle.

En la zona F, esta trama rodea a los bloques edificados, impidiendo edificar entre bloques, necesario sobre todo cuando no existe un límite claro de la parcela. No obstante, si se derriba un bloque y se sustituye por otro con la misma edificabilidad, no tendrá por qué reproducir el nuevo bloque el perímetro del anterior, pudiendo tener libertad para la ocupación en planta, siempre que cumpla los parámetros de su Zona de Ordenanza.

Con esta figura también se traman los patios de manzana y los espacios libres privados, salvo en las Zonas D y E, donde toda la parcela privativa se trama del mismo color, aunque tenga espacio libre rodeando la edificación.

Zonas de Ordenanza

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano:

Zona de Ordenanzas "A" – Conjunto Histórico Artístico

El Centro Histórico es un asentamiento humano vivo, fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, donde se encuentra grabada la memoria histórica del pueblo de Jerez.

En esta zona de la ciudad es necesario hacer compatible la modernización y recualificación de la trama urbana y la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes con la conservación de los elementos patrimoniales heredados del pasado, que debemos proteger adecuadamente para que puedan ser heredados y disfrutados por las generaciones futuras.

A tal fin es necesario, en primer lugar, identificar los elementos que deben ser protegidos y determinar las condiciones de su protección. De esta manera quedará liberada la parte de la trama que puede ser reestructurada y modernizada de una forma más intensa pero siempre con un respeto absoluto a su entorno.

Se mantiene vigente la estrategia de protección-intervención que se planteó en el Plan General de 1995 y que ha dado resultados más que satisfactorios al evitar la muerte y fosilización del tejido urbano. Existe pues una clara línea de continuidad en la estrategia de conservación de nuestro patrimonio histórico entre el Plan General vigente hasta la fecha y el nuevo que aquí se presenta.

De esta forma se contemplan cuatro niveles de protección:

- NIVEL 1. Interés Específico.
- NIVEL 2. Interés Genérico.
- NIVEL 3. Conservación Arquitectónica.
- NIVEL 4. Conservación Cautelar.

La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio). En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

Nivel 1. Interés Específico.

El Nivel 1, Interés Específico, es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se trata de edificios con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC., incoados o declarados, o se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA.), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Jerez se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

Nivel 2. Interés Genérico.

El Nivel 2, Interés Genérico, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales por ser exponentes de la identidad cultural jerezana, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de BIC. o elementos con inscripción específica en el CGPHA.

Nivel 3. Conservación Arquitectónica.

El Nivel 3, Conservación Arquitectónica, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edificios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

Nivel 4. Conservación Cautelar.

El Nivel 4, Conservación Cautelar, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, integradas en la trama del Conjunto Histórico, que no han podido ser visitadas en su interior y pese a su antigüedad no aparentan un valor arquitectónico especial. Hay que considerar este nivel de protección como provisional y cautelar hasta que pueda determinarse tras un estudio a trámite adecuado el mantenimiento o no de su catalogación.

Para la redacción del catálogo, donde se asigna el grado de protección individualizado a cada finca, se han utilizado todos los trabajos desarrollados con anterioridad que hacían aportaciones significativas en la materia: Documento de definición del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, Planes Estratégicos, Plan General Municipal de Ordenación de 1995, Propuesta Urban II, Plan Especial de Reforma Interior "Belén-Benavente", Agenda 21 Local, etc... Así mismo se ha realizado un completo trabajo de campo para detectar e investigar aspectos no tenidos en cuenta en esos trabajos.

Es importante señalar que se ha aprovechado la labor y los trabajos realizados durante los últimos años por la Oficina Municipal de Rehabilitación del Centro Histórico y, sobre todo, se recogen los análisis y aportaciones realizadas por la Carta Arqueológica de Jerez, que ha supuesto un estudio exhaustivo de todo el ámbito urbano desde el punto de vista tanto histórico como patrimonial y arqueológico.

La conservación del Centro Histórico debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

En definitiva debemos concluir que la única manera de conservar nuestro Centro Histórico es procediendo a su rehabilitación entendida en sentido amplio, pues una conservación "estricta" de lo existente está condenada al fracaso y conducirá a la muerte del centro por "inanición".

Los grados de catalogación aquí definidos se asignarán con su misma definición y características a las edificaciones protegidas fuera del Conjunto Histórico Artístico. Así mismo, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considera que los niveles de catalogación 1 y 2 tienen carácter de ordenación estructural y los niveles 3 y 4 lo tienen de ordenación pormenorizada.

Zona de Ordenanzas "B" – Barriadas Singulares

Comprende las siguientes subzonas consolidadas que se denominan:

- B.1) La Plata
- B.2) La Constancia
- B.3) España
- B.4) Pío XII
- B.5) La Vid
- B.6) La Asunción

La tipología es la existente para cada subzona y que refleja su primitivo proyecto sin modificaciones posteriores. Son ámbitos catalogados tanto en conjunto, por su valor urbano y espacial, como en lo referente a las edificaciones por su valor tipológico reflejo de una época, sin perjuicio de las obras de consolidación o rehabilitación precisas que no deberán alterar o desvirtuar los mencionados valores.

Dada la diversidad de estructura y tipología de cada una de las subzonas, de manera previa a cada intervención, tanto a nivel de urbanización como de edificación, se realizarán estudios monográficos que ayuden a proteger y conservar sus peculiaridades primitivas. En caso de sustitución de edificaciones catalogadas por fuerza mayor (ruina de la estructura portante, por ejemplo), podrán hacerse nuevas edificaciones con la misma tipología, que no aumenten la densidad edificatoria y cumplan con las ordenanzas correspondientes a dicha tipología, además de conseguir soluciones arquitectónicas que preserven o mejoren los valores espaciales previos, y siempre que sea posible, que los autores de dichos proyectos tengan un prestigio cuando menos acorde al del autor de la obra original sustituida, lo que podría hacerse mediante un concurso específico, u otra solución según recoja el estudio monográfico correspondiente.

Zona de Ordenanzas "C" – Residencial en Manzana Compacta Tradicional

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología que desarrolla una vivienda por promoción y parcela, admitiéndose también el edificio de viviendas entre medianeras, produciéndose un esquema que es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación se encuentre situada en esquina que contará con más de una fachada.

Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores, según se indique en las normas sobre tipologías.

A diferencia de la unifamiliar en hilera, la vivienda en manzana compacta tradicional se desarrollará sobre parcela individual e independiente.

Zona de Ordenanzas “D” – Residencial Unifamiliar en Hilera

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras que forma parte de una promoción de tres o más viviendas, (ya que dos viviendas serían unifamiliar pareada), colindantes entre sí de forma consecutiva.

La unifamiliar en hilera se desarrollará sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Estaría englobado en este apartado lo que en el anterior Plan General se denominaba Bloque Horizontal.

Zona de Ordenanzas “E”-- Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda localizada en parcela individual con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio libre (espacio libre no edificado, o espacio libre público o privado), ubicada bien exenta en la parcela (aislada), bien con uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características (pareada), debiendo el resto de sus lados separarse de los linderos la distancia marcada en cada Subzona.

La unifamiliar aislada o pareada se podrá desarrollar sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado, si se opta por esta solución, por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Zona de Ordenanzas “F” – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

Es la Zona de Ordenanzas que alberga fundamentalmente edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo de familias con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas.

Zona de Ordenanzas “G” - Actividades Económicas

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente edificaciones destinadas a albergar usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos terciarios definidos en el Título correspondiente de las Normas Urbanísticas.

Zona de Ordenanzas “H” - Sistemas Generales

Con las siguientes subzonas: Parques, Feria, Defensa, Asistencial y Administrativo, Deportivo y Cultural, Ferroviario, Energía y agua, Cementerio y Educativo.

Zona de Ordenanzas “I” – Entidades Locales

Comprende las siguientes subzonas:

EM.	Estella del Marqués
ET.	El Torno
I.	Ina
LB.	La Barca de la Florida
M.	Majarromaque
MA	Mesas de Asta
NJ.	Nueva Jarilla
R.CH.	Residencial El Chaparrito
SI.	San Isidro del Guadalete
T.	Torrejera
TR.	Torremelgarejo

Aunque asimilables a estas Subzonas, Gibalbín y Cuartillos, por sus especiales características y necesidades de ordenación se han incluido dentro de la categoría de Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida en Suelo urbano No Consolidado.

Como ya se comentó anteriormente, aunque urbanísticamente, por su proximidad, se integre en la cartografía del núcleo principal, dada la consideración, al igual que las anteriores, de entidades locales diferenciadas, también podríamos incluir esta relación al núcleo de Guadalcazín con su zona de influencia más próxima, advirtiendo sin embargo que estos crecimientos han sido ya contemplados en los cálculos del núcleo principal.

Se protegerá la estructura urbanística original de las distintas entidades fomentando los proyectos de construcción que se integren en la preexistencia y respeten los valores paisajísticos, así como los proyectos de instalación de servicios y reequipamiento social y mejora de comunicación entre ellas y con el Núcleo Principal.

La tipología admitida como dominante es la de Residencial en Manzana Compacta Tradicional (C1), aunque ya con una amplia representación de la Unifamiliar en Hilera (D), producto del crecimiento de los últimos años.

Zona de Ordenanzas J – Circuito de Velocidad

Comprende los terrenos del circuito de velocidad y colindantes, delimitándose por el Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de “Los Garcíagos”, la Urbanización “Montecastillo” y el Suelo No Urbanizable.

Esta Zona de Ordenanzas tiene la calificación global de Equipamiento Privado en Suelo Urbano Consolidado, existiendo así mismo en ella una zona de uso global de Actividades Económicas.

El uso dominante es el de parque deportivo. Incluye las instalaciones deportivas de Circuito de Velocidad, siendo admisibles así mismo las de gimnasios, piscinas, estadios, hípica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos etc.

Según las condiciones especificadas en las Normas Urbanísticas, son usos admisibles pormenorizados el Equipamiento privado de Ocio, el Equipamiento privado cultural, el Hotelero, el Comercial, el Estacionamiento de vehículos en superficie, y las Zonas Verdes y Jardines. En la zona de actividades económicas serán admisibles los de la Zona G.

Serán admisibles además los denominados Servicios de Interés Público y Social, que responderán en su superficie y uso a lo exigido en el Reglamento de Planeamiento respecto a los suelos de reserva para dotaciones.

El desarrollo pormenorizado de la Zona de Ordenanzas J se realizará mediante la formulación de un único Plan Especial.

ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA EN LOS DIVERSOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN.

Pasamos a definir las actuaciones en la ciudad consolidada, dentro del Núcleo Principal, según la categoría a que pertenezcan los diversos ámbitos de planeamiento y/o gestión identificados, agrupados en su caso según la Zona de Ordenanzas a que pertenezcan.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Se trata de zonas del suelo urbano consolidado o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de ordenación vinculados al anterior Plan General de 1995. Se corresponden de una parte con aquellos sectores del suelo urbanizable del mencionado Plan General o de unidades de ejecución del suelo urbano delimitados en el mismo que han sido transformadas y urbanizadas, o se encuentran en proceso de ejecución, todo ello en cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle o Plan Parcial) y de conformidad con sus determinaciones.

El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.

Se incluyen dentro de la presente zona de ordenanzas las siguientes Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano:

- “La Merced” – 1.A.18
- “Ronda del Caracol” – 1.A.20
- “Cordobeses” – 1.A.21
- “Hospicio” – 1.A.25
- “San Vicente” – 2.B.1.C

- “Estancia Barrera” – 2.F
- “Pelirón” – 2.G.1
- “Nazaret-2” – 2.K.1
- “Arroyo del Membrillar 2” – 2.Q.1
- “Armas de Santiago” – 2.T.1
- “San José Obrero-2” – 4.A.3
- “Entrevías” – 4.A.4
- “Milagrosa 2” – 4.G.3
- “Pago Percebá” – 4.G.4.A
- “Pago Percebá” – 4.G.4.B
- “La Teja Alta” – 4.H.4
- “Las Flores A” – 4.S.1
- “Las Flores B” – 4.S.2
- “El Portal” – 4.Q.1
- “El Retiro” – 6.J.1-B
- “Circo” – 6.V.1-2
- “Circo-II” – 6.V.2
- “Autopista” – 8.F.1
- “Jacaranda-2” – 10.1.C
- “Carretera de Sevilla” – 10.3
- “La Granja Sur” – 10.5
- “Cooperativa” – 10.17
- “La Canaleja” – Sector 25
- “Dehesa de Siles” – Sector 38
- “Los Villares” – Área 5
- “Rompecerones-Circunvalación” – Área 7
- “Ermita de Guía”
- “Montealegre Alto”
- “Pagosolete Bajo”
- “San José Obrero” – Sector 30
- “La Barca” – LB.D
- “Estella” – EM.B
- “Mesas de Asta” – MA.B
- “Nueva Jarilla” – NJ.C
- “Torrecera” – T.C

Son ámbitos de la ciudad con características muy distintas entre sí. En gran parte, no han comenzado aún los trabajos de urbanización, estando tan sólo aprobadas las figuras de planeamiento.

En otros casos, son terrenos en los que además de lo anterior, ya están comenzadas las obras de urbanización y a veces incluso las de edificación: Pago Percebá 4G4A, Ronda del Caracol 1.A.20, La Granja Sur 10.5, Los Villares Área 5, Carretera de Sevilla 10.3, Jacaranda-2 – 10.1.C, La Canaleja – Sector 25, Dehesa de Siles Sector 38, Estella – EM.B.

En algún caso, parte del suelo del ámbito ya es urbano, al haberse completado las obras de urbanización y edificación, quedando el resto del suelo por transformar: Estancia Barrera 2-F

Hay varios terrenos que parten con un importante número de viviendas ya construidas, en los que se ha aprobado un proyecto de reparcelación posterior y están pendientes de realizar las obras de urbanización para pasar a ser Suelo Urbano Consolidado: San José Obrero 2 – 4A3, Entrevías - 4A4, La Teja Alta – 4A4, Las Flores A – 4S1, Las Flores B – 4S2.

Además de los anteriores, también existen ámbitos del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores que son Áreas de Planeamiento Incorporado, o Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio. En ellos el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución, tratándose de sectores del PGMO-95 con planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización definitivamente aprobados pero cuya urbanización no se encuentra culminada.

- Sectores:
 - La Milagrosa – sector 26
 - Pozoalbero Norte – sector 32
 - La Norieta – sector 34
 - Rompecerones/Carretera del Calvario – área 7
- Sistemas Generales Adscritos:
 - Sistema General de espacios libres y equipamientos Cañada del Carrillo

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las Áreas de Reforma Interior y Sectores con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en el plano de ordenación estructural correspondiente. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.

En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, las Áreas de reforma Interior se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfo-tipológicas comunes con las mismas.

Cada una de las Áreas de Reforma Interior o sector tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las Normas Urbanísticas.

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las Normas Urbanísticas para cada ámbito, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso.

La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es la siguiente:

Zona de Ordenanzas A – Conjunto Histórico Artístico:

- ARI - A01 - Judería.

Pretende la recuperación como público de un vacío interior de manzana, resolviendo la comunicación entre las calles Judería y Larga. Se propone una edificación de nueva planta a adosar a la medianería existente para cualificar y formalizar el espacio libre, cubriendo las medianerías existentes, y abrir el espacio en su totalidad a la calle Judería que hoy presenta el aspecto de callejón sin salida. En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo de carácter privado.

- ARI - A02- Arroyo

Esta actuación pretende unificar las intervenciones sobre la antigua Unidad de Ejecución 1.A.9 y los solares edificables hacia la plaza de la Encarnación. La titularidad de estos terrenos es mayoritariamente de la empresa González Byass.

Se pretende completar la manzana residencial en la Calzada del Arroyo y resolver los bordes de la bodega González Byass hacia esta misma calle y a la plaza de la Encarnación con una edificación de usos complementarios al bodeguero. En la Calzada del Arroyo se crea un nuevo espacio libre público con un vial perimetral que podrá resolver el acceso de autobuses turísticos a la bodega. Bajo el espacio libre se creará un aparcamiento subterráneo si las condiciones técnicas lo permiten.

Zona de Ordenanzas C – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- ARI - C02 Albarizones Norte

Se sitúa en las franjas Norte y Este de núcleo de Los Albarizones. La ordenación planteada pretende resolver los problemas de borde que aquejan el núcleo de Los Albarizones, diseñando una trama urbana que lo ponga en condiciones de poder integrarse en el futuro crecimiento de la zona de Montealegre.

- ARI - C05 Albaladejo

Reordenación interna de la manzana entre el Camino de Albaladejo y la calle Pedro Rodríguez del Raño, conectando ambas calles entre sí y con la calle Losada, consiguiendo una plaza pública y plazas de aparcamiento.

- ARI - C07 El Rocío

Reordenación interna y mejora de la comunicación viaria entre las calles Manzanares, Tinto y Pisuerga, con aumento de las dotaciones para el entorno.

- ARI - C10 Picadueña Alta

Reordenación interna y mejora de la conexión entre la Avenida de las Amapolas y la calle Nueva Vía Picadueña, y con la Plaza San Vicente, además de ampliar la zona verde situada al norte.

Se trata de una reconfiguración urbana puntual proveniente del planeamiento anterior y con problemas de preexistencia.

- ARI - C13 Picadueña Baja

Reordenación interior y mejora de la permeabilidad de la zona, permitiendo edificar el interior de la manzana con el trazado de una nueva calle, siguiendo lo ya propuesto en el planeamiento general anterior.

Zona de Ordenanzas D – Residencial Unifamiliar en Hilera:

- ARI - D01 Azucarera-San Jerónimo

Reutilización de las antiguas viviendas de trabajadores de la azucarera integrándolas en la trama urbana colindante, usando tipologías diversas que se adecuen al entorno y su posición en la zona. La actuación conllevará la urbanización del vial perimetral (límite con Pozoalbero y límite con S.32), aumentando su sección.

- ARI - D02 Santa Ana

Con la ordenación propuesta se pretende dar respuesta al vacío urbano existente al noroeste de la Barriada del Rocío hasta la Higuera de La Marquesa donde existen numerosas viviendas carentes de los servicios mínimos.

Zona de Ordenanzas E – Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

- ARI - E01 Los Albarizones Sur

Se ordena el vacío existente tras las viviendas de la margen derecha de Los Albarizones, entre la Calle Alhaja y el denominado Camino Bajo Los Hornos, disponiendo un nuevo acceso desde la Carretera de Cartuja que mejore la accesibilidad de la zona.

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar:

- Sector - F01 Higuera de Siete Pinos

Es objetivo fundamental de este sector el de ordenar uno de los más importantes vacíos que persisten en la zona este del núcleo principal, dando continuidad a la zona verde del antiguo Sector 27 "La Marquesa", conectándola con la Avenida de Europa e integrando una importante franja de equipamiento público. Así mismo, en la ordenación se remata el borde norte del antiguo PAU de Fernando Portillo dando continuidad a sus viarios.

La ordenación pormenorizada grafiada será vinculante con relación a la conexión del viario de borde entre la calle Praga y el vial de nueva apertura en la UE 10.5 del PGMO-95,

La ordenación de volúmenes de las manzanas será orientativa, procurando liberar el máximo espacio libre en el interior de cada manzana

- ARI - F02 Avenida de Europa

Reordenación y recualificación de un frente de manzana a la Avenida de Europa, acorde con la importancia de este eje de penetración de la ciudad, mejorando las conexiones de la zona de San José Obrero y completando la zona verde pública existente.

Las edificaciones, con un zócalo comercial a la Avenida, se alinearán a la misma, no admitiéndose retranqueos en ese frente. La volumetría grafiada es orientativa, excepto en lo expresado respecto a la alineación a Avenida de Europa.

- ARI - F03 San José Obrero-Higuera de la Platera

Se trata de la reordenación de un vacío de borde existente entre la vía férrea y la Barriada de S. José Obrero, sirviendo de enlace con los nuevos crecimientos planteados al nordeste.

La ordenación pretende eliminar la inadecuada pasarela elevada sobre el ferrocarril, sustituyéndola por un paso bajo el mismo, que debe adaptarse a la actuación que finalmente se realice en el trazado ferroviario.

Los volúmenes edificados se plantearán siguiendo el trazado de la nueva avenida propuesta.

Los volúmenes señalados como edificables y los espacios no edificables en sus parcelas servirán de referencia, pudiendo sufrir modificaciones justificadas en el Estudio de Detalle.

Se deberá incluir en la urbanización la totalidad del vial principal en su conexión suroeste, incluso en terrenos de la 2.Q.1 contigua.

- ARI - F05 Hoyanca

Se pretende con la ordenación propuesta la ejecución de la 2ª Fase del Parque de La Hoyanca, y la urbanización de la 2ª Fase de la antigua U.E: 2-D1 "La Hoyanca", con la ejecución de nuevos viales, generándose nuevas parcelas de uso residencial que posibiliten a su vez conseguir los suelos dotacionales situados al este de la ordenación, y el parque en sí.

- ARI - F06 Taxdirt

Se pretende regenerar el tejido urbano mediante la transformación de un antiguo suelo industrial, consiguiendo suelo dotacional para el entorno y un mejor diseño de las calles adyacentes.

Las alineaciones exteriores se consideran vinculantes.

- ARI - F08 Harinera

Se pretende regenerar el tejido urbano mediante la transformación de un antiguo suelo industrial, consiguiendo suelo dotacional en una edificación protegida y la continuidad de la zona verde paralela al ferrocarril huy cortada.

Las alineaciones exteriores se consideran vinculantes.

- ARI - F09 Cuatro Caminos

Ámbito delimitado por la Avenida de Blas Infante y las calles Hijuela de Las Coles, Rendón Sarmiento e Historiador Bartolomé Gutiérrez.

Se trata de una zona ocupada en la actualidad por instalaciones muy diversas que taponan la salida de la Barriada Hijuela de las Coles hacia la Avenida Blas Infante y ofrecen a la misma una pésima imagen, pretendiendo la ordenación solucionar ambos problemas, mediante edificios de viviendas en cuatro alturas en el perímetro, consiguiendo un espacio libre público en el interior.

- ARI - F10 Picadueña Baja

Ámbito situado entre las calles Guita y Picadueña Baja, limitándose en su frente sudoeste por la Ronda de Circunvalación. Se trata con esta actuación de reordenar y recualificar una zona actualmente con una imagen muy degradada en uno de los frentes más transitados de la ciudad.

La ordenación propone dar un frente edificado con seis plantas de altura máxima a la Ronda, completando el viario interior y dotando de espacios libres a la actuación.

La propuesta se podrá retocar mediante Estudio de Detalle siempre que no se subordinen los espacios libres propuestos ni se eliminen conexiones viarias, no disminuyendo las secciones transversales grafiadas.

- ARI - F11 San Juan de Dios

Situada en la corona oeste de la ciudad, con frente a la Ronda de Circunvalación y al Parque Zoobotánico y la Barriada de San Juan de Dios, se trata con esta actuación de reordenar un borde urbano actualmente degradado visualmente, propiciando la regeneración de la Barriada y el adcentamiento definitivo del talud existente.

Se proponen tres grupos de edificación aislada en altura: uno con VII plantas al sureste de San Juan de Dios y dos de VI plantas en la propia barriada.

La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle o desarrollar directamente si se respetan las edificabilidades pormenorizadas marcadas, no pudiendo eliminarse ni reducirse en ningún caso la sección del viario principal planteado.

Dadas las fuertes pendientes existentes, y dependiendo del diseño final de los viales de acceso y los taludes necesarios para su ejecución, se podrá reajustar el límite del ámbito con el zoológico. También se permitirá el acceso a los bloques de viviendas y a sus aparcamientos a través de las zonas verdes que los rodean.

- ARI - F12 Avenida de la Feria

Reordenación de una zona con usos peligrosos (alcoholera) en un entorno residencial, completando la trama viaria y las dotaciones. La ordenación se establece como vinculante, incluyendo en ello las alineaciones exteriores establecidas, la distribución de usos y el trazado y la anchura de los viales.

- ARI - F13 El Pandero

Reordenación de la Barriada El Pandero sustituyendo los caducos bloques por viviendas adaptadas a los requerimientos y normativas actuales, introduciendo un viario que articule la zona y mejore su accesibilidad, dotándola de un gran espacio libre público de escala adecuada y plazas de aparcamiento en viario público ordenadas de formas que dejen el espacio habitable principal al peatón.

Se prevé un descenso del número de viviendas por el traslado a Cerrofrutos, ganando en espacio libre.

La reordenación de la zona responde a una operación de realojo relacionada con la operación propuesta para la Barriada Cerrofrutos.

- ARI - F16 Calle Pizarro

Se trata de la reordenación de unas instalaciones de actual uso bodeguero hoy insertadas en una trama urbana densa que le resta funcionalidad.

Con la reordenación se amplía la sección transversal de la Calle Pizarro, disponiendo un nuevo espacio libre público y conservando las naves bodegueras con interés, destinando una a equipamiento público y otra a usos terciarios.

- Sector - F17 Fábrica de Botellas.

La ordenación tiene como objetivo fundamental la integración en el entorno urbano del enorme solar resultante del desmantelamiento por traslado de las instalaciones industriales existentes, creando un espacio de calidad y mejorando el actual contacto con la colindancia, para lo cual se imponen determinadas actuaciones que pretenden la mejora de los viales circundantes, la continuidad de la zona verde paralela al ferrocarril, el trazado de nuevos viales interiores que mejoren las conexiones del área y el establecimiento de suelos de equipamiento en una posición privilegiada respecto al acceso este al centro histórico.

Zona de Ordenanzas G – Actividades Económicas

- G01 El Calvario

Se pretende integrar una antigua Unidad de Ejecución del PGM0-95, no desarrollada, en la nueva ordenación de la zona dando continuidad a los viales estructurados planteados en el sector colindante, así como a la zona verde con frente a la actual Carretera del Calvario.

Se deberán ejecutar las conexiones previstas con Carretera del Calvario.

- G02 Azucarera-Pozoalbero

Se trata de ordenar un vacío urbano existente entre la denominada "Azucarera de Guadalcaçín", la Finca "Pozoalbero", la entrada norte a la ciudad por la A-4 y la denominada "Cañada Ancha" de enlace entre la A-4 y Guadalcaçín, mejorando los insuficientes viales de borde y dotando de una fachada digna a la entrada norte de la ciudad.

No se permitirán accesos rodados desde el frente a la A-4.

- G03. (Sector) Rancho del Raho

Situada en los terrenos anteriormente clasificados como urbano consolidado en las traseras de Bodegas Internacionales y Las Copas al sur del núcleo y colindantes a la Cañada de Guadabajaque, se trata con la ordenación de completar la trama urbana en terrenos baldíos con frente a uno de los accesos principales de la ciudad.

La ordenación se considera vinculante, pudiendo reajustarse ligeramente mediante un E.D. que no altere suelos dotacionales ni elimine o disminuya secciones de viario. Asimismo, la ordenación debe resolver los enlaces viarios con la actual N-IV y la Carretera de Sanlúcar.

- G04. Carretera de Trebujena

Se trata de la ordenación del vacío urbano existente entre la actual Bodega Garvey y las carreteras de Trebujena y antigua circunvalación de la N-IV.

El uso preferente será el de edificación por plantas para actividades económicas, e industrial escaparate.

Se reurbanizarán los frentes a las carreteras antes mencionadas según proyecto municipal.

Será requisito indispensable para el desarrollo del ARI la posibilidad de accesos (con un máximo de cuatro) desde las carreteras circundantes, una vez que sean consideradas por las administraciones competentes como vías urbanas.

- G05. Carretera de Trebujena II

Se trata de la ordenación, para uso de Actividades Económicas, de una porción de terreno con frente a la carretera de Trebujena, y el vial de acceso al Hospital, contemplando un vial interior que estructure la zona, y una franja de espacio libre público que conforme la fachada de la actuación.

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

Las actuaciones en esta Zona de Ordenanzas se recogen en el artículo 4.1.3 “Actuaciones en otros núcleos urbanos”.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen estas Áreas establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las Normas.

Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.

Las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son Gibalbín, Cuartillos y Mesas del Corral fuera del Núcleo principal y Caulina Norte, Caulina Sur y Santa María del pino dentro del mismo.

- ARI (OD) Gibalbín

Gibalbín es el segundo de los asentamientos en importancia dentro del ámbito rural de Jerez, con gran mayoría de residentes y alto grado de colmatación dentro de su morfología lineal.

La marcada como suelo urbano no consolidado es la zona norte, en la que se propone la consolidación de lo existente con la Carretera CA-P-4011 como eje central, incluyendo en la propuesta dos áreas de crecimiento, una en la margen izquierda de la carretera, continuando con lo iniciado con el Campo de Fútbol y en la que se proponen manzanas de uso residencial intercaladas con manzanas de equipamiento público; la segunda área de crecimiento se sitúa en la margen derecha, en unos terrenos que aparentemente son vía pecuaria y la propuesta de deslinde de la CMA deja fuera, en la que se amplía el centro de barrio y se proponen tres manzanas edificables y un suelo de espacio libre público.

En la propuesta, los vacíos existentes en la zona norte (salida hacia Espera), se recogen como suelos dotacionales.

En cuanto a la vía pecuaria, dado el grado de colmatación de la trama por edificaciones, la continuidad de dicha vía está seriamente limitada y comprometida, existiendo paso libre por los márgenes de la carretera, por lo que en el caso de aplicación del artículo 32 del Decreto de Vías Pecuarias, el trazado alternativo se propone en los terrenos situados en la margen izquierda sentido izquierda sentido salida hacia Espera, teniendo así continuidad con el descansadero existente en el límite norte del núcleo, que se propone como espacio dotacional público, debiendo el Plan Especial delimitar, si fuera preciso, ese trazado alternativo.

El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial.

- ARI (OD) Cuartillos

Cuartillos es el asentamiento más complejo, tanto por su extensión como por su estructura urbana, de los existentes en el anterior suelo no urbanizable.

El ARI se propone para la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a Cortes CA-501 y en tramo al cruce de esta con la CAP-P-5015, que incluye unas 30 parcelas de titularidad privada y casi 300 asentadas en la vía pecuaria.

La zona presenta una estructura viaria definida aunque no consolidada por la urbanización en gran parte, contando con servicios básicos de agua, electricidad, alcantarillado y telefonía. Así mismo, la zona cuenta con equipamiento escolar, centro de salud y centro de barrio.

La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotando de sección transversales mínimas que hagan funcionales los caminos actuales en su conversión a viales urbanizados.

Así mismo, la propuesta parte del necesario establecimiento de un vial continuo paralelo a la Carretera de Cortes que evite los peligrosos cruces e incorporaciones existentes. Este vial, cuyos accesos desde la referida carretera pudieran establecerse como máximo en dos o tres puntos concretos del núcleo. Sería la fachada y el elemento estructurante principal de dicho núcleo. En cuanto a las dotaciones de equipamiento, se propone completar los ya existentes con dos manzanas anexas situadas al sudeste y al este de la que alberga el colegio, ubicando otras dos manzanas de equipamiento en la parte oeste del núcleo, hoy (paradójicamente) carente de suelos de usos públicos.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes, fundamentalmente en el situado al este del actual colegio (donde también se prevén manzanas edificables para viviendas de nuevo crecimiento) y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial.

- ARI (OD) Mesas del Corral

Se intenta ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina.

La ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbana.

Los sistemas locales de espacios libres se ubican en los vacíos hoy existentes. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial.

- E03 Caulina Norte. (Área con Ordenación Diferida)

Situada al este del núcleo principal, limita al Norte con el Sector "Pago de Lima" del SUS y el Área "Las Abiertas de Caulina" del SUNS, así como con el núcleo de Guadalcaçín, al Este con el suelo no urbanizable, al Sur con el acceso a la Autopista AP-4, que lo separa del Sector Caulina Sur, y al oeste con el Área "Las Abiertas de Caulina".

La ordenación trata de incorporar al crecimiento urbanístico de la ciudad a una zona largamente ocupada en el tiempo por actividades agrícolas en minifundio que progresivamente han dado paso a la aparición de un importante número de viviendas habituales (más de 170).

La ordenación estructural se basa en la mejora de los viales existentes y el establecimiento de nuevas conexiones entre los mismos, allí donde la accesibilidad sea escasa

La presente Área de Reforma interior deberá desarrollarse mediante Plan Especial. En el mismo habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y grafarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndolos de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas.

- E04 Caulina Sur. (Área con Ordenación Diferida)

Situada al este del núcleo principal, limita al Norte con el acceso a la Autopista AP-4, al Este con el SUS "El Juncal" y la UE "Autopista" del PGOU 95, al Sur con el SUS "Mirabal" y el Sector 27 del PGOU 95, y al Oeste con el Suelo Urbano Consolidado.

La ordenación trata de incorporar al crecimiento urbanístico de la ciudad a una zona largamente ocupada en el tiempo por actividades agrícolas en minifundio que progresivamente han dado paso a la aparición de un importante número de viviendas habituales (más de 60).

La ordenación estructural se basa en la mejora de los viales existentes y el establecimiento de nuevas conexiones entre los mismos, allí donde la accesibilidad sea escasa.

La presente Área de Reforma interior deberá desarrollarse mediante Plan Especial. En el mismo habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y grafarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndolos de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas. Habrá de ordenarse la manzana de equipamiento, especificando los usos diversos a que ha de destinarse.

- E02 Santa María del Pino. (Área con Ordenación Diferida)

Situado al norte del núcleo principal, se delimita entre el arroyo Salado, la vía del ferrocarril que lo separa de la azucarera de Guadalcaçín, la ciudad del transporte y el sector "Pago de Lima" del urbanizable sectorizado.

La ordenación trata de regularizar el crecimiento de una zona con más de 50 viviendas existentes, dotándola de servicios, viario y equipamientos básicos.

La ordenación estructural se basa en la mejora de los viales existentes y el establecimiento de una zona verde de protección respecto al ferrocarril.

La presente Área de Reforma interior deberá desarrollarse mediante Plan Especial. En el mismo habrá de especificarse para cada manzana y submanzana una sola tipología para materializar la edificabilidad, así como los volúmenes de las mismas y los retranqueos entre ellos. Deberán cuantificarse y grafarse las dotaciones de aparcamientos públicos, así como los metros lineales de viales que podrán utilizarse para acceso al interior de las manzanas, detrayéndolos de los anteriores. Este parámetro será vinculante para la concesión de licencias de edificación en cada una de las manzanas. Habrá de ordenarse la manzana de equipamiento, especificando los usos diversos a que ha de destinarse.

ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se identifican Áreas de Incremento de Aprovechamiento dentro del suelo urbano no consolidado en aplicación de la regulación establecida en el apartado b) del art. 45.2.B de la LOUA que considera suelo urbano no consolidado (por la urbanización) a las áreas edificadas de forma homogénea a las que el nuevo planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Incremento de Aprovechamiento se especifican en los planos de Ordenación Completa, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano. Además en las correspondientes fichas se especifican los criterios y objetivos de ordenación de cada una de ellas.

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

Zona de Ordenanzas C – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

Gran parte de estas Áreas tienen como objetivo la apertura de calles para mejorar el trazado urbano y mejora de las condiciones de habitabilidad y del parcelario, en zonas con mala accesibilidad dentro de los crecimientos en la zona Este previos al Plan General de 1984, en concreto en las barriadas originalmente de autoconstrucción de El Rocío y Barbadillo:

- AIA – C01 Flor de Mayo
- AIA - C03 Albarracín
- AIA - C04 Bidasoa
- AIA - C08 Calle Magia
- AIA - C09 Calle Esla.

Otras actuaciones son las siguientes:

- AIA - C06 Calle Perillo

Reordenación interna de la manzana entre las calles Níspero, Melocotón, Banana, Melón y Perillo, donde se propone la conexión de Membrillo con Perillo y la apertura de Melón hasta Perillo.

- AIA - C 11 Calle Manjón

El objetivo de la ordenación es Conectar la calle Federico Chueca con la c/ Manjón. La edificación cumplirá los retranqueos establecidos excepto en su lindero lateral.

- AIA - C 12 Hijuela del Agrimensor

Tiene como objetivo completar la manzana de 4 alturas existente en la zona ampliando la sección de la calle hijuela del agrimensor en el punto donde de estrangula hasta su conexión con Ronda Muleros, dándole continuidad a la zona verde existente.

- AIA - C 14 Calle Polas

El objetivo de la ordenación es la apertura de la calle Polas, actualmente en fondo de saco, hasta la calle del Pino, favoreciendo la permeabilidad de la barriada de Picadueña en ese punto.

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas, Residencial Plurifamiliar

- AIA F04 Cerrofrutos

Reordenación de la Barriada Cerrofrutos sustituyendo los caducos bloques existentes por viviendas adaptadas a los requerimientos y normativas actuales, introduciendo un viario que articule la zona y mejore su accesibilidad, dotándola de espacios libres públicos de escala adecuada y plazas de aparcamiento en viario público ordenadas de forma que dejen el espacio habitable principal al peatón.

Se prevé un ligero incremento de viviendas para absorber la posible reordenación de la barriada El Pandero.

La reordenación de la zona responde a una operación de realojo con el 100% de edificabilidad residencial destinada a viviendas protegidas.

- AIA - F07 Calle Pizarro esquina Duque de Abrantes

Se trata de la sustitución de una nave de bodega existente sin valor patrimonial alguno, realineando la parcela y mejorando las condiciones urbanas del cruce entre c/ Pizarro y Avda. Duque de Abrantes.

Se podrá optar por una tipología de edificación aislada, que deberá retranquearse como mínimo 10 m de las alineaciones a viales públicos y los fondos de manzana, o bien por una tipología de edificación alineada a calle con retranqueo cero a las mismas y mínimo de 10 m a los fondos de parcela.

La actuación preverá al menos un aparcamiento por vivienda y cada 50 m2 de comercial.

- AIA - F14 Boabdil

La propuesta planteada pretende dar solución a la apertura de la calle Boabdil planteada en el PGMO 95 hasta la calle Endivia, delimitando una parcela edificable en 4 alturas destinada a la materialización de viviendas de VPO.

En los límites de la parcela edificable hacia el espacio no edificado interior de manzana la edificación no tiene que retranquearse, ya que este espacio es público.

Hacia la calle Boabdil existente y de nueva apertura la alineación será obligatoria.

Será obligatoria la dotación de al menos 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela edificable.

- AIA - F15 Cruz del Canto

Con la propuesta planteada se pretende conseguir la conexión entre las calles Cuesta de las Piedras y Camino Cruz del Canto que favorecerá la vertebración de Picadueña Baja.

El estudio de detalle deberá definir la volumetría a implantar, debiendo ser especialmente preciso en la definición de las rasantes, dados los condicionantes topográficos existentes.

El estudio de detalle debe distribuir la edificabilidad entre los volúmenes que se planteen, así como definir la parcela donde se vayan a materializar las viviendas de protección pública.

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs) y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta precariedad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios libres, públicos o privados, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Los objetivos generales de ordenación de las AUNIs son la reurbanización de determinados espacios públicos, las aperturas puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

Las actuaciones identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano son:

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURA

Infraestructura ferroviaria

I-U-1 Elevación tren entre Sementales y Ciudad del Transporte
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-2 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-3 Nuevo apeadero ferroviario de Sementales
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-4 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte
Imputación: Administración Central
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

Otras actuaciones de Infraestructura

I-U-5 Eliminación del puente de la calle Arcos
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-6 Aliviadero de la Laguna de Torrox
Imputación: Ayuntamiento y Diputación
Clasificación: Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable
Desarrollo: Proyecto de obras

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-U-1 Espacio libre y Equipamientos en Chapín – El Polo
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-2 Espacio libre en Políg. El Portal - Torrox
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-3 Espacio libre en Barriada El Portal, junto al río
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano
Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-4 Espacio libre en El Calvario
Imputación: Ayuntamiento
Clasificación: Suelo Urbano

	Desarrollo: Proyecto de obras		Desarrollo: Proyecto de obras
EL-U-5	Espacio libre entre Polígono Ind. El Portal y el tren Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-72	Torrecedera Baja: Remodelación viaria y Zonas verdes. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
EL-U-6	Reforma Zona Verde entre Santo Tomás de Aquino y Polig. Sur Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	VIARIO	Actuaciones imputables al SUNC del Núcleo Principal y al Ayuntamiento
EL-U-7	Zona Verde triangular junto al tren, al norte de los Políg. Ind. de la Av. Europa Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-3	Cinturón Zona Sur: en San Telmo, alternativo a Av. Libertad Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras
VIARIO	Actuaciones imputables a la Administración	V-U-4	Avenida de Espera: remodelación tramo junto a Las Flores Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-1	Antigua Circunvalación: Transformación en Avenida urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Imputación: Ayuntamiento y Administración Central Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-5	Guadalcazín: Mejora viaria de periferia (CA-3104) Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-6	Avenida de Espera: Paso inferior al tren en S. José Obrero y remodelación cruce. Imputación: Ayuntamiento y Convenio Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-10	Sectores 19 y 20: Mejora de su conexión viaria sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-61	Mesas de Asta: Ampliación de la calle Padre Fidel. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-11	Polígono El Portal: Calle de conexión con Área IX Torrox Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-62	Mesas de Asta: Mejora viaria en salida noreste a Trebujena. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-13	Santo Tomás de Aquino: Calle de conexión con Polígono Sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-63	Torremelgarejo: Mejora viaria de calle Arroyo Dulce, tramo sur. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-14	Paseo de las Delicias: Remodelación cruce con Ronda Viñedos y Av. Nazaret Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-68	La Ina: Nueva rotonda de acceso desde la carretera, al noreste. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y No Urbanizable		

V-U-15	Ciudadol: Mejoras en Avenida Nazaret Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-25	Sector Mirabal: Calle de conexión con Ronda Este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-16	Ciudadol: Apertura fondo de saco calle José Peñalver Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-26	Calle Marqués de Cádiz: Mejora viaria Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-17	Las Palmeras: Apertura fondo de saco calle Tucán Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-27	Calle Barreras: Derribo de cuatro casas para ensanche de viario Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-18	Paseo Las Delicias: Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-28	Puerta de Rota: Mejora viaria cruce, i/ zonas verdes Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-19	El Rocío: Mejora viaria en calle Tamarilla Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-29	Cuatro Caminos: Mejora viaria del cruce, y de la Av. Sanlúcar Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-20	Calle Abiertas de Caulina: Reurbanización Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-32	Sector 20: Mejora vial perimetral, en contacto con SG Torrox-EI Portal Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-21	San Jerónimo: Mejora viaria en calle Zona 4S Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-34	San Benito: Remodelación aparcamientos y vial Zona Equipamientos Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-22	El Calvario: Mejora viaria en la antigua carretera Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-36	Calle Pizarro: Remodelación tramo sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-23	Calle Judería: Apertura de la prolongación de la calle Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-37	Ronda Muleros y Av. Torresoto: Remodelación Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-24	Pago Solete: Calle de conexión con Geraldino Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-39	Barriada El Portal: Mejora viaria al suroeste Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-40	Rotonda del Catavino: Ampliación y mejora viaria Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	VIARIO Actuaciones imputables al SUNC (en aplicación del art. 55.2 de la LOUA)
V-U-42	Barriada El Portal: Mejora calles Cuartelillo y Salvador Mairena Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-9 Polígono Ind. El Portal: Vial y Zona Verde junto a rotonda norte Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-44	Sistema General Chapín: Nueva calle al norte, junto al ARI F-12 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-30 Calle Pizarro: Nuevo viario y Zonas Verdes junto a Av. Marianistas Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-47	Calle La Salud-Montealegre: Reurbanización del tramo este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-31 Hijuela de las Coles: Apertura de calle al suroeste Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-48	Calle Omán: mejora viaria en esquina con calle Irán Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-35 Apertura de calle al norte de la Real Escuela y sur de La Unión Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-49	Polígono Ind. Carretera de Sevilla 8C2: Remodelación viario y conexión con el Sector 34 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-38 Hijuela del Agrimensor: mejora viaria de su parte norte Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-50	Barriada San José Obrero: Apertura de vial y Plaza Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-41 Av. La Libertad: Remodelación de su tramo oeste Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-51	Barriada San José Obrero: Remodelación calle Santa Jesusa Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-43 Barriada El Portal: mejora viaria de la calle Remolino Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-53	Remodelación de la Avenida Nazaret y calles perimetrales a la UE 2K1 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-45 Chapín-El Polo: Apertura calles de la UE 10.7 Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-57	Los Albarizones: Ampliación de vial al este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-52 Calle Oro: Apertura del tramo norte de la calle Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-54	Calle Ópalo: Apertura de la calle, junto a Av. Medina Sidonia Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-73	Torreceira: Nueva calle al sur, entre calles Cuesta Arriba y Ganaderos Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-56	Guadalcaín: Apertura calles conexión con Sector Pago de Lima Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	VIARIO	Actuaciones imputables a Sectores del Suelo Urbanizable
V-U-64	Estella: Nuevo viario al sur de Colegio Picasso Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-US-1	Las Flores: Paso bajo el tren para conectar con San José Obrero Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-67	Nueva Jarilla: Nuevo viario y Zonas Verdes al este (junto a NJC) Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-7	Sector 32: Desdoblamiento vial central para conectar con Las Flores Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-70	El Torno: Nuevo viario al sur de la calle Olmo Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-8	San José Obrero: Mejora conexión viaria zona norte Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-71	El Torno: Remodelación calle Nueva y apertura calles y Zonas Verdes Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-12	Polígono Ind. El Portal: Conexión con Sector Pino Solete Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
VIARIO	Actuaciones imputables al SUNC en aplicación de Convenio con el Ayuntamiento	V-U-33	Matacardillo: Mejora vial al este, en contacto con SUNS Torrox Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-2.1	Carretera de Cartuja: Desdoblamiento del tramo urbano hasta Los Albarizones Imputación: SUNC en aplicación de Convenio con el Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-46	Av. del Serrallo: Reurbanización primer tramo junto Sector 21 Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
VIARIO	Actuaciones imputables al SUNC de Núcleos Rurales y al Ayuntamiento	V-U-55	Carrascal: Apertura viario junto a depósitos de agua Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-65	Estella: mejora viaria al sureste de calles Duque, La Hijueta y Las Palmas Imputación: SUNC Estella y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-60	La Barca: Remodelación del acceso oeste (A-203) Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-69	La Ina: Remodelación tramo suroeste de calle Ntra. Sra. de Araceli Imputación: SUNC La Ina y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras		

V-U-66 Nueva Jarilla: Mejora viaria en Avenida Jerez
 Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

A efectos expropiatorios todas las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado con las que exista vinculación funcional o, en su caso, para compensar los mayores aprovechamientos atribuidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la ley de ordenación urbanística de Andalucía. Esta determinación aparece reflejada en las fichas de las Normas Urbanísticas.

ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

En continuidad con las Actuaciones anteriores, también se identifican otras AUNIs o Actuaciones Urbanizadoras No Integradas a desarrollar en Suelo No Urbanizable: grandes obras de infraestructura viaria general, y la obtención de nuevos suelos para espacios libres metropolitanos mediante la recualificación de los mismos.

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-NU-1 Río Guadalete: Actuación Integral sobre el tramo entre el “Rancho de la Bola” y La Cartuja
 Imputación: Junta de Andalucía y Administración Central
 Desarrollo: Proyecto de obras

EL-NU-2 Vía Verde Sur, en la antigua traza ferroviaria entre Río Viejo y el “Rancho de la Bola”. En un segundo tramo, continuará hasta El Puerto de Santa María.
 Imputación: Administración Central
 Desarrollo: Proyecto de obras

EL-NU-3 Vía Verde Noreste, como desarrollo del antiguo ferrocarril de Almargen
 Imputación: Administración Central
 Desarrollo: Proyecto de obras

VIARIO

V-NU-1 Ronda Sur (trazado indicativo, según indicación de la Delegación Prov. de la Consejería de Obras Públicas y Transportes)
 Imputación: Junta de Andalucía (Propuesta económica no vinculante)
 Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-2.2 Carretera de Cartuja: Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la A-381 Jerez-Los Barrios – Tramo Los Albarizones-Autopista.
 Imputación: Junta de Andalucía
 Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-2 Carretera de La Corta: Desdoblamiento y adecuación
 Imputación: Junta de Andalucía
 Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-3 Carretera de Cortes: Desdoblamiento y mejora de la CA-501 entre La Milagrosa y la carretera “del cinco al cinco”
 Imputación: Junta de Andalucía
 Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-4 Carretera de Cortes: Mejora de la CA-501 entre la carretera “del cinco al cinco” y Estella, con mejora del paso sobre la AP-4
 Imputación: Junta de Andalucía
 Desarrollo: Proyecto de obras

V-NU-5 Conexión entre Carretera de Cortes y Caulina
 Imputación: Diputación y Administración Central
 Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-58 La Barca: Perimetral Sur. Enlace de la A-2003 con la CA-3112
 Imputación: Junta de Andalucía
 Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-59 Nueva Ronda Norte de La Barca
 Imputación: Junta de Andalucía
 Desarrollo: Proyecto de obras

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: INFRAESTRUCTURA

Adjuntamos las tablas realizadas por Aguas de Jerez sobre las actuaciones cuya ejecución es necesaria en relación con las Infraestructuras de Saneamiento, Abastecimiento y Depuración de Aguas

Obras contempladas en el Plan Director		Estimación de coste	Posible asignación presupuestaria	Observaciones
1. Abastecimiento				
1.01	Montalto III (10.000 m3)	1.552.950,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.02	Montalto IV (10.000 m3)	1.552.950,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.03	Montalto V (10.000 m3)	1.552.950,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.04	Montalto VI (10.000 m3)	1.552.950,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.05	Renovación Ramal de Jerez	7.475.556,20	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.06	Renovación Trasera Tempul	257.996,76	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
1.07	Ramal San Cristóbal - Depósito Montalto	14.222.296,19	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.08	Renovación Ramal Estella - Nueva Jarilla	1.500.000,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.09	Tramos Pendientes Arteria Este	4.937.117,93	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
1.10	Renovación Ramal Estella - Aeropuerto.	1.500.000,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
1.11	Depósito de Cabecera en la Montarasa	2.757.349,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.12	Conducción desde Pozos del Infierno a la Montarasa	4.179.588,92	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.13	Tubería Alternativa a las Minas de Cuartillo	7.816.487,39	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.14	Nuevo Ramal a Majarromaque	789.450,76	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Afecta a los crecimientos previstos en Majarromaque
1.15	Nuevo Ramal de abastecimiento a San Isidro del Guadalete	724.660,69	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Afecta a los crecimientos previstos en San Isidro
1.16	Nuevo Ramal de Abastecimien. de S. Isidro a El Torno	963.808,46	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Afecta a los crecimientos previstos El Torno
1.17	Nuevo Ramal de Abasteci. de S. Isidro a Rajamancera	632.763,99	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Afecta a los crecimientos previstos en Rajamancera y La Ina
1.18	Nuevo Ramal de Abastecimi. de Rajamancera a La Ina	347.802,82	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Afecta a los crecimientos previstos en La Ina
1.19	Nuevo Ramal de Abastecimiento a Lomopardo	529.299,66	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Afecta a los crecimientos previstos en Lomopardo
1.20	Nuevo Depósito de Estella del Marques	1.200.000,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.21	Reparación Puente del Bollo	207.060,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.22	Nuevo Ramal de abastecimiento a Las Tablas, desglosado 1º, tramo Sector 36 Ronda Oeste)	138.040,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	A ejecutar por el futuro desarrollo del área susceptible a incorporarse al patrimonio municipal de suelo
1.23	Nuevo Ramal de abastecimiento a Las Tablas, desglosado 2º, tramo Ronda Oeste - Venta Antonio)	338.612,12	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
1.24	Adecuación de redes para la presurización del entorno de Monte	207.060,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Afecta al desarrollo de los sectores Carrascal, Villares II y Croft
1.25	Adecuación de redes para la presurización del entorno de Tempul.	165.648,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
1.26	Mejoras en infraestructuras existentes de abastecimiento	5.521.600,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
1.27	Abastecimiento y saneamiento a El Juncal	534.393,02	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
Estimación total del coste en abastecimiento		63.158.391,93		

Obras contempladas en el Plan Director		Estimación de coste	Posible asignación presupuestaria	Observaciones
2. Alcantarillado (Sistemas unitarios y separativos)				
2.01	Ampliación colector Avda. León de Carranza - Avda. de Europa	3.433.889,03	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.02	Colector carretera de Arcos, 1ª Fase: Tramo Mª Antonia Jesús Tirado - Rotonda de Las Viñas	1.035.300,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Si el convenio suscrito para el desarrollo incluye la mejora de la Avda. de Arcos, será necesario incluir dicho colector.
2.03	Ampliación reordenación colector General en Avda. de Arcos. 2ª Fase: tramo Rotonda Las Viñas - Rotonda de la Cárcel.	897.260,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.04	Ampliación reordenación colector general Avda. Martín Ferrador - Avda. Chiribitos	1.524.020,50	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.05	Colector Aliviadero Parque González Hontoria	322.391,62	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.06	Mejora incorporación caudal colector general Plaza de la Constitución	99.048,03	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.07	Colector Centro V Fase, desglosado 1º, tramo Avda. Marianistas - Calle Pizarro.	317.492,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Si el "ARI Pizarro" actúa en la calle Pizarro, será necesaria su ejecución
2.08	Colector Centro V Fase, desglosado 2º: tramo Maestro Alvarez Beigbeder - Avd Marianistas.	207.060,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.09	Aliviadero calle Cabo de Nao - Norieta (Colegio San José Obrero - Arroyo Norieta)	2.788.790,88	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es necesaria su ejecución a la vez que se desarrolle el "Sector San José Obrero - Camino de Espera"
2.10	Ampliación colector Avda. Ilustración a Colector calle Cabo de	1.100.000,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del "Sector Carretistas"
2.11	Colector Avenida Nazaret	322.769,34	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.12	Colector Calle Porvera	556.210,74	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.13	Colector Calle Honda	648.843,13	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.14	Reordenación colectores en Rotonda Balneario, colector Sudáfrica, tanques de retención de tormentas (TRT) en Balneario y Campo de	12.423.600,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.15	Adaptación aliviadero existente Plan Hidrológico Guadalete - Barbate	4.286.142,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.16	Obras adecuación y mejoras colector ejecutado (actuación conjunta Servicios con otras Administraciones)	6.902.000,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.17	Desagüe de aguas pluviales Parpalana	2.390.898,04	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del "Sector Parpalana"
2.18	Estación de Bombeo de aguas residuales Parpalana	1.990.239,13	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del "Sector Parpalana"
2.19	Adecuación hidráulica del Arroyo Morales	0,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Pendiente de estudio de inundabilidad a ejecutar por la Delegación de Urbanismo.
2.20	Colector de aguas residuales Noroeste (Hospital, Villares, Montealto, Croft y El Carrascal)	2.047.925,03	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de los "Sectores: Hospital, Villares II y Montealto" (Sea cual sea el orden en el que se desarrollen)
2.21	Colector de aguas pluviales Noroeste I (Montealto, Croft y El Carrascal)	2.051.477,82	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.22	Colector de aguas pluviales Noroeste II (Sector Hospital)	1.656.480,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de los "Sectores: Hospital y Villares II"
2.23	Colector de aguas residuales Guadalcaçín II (Guadalcaçín I, Área VI, Guadalcaçín II)	528.586,03	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de "Sectores Guadalcaçín " y Área IV Guadalcaçín
2.24	Aliviadero Este Arroyo Salado (Área II Juncal, Mirabal, zona consolidada afectada)	948.927,39	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del Área II Juncal, y el "Sector Mirabal"

Obras contempladas en el Plan Director		Estimación de coste	Posible asignación presupuestaria	Observaciones
2. Alcantarillado (Sistemas unitarios y separativos)				
2.25	Colector de aguas residuales Sureste (Sectores Montealegre I y II, La Canaleja y Área V S.U.N.S. Montealegre)	635.890,76	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de los "Sectores: Montealegre I y II, y La Canaleja", y el Área V SUNS
2.26	Colector de aguas pluviales Sureste (Montealegre I y II, Canaleja y Área V, Montealegre)	2.197.459,53	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de los "Sectores: Montealegre I y II, y La Canaleja", y el Área V SUNS
2.27	Colector de aguas pluviales Sur (Río Viejo y Pinosolete)	4.211.598,84	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de el "Sector Pinosolete" y el Área Río Viejo
2.28	Colector de pluviales Prados de Montealegre (Area XI Prados de Montealegre)	2.195.000,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de Área XI Prados de Montealegre
2.29	Colector de residuales Prados de Montealegre (Area XI Prados de Montealegre)	844.252,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de Área XI Prados de Montealegre
2.30	Emisario aliviadero La Catalana	378.229,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del Área IV La Catalana SUNS
2.31	Renovación de saneamiento en Hijuela de Las Zorras	90.000,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
2.32	Reordenación de Calle Taxdirt, 1ª Fase, tramo Angostillo de Santiago - calle Armas de Santiago.	207.570,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.33	Reordenación de Calle Taxdirt, 2ª Fase, tramo calle Armas de Santiago - Avda. San Juan Bosco	276.548,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Si el ARI Taxdirt y San Onofre actua en calle Taxdirt, será necesaria su ejecución.
2.34	Modificación de colector calle Francia con calle Finlandia	150.000,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.35	Renovación de redes de abastecimiento y saneamiento en Calle Asta.	220.500,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.36	Encauzamiento del Arroyo de La Canaleja	1.800.000,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	Existen numerosos precedentes en otros municipios
2.37	Adaptación aliviadero existente Plan Hidrológico Guadalete - Barbate)	2.123.055,20	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.38	Obras adecuación y mejoras colector ejecutado (actuación conjunta Servicios con otras Administraciones)	1.380.400,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.39	Colector aliviadero Rajamancera (calle Infierno)	140.734,29	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.40	Colector aliviadero El Portal - El Portalillo (calle Democracia)	170.606,86	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del ARI El Portal
2.41	Adecuación y ampliación saneamiento La Barca de la Florida	3.477.010,24	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de los "Sectores: La Barca - Garrapilos I y II" y el Área X Garrapilos SUNS, y los ARI LB01 La Barca calle Arroyo Dulce y LB02 La Barca, camino de la Residencia.
2.42	Adecuación y ampliación saneamiento en Nueva Jarilla	775.570,63	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del "Sector Nueva Jarilla Norte", y el Sistema General Arroyo del Rano.
2.43	Adecuación y ampliación saneamiento en Torrejera Alta	1.084.094,85	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del ARI TC02 Torrejera calle Guadalete, ARI TC01 calle Rafael Alberti, y API Torrejera TC
2.44	Adecuación y ampliación saneamiento en El Torno	104.518,59	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.45	Adecuación y ampliación saneamiento en San Isidro del Guadalete	225.092,10	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de los ARIs San Isidro SI01 calle Norte, SI02 calle Levante y SI03 calle Poniente
2.46	Adecuación y ampliación saneamiento en Estella del Marques	2.277.159,48	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para los crecimientos previstos en Estella (ARIs Estella ES01 C/Duque, ES02 C/Ronda, ES03 C/La Sierra, y ES04 C/Majada Alta), Cuartillos, y Prados de Montealegre.
2.47	Adecuación y ampliación saneamiento en Majarromaque	202.026,03	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del ARI MJ01 C/ La Tierra
2.48	Adecuación y ampliación saneamiento en Gibalbín	412.169,23	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de todos los crecimientos previstos en Gibalbín
2.49	Saneamiento integral de Cuartillos	2.071.852,20	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo de todos los crecimientos previstos en Cuartillos
2.50	Saneamiento Torrejera Baja	456.962,91	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
2.51	Saneamiento en los Alcornocales (El Chaparrito)	1.164.712,50	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del ARI LBCH El Chaparrito
2.52	Ampliación del saneamiento en Mesas de Asta	138.040,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
Estimación total coste alcantarillado (Sist. unitarios y separativos)		77.890.403,94		

Obras contempladas en el Plan Director		Estimación de coste	Posible asignación presupuestaria	Observaciones
3. Depuración				
3.01	Depósito almacenamiento aguas residuales Edar Guadalete	3.768.492,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
3.02	Edar Arroyo Salado y adecuación de estación de bombeo de aguas residuales	21.427.430,21	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
3.03	Ampliación y mejora Edar La Barca de la Florida (10.600 habitantes/equivalentes)	4.938.381,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
3.04	Ampliación y mejora Edar Nueva Jarilla (4.200 habitantes/equivalentes)	2.008.482,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
3.05	Ampliación y mejora Edar Torrecera (2700 habitantes/equivalentes)	838.593,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
3.06	Ampliación y mejora Edar El Torno (2200 habitantes/equivalentes)	804.083,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.07	Ampliación y mejora Edar San Isidro del Guadalete (1200 Hab/Equiv)	807.534,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.08	Ampliación y mejora Edar Gibalbín (1080 habitantes/equivalentes)	683.298,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
3.09	Ampliación y mejora Edar Los Repastaderos (Las Pachecas) (550 habitantes/equivalentes)	421.022,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.10	Ampliación y mejora Edar Majarromaque (700 habitantes/equivalentes)	559.062,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	
3.11	Ampliación y mejora Edar La Ina (608 habitantes/equivalentes)	559.062,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.12	Ampliación y mejora Edar Torremelgarejo (460 habitantes/equivalentes)	352.002,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.13	Ampliación y mejora Edar Mesas de Asta (825 habitantes/equivalentes)	634.984,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.14	Ampliación y mejora Edar Lomopardo (430 habitantes/equivalentes)	352.002,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.15	Ampliación y mejora Edar La Guareña (365 habitantes/equivalentes)	345.100,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.16	Ampliación y mejora Edar Cañada del León (75 habitantes/equivalentes)	117.334,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.17	Ampliación y mejora Edar Las Tablas (225 habitantes/equivalentes)	282.982,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.18	Ampliación y mejora Edar El Mojo (207 habitantes/equivalentes)	234.668,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.19	Ampliación y mejora Edar Añina y El Polila (51 habitantes/equivalentes)	234.668,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.20	Ampliación y mejora Edar Rajamancera (270 habitantes/equivalentes)	282.982,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.21	Ampliación y mejora Edar Baldío Gallardo (108 habitantes/equivalentes)	117.334,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.22	Ampliación y mejora Edar Mesas de Santa Rosa y Pozo Romano (125 habitantes/equivalentes)	262.276,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.23	Ampliación y mejora Edar Mesas del Corral (870 habitantes/equivalentes)	793.730,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.24	Ampliación y mejora Edar La Inmaculada (150 habitantes/equivalentes)	186.354,00	Posible convenio con la Junta de Andalucía	
3.25	Proyecto de Edar Los Alcornocales (El Chaparrito) (1650 habitantes/equivalentes)	855.848,00	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	Es imprescindible para el desarrollo del ARI LBCH El Chaparrito
Estimación total del coste en depuración		41.867.703,21		
Estimación del coste total			182.916.499,09	

ÁREAS DE MEJORA URBANA.

Son actuaciones de mejora urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización, reconfiguración y recualificación del sistema de espacios libres, públicos o privados, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Así mismo, en estos ámbitos se planteará un programa de mejora de la edificación, con estudio pormenorizado de la misma para poder proceder a su regeneración y/o sustitución donde fuera necesario.

Sobre cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Plan Especial De Mejora Urbana que establezca las actuaciones necesarias para la revitalización y regeneración de la trama urbana del conjunto mediante la actuación tanto sobre los espacios libres exteriores como sobre los patios de manzana y la edificación, potenciando los usos de estancia y paseo peatonal, y los niveles de arbolado y ajardinamiento y planteando programas de regeneración edificatoria.

Las Áreas de Mejora Urbana planteadas en el presente Plan son las siguientes:

- Picadueñas

El Área se refiere sobre todo a gran parte de Picadueña Baja. Los límites los delimitan las siguientes calles: Ronda del Caracol, Puerta de Rota, Picadueña Baja, La Gloria, calle paralela al sur del Camino Cruz del Canto tras las naves, calle al sur de los bloques de la Barriada Los Laureles, Ronda del Pino, calle del Pino esquina Padre Manuel Fernández, Polas.

Se detecta un gran número de calles extremadamente estrechas, en algunos casos con menos de un metro de ancho, y por tanto con una pésima solución urbana y con muy malos servicios. Destacan en este sentido negativo los callejones al norte de la calle del Pino y sobre todo los que están al este y norte de la Cuesta de las Piedras. Toda la zona tiene grandes pendientes que dificultan la solución a los problemas detectados.

Dentro de este ámbito se englobaría también el A.I.A. C.13 Picadueña Baja

La intervención es ciertamente difícil, y además de una gran inversión y acuerdo entre administraciones, requeriría la colaboración vecinal al ser necesarios los realojos mientras dure el proceso de renovación urbana, que en varios de los espacios citados requeriría una transformación completa para garantizar unos parámetros mínimos de seguridad, habitabilidad y dignidad, además de ser necesaria la actuación por constituirse en una fachada muy significativa de la ciudad hacia el sur, y tener una incidencia paisajística muy importante.

- Torresoto

Se trata de la totalidad de la barriada, delimitada por las siguientes calles: Avenida Blas Infante, Alcubilla, Avenida Torresoto, calle de las Aguas, Hijueta del Agrimensor, trasera de la Cuesta del Palenque y Garrochistas de Bailén.

La problemática es similar a Picadueña, al existir calles muy estrechas y empinadas y con una urbanización pésima y muy mala accesibilidad. En algunos casos se trata de callejones con escaleras. Salvo parte del perímetro, que tiene unas condiciones aceptables, casi toda la zona interior requiere una transformación en profundidad que no es posible realizar parcela a parcela, al ser necesario el trazado de nuevas calles y por tanto la redefinición del caserío.

Como en el caso anterior, se trata de una intervención muy difícil, que requiere una gran inversión y acuerdo entre administraciones, y la colaboración vecinal, al ser necesarios los realojos mientras dure el proceso de renovación urbana, para conseguir una transformación completa que dote a la zona de los parámetros adecuados de seguridad, habitabilidad y dignidad. Además se trata de un ámbito muy cercano al casco histórico, prácticamente en la entrada del mismo, no siendo de recibo que pueda mantenerse un núcleo tan degradado en las condiciones que tiene en la actualidad.

- El Pelirón

Se trata de la zona sur de la barriada, entre las calles Ronda del Pelirón, Jorge Bocuze, Batalla de Valdehermoso y Pablo Neruda, excluidas las casas que dan a esta última calle.

Es necesario estudiar la problemática urbana de este enclave, sobre todo la de las viviendas que dan a callejones estrechos, y en general ver la posibilidad de la mejora de las condiciones de la urbanización, de la calidad arquitectónica y del impacto paisajístico de ciertas edificaciones existentes.

- La Ina

Se considera que la totalidad de la barriada, sobre todo en su parte más abrupta, requiere una intervención en profundidad, dados los problemas urbanos existentes, no solucionables en intervenciones puntuales en el caserío.

4.4 **MEMORIA DE GESTIÓN**

4.4.1 INTRODUCCIÓN: LA NUEVA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y EL MODELO DE DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

El análisis de la ciudad derivado de la aplicación de los mecanismos de gestión y planificación del Plan General Municipal de Ordenación de 1995, dan como conclusión que Jerez es un municipio donde se ha completado en un porcentaje muy alto la Estructura General prevista en el Planeamiento, no existiendo graves carencias a nivel de ordenación estructural en la ciudad consolidada que demanden soluciones urgentes, si bien se han detectado aspectos aún en desarrollo o sin desarrollar, que es necesario completar.

Como ya se veía en el capítulo de conclusiones del estado actual del desarrollo del planeamiento, los distintos elementos estructurantes responden a un modelo planificado y racional planteado en el PGM-95, resultando actualmente un esquema que se basa en los siguientes elementos:

- Un sistema viario completado en base a un esquema coherente y funcional que posibilita la estructuración plena de la ciudad a través de una adecuada movilidad, en el que sólo faltan poner en servicio dos elementos fundamentales: la Variante Oeste en ejecución y la Ronda Sur, no iniciada y que será preciso seguir recogiendo en el futuro planeamiento. Por indicación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, hemos de reseñar que el trazado de la Ronda Sur expuesto en planos es indicativo.
- Un espectacular aumento tanto cuantitativo como cualitativo de la superficie destinada a zonas verdes públicas, respondiendo al esquema unitario y coherente planteado por el PGM-95.
- Un cumplimiento estricto de las previsiones de distribución y ejecución de nuevos equipamientos públicos, situados de tal manera que formen, junto con el sistema viario y el de espacios libres, un esquema en el que se sustente la estructura urbana de la ciudad.
- Desarrollo de la operación planteada en los terrenos ferroviarios que ha cambiado radicalmente el entendimiento de las relaciones entre el centro histórico y la ciudad este, eliminando el efecto barrera y recuperando para la ciudad espacios de gran valor estratégico.
- Desarrollo de todo el suelo de uso industrial previsto en el Plan, con el resultado de productos urbanísticos de calidad que posibiliten la modernización y la diversificación de la actividad económica jerezana.
- Desarrollo de todo el suelo de uso residencial previsto, tanto de nuevo desarrollo como de completación de la trama urbana pre-existente, propiciando la solución de vacíos urbanos y creando un crecimiento urbano periférico integrado en la ciudad existente.
- Relanzamiento de las actividades residenciales y comerciales en el Conjunto Histórico, con absoluto respeto a su conservación y puesta en valor patrimonial.

- Desarrollo de nuevos crecimientos en pedanías y núcleos rurales, ajustados a sus necesidades reales y en continuidad con sus tramas urbanas preexistentes.

Por tanto y ante tales conclusiones, las propuestas de esta Revisión-Adaptación parten de una situación de ciudad consolidada, basándose estas propuestas por ello en un esquema de crecimientos periféricos que pretenden tener continuidad con esa ciudad preexistente, mostrando además un conjunto ordenado y coordinado en su globalidad.

No se trata de plantear crecimientos en bolsas aisladas y desagregadas; se trata de, a la vista de una ciudad que funciona gracias a su estructura general, plantear unos crecimientos que se integren en esa vieja ciudad, subsanando los errores cometidos, y se coordinen internamente de forma que las distintas fases de esos nuevos crecimientos queden perfectamente conectadas entre sí a través de los elementos que entendemos claves en esta estructuración: el sistema viario y el sistema de espacios libres y equipamientos, bases de un esquema funcional sólido y coherente.

De este planteamiento cabe deducir que la Estructura General y Orgánica propuesta para la nueva ciudad (la "ordenación estructural" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), sirve fundamentalmente para habilitar los nuevos crecimientos que conformarán esa nueva ciudad, si bien se engarza con la estructura general existente para que el conjunto sea una red coherente tanto desde el punto de vista funcional como territorial.

Llevando el razonamiento al absurdo, no tendría sentido el nuevo cinturón periférico o los nuevos espacios libres propuestos si estos no estuvieran ligados y desarrollados en el contexto de los crecimientos (de uso residencial, de actividades económicas o turísticos) en los que se incluyen, porque no vienen a resolver problemas de la ciudad existente sino a estructurar de forma racional el crecimiento de la nueva ciudad propuesta.

Nos encontramos pues con que la "ordenación estructural" que se contiene en la planificación propuesta -respecto a los nuevos crecimientos-, generará una carga de urbanización que obliga a establecer una estrategia de gestión que permita asegurar su ejecución efectiva, de manera que la producción de esa nueva ciudad se realice de forma ordenada, armónica y atendiendo a los principios constitucionales previstos en los artículos 45, 46 y 47 de nuestra Carta Magna, esto es garantizando el derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, y el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; en definitiva parafraseando lo expresado en la exposición de motivos de la LOUA "Ello significa, simultáneamente, conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de éstas espacios de convivencia y espacios vividos, a través de las dotaciones necesarias".

Para establecer una estrategia de gestión adecuada realizaremos un razonamiento como si de un silogismo se tratara, con una premisa mayor que vendría definida por los dos principios básicos del ordenamiento jurídico-urbanístico, esto es, el principio general de la distribución justa de los beneficios y cargas derivados de la actividad transformadora y edificatoria del suelo; y en segundo lugar asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística. La premisa menor vendría determinada por la circunstancia de entender que es de justicia que la ciudad consolidada no debe soportar el coste de urbanización que se generará por la nueva estructura general (que, insistimos, sirve fundamentalmente para habilitar los nuevos crecimientos de esta nueva ciudad propuesta). La conclusión pues no puede ser otra sino que los costes de urbanización que generará la implantación de los sistemas estructurantes sean soportado por los actores que van a ser los beneficiarios de estos sistemas es decir, los suelos urbanizables del nuevo crecimiento.

Esta conclusión es la única que respeta los dos principios básicos reseñados anteriormente, y determina que ya desde la propia planificación, sea preciso establecer decisiones que faciliten la gestión futura, porque será una garantía para pasar de la idea preconcebida en que consiste toda planificación, a la realidad tangible y empírica tras la ejecución material de las obras precisas. En este sentido, como estrategia de gestión desde la propia planificación, entendemos que debe ser fundamental llevar a cabo la delimitación de los nuevos sectores de tal modo que garanticen la ejecución de los elementos estructurantes de una forma autónoma, dando lugar en su conjunto a redes que puedan servir a la nueva ciudad que propone el Plan, integrando a esa nueva ciudad en la existente.

Este, por tanto, debe ser el reto de la planificación urbana: servir como marco de referencia a la hora de superponer en el territorio un esquema ordenatorio que dibuje (desde el consenso y la participación) la ciudad futura. En resumen, si queremos que siga habiendo juego, el Plan debe imponer las reglas... porque sin reglas no hay juego... .

4.4.2 TIPOS DE ESTRATEGIAS EN FUNCIÓN DEL MOMENTO DE SU PUESTA EN MARCHA

Podríamos definir las estrategias para la ejecución del Plan General como el conjunto de medidas y acciones que se pueden realizar desde la Administración para la consecución de los objetivos marcados en el documento de ordenación urbanística.

Atendiendo al momento en el que ponemos en marcha las estrategias se pueden dividir en dos grupos importantes: Las que se ponen en marcha de forma previa o simultánea a la redacción del Plan General y las que se realizan en desarrollo y durante la ejecución del mismo.

A) Estrategias previas o simultáneas a la redacción del plan.

1) La intervención pública en el mercado de suelo y la concertación con los agentes implicados en la ejecución del Plan.

Considerando el alto grado de cumplimiento de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación vigente, pues la práctica totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado se encuentran desarrollados, se inició el proceso de Revisión-Adaptación del mismo mediante la aprobación del documento de Preavance por el Pleno de la corporación municipal. También se consideró la oportunidad, de forma coherente con lo expuesto, de incorporar al Patrimonio Público de Suelo bolsas de suelo urbanizable no programado mediante su obtención convenida.

El Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2005, al Punto 11 del Orden del Día, adoptó acuerdo de aprobación de la oferta pública continuada para la adquisición convenida de terrenos destinados a Patrimonio Municipal de Suelo de conformidad con la ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se consideró que la obtención de importantes bolsas de suelo con una localización estratégica, todo ello en el marco del proceso de revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Jerez de la Frontera, facilitaría las futuras actuaciones de iniciativa pública y la ejecución del planeamiento.

Las principales condiciones esenciales para la adquisición convenida de los terrenos destinados a Patrimonio Municipal del suelo, aprobado por el consejo de gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de fecha 6 de Septiembre de 2.005, de conformidad con lo dispuesto por acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 25 de Mayo de 2.005 eran:

- La Gerencia Municipal de Urbanismo adquirirá una opción de compra sobre una participación indivisa como mínima del 75% del pleno dominio del suelo.
- El pago del precio por la compraventa de la participación indivisa del pleno dominio se llevará a efecto, por expreso acuerdo entre las partes, mediante la entrega de una porción de terrenos edificables urbanizados capaz de albergar el aprovechamiento urbanístico cuyo valor sea equivalente al precio acordado.
- La adjudicación del aprovechamiento urbanístico mediante el cual se verificará el pago en especie se determinará con criterios de equidad para todas las operaciones de compra de suelo mediante la aplicación del coeficiente de 0,15 U.A./M²S.
- En el supuesto de que en la finca existan edificaciones que sean claramente incompatibles con el planeamiento se procederá a su valoración conforme a los criterios establecidos en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dicho valor se podrá transformar a petición del propietario en aprovechamiento urbanístico y ser objeto de pago en especie conforme a los criterios señalados.
- La Gerencia Municipal de Urbanismo de forma coherente con la idea de potenciar la colaboración de los propietarios en todo el proceso les brinda la opción de participar en los costes de urbanización de su aprovechamiento urbanístico a razón de 0,08 U.A./M²S.
 - a) La adquisición de estos terrenos durante el proceso de elaboración del Plan permitirá adelantar la gestión de los suelos que desde el plan se consideren fundamentales para la consecución de los principales objetivos como son las infraestructuras básicas, suelos suficientes para la ejecución de viviendas protegidas así como la implantación de los usos de interés social y los suelos para actividades económicas.
 - b) En consecuencia la adquisición de estos terrenos favorecerá la regulación del mercado de terrenos y facilitará las futuras actuaciones de iniciativa pública y la ejecución del planeamiento.

Paralelamente se procedió a la concertación con los agentes implicados en la ejecución del Plan mediante la suscripción de convenios urbanísticos de Planeamiento para la revisión del Plan General.

En dichos convenios se ponían de manifiesto por los propietarios de suelo, su deseo de participar en el proceso de revisión del plan en la consideración de que las fincas de su propiedad contaban con una acentuada vocación urbana por lo que su incorporación al proceso de urbanización por parte del planeamiento general resultaría coherente con la exigencia no excusable de utilización racional y sostenible de los recursos naturales y en la idoneidad de las mismas para la localización ordenada de usos residenciales y otros compatibles.

Los propietarios se comprometían, entre otras, a ceder con carácter anticipado, unilateral y gratuitamente los terrenos que fueran necesarios para el establecimiento de los sistemas generales y locales, incluidos en el ámbito de los terrenos objeto del convenio, en el supuesto de que las fincas de su propiedad, resultaran clasificadas como suelo urbano o urbanizable sectorizado. Con el fin de establecer una participación equitativa entre todos los propietarios que suscribieran el convenio, se concretaba el montante de la cesión en el 15% de la superficie total de los terrenos. De este modo, llegado el momento de la ejecución del Plan la Administración contaría con la titularidad de los suelos destinados a sistemas generales en el porcentaje del 15%, y además aportaría dicha titularidad al proceso de reparcelación, de modo que el aprovechamiento urbanístico que generase ese 15% pudiera destinarse a la financiación de la ejecución de sistemas generales.

De todos es conocido el gran esfuerzo realizado por la Administración Municipal para poner en práctica las estrategias de gestión definidas en el documento de avance del plan general para alcanzar los objetivos marcados en el propio documento.

Podemos asegurar que el trabajo desarrollado con esta gestión previa o anticipada, estaba destinada a asegurar la consecución de dos estrategias fundamentales, como son:

a) La intervención pública en el mercado de suelo y la concertación con los agentes implicados en la ejecución del plan.

Este objetivo puede decirse que ha resultado satisfactorio, habiéndose conseguido por un lado la compra de 2.512.165.m2 de suelo y por otro lado la concertación con el sector privado de 4.041.55.m2, lo que hace un total de 6.553.720.m2.; de toda la superficie, un total de 3.693.301.m2 se encuentran clasificados en el documento de Revisión-Adaptación como suelo urbanizable, lo que representa casi el 40% de toda la superficie urbanizable del núcleo principal y el resto de la superficie 2.860.419.m2 en suelo urbanizable no sectorizado de los que 2.001.259.m2 están dentro de un Área para incremento de Patrimonio Municipal.

La incorporación de estos suelos a los nuevos desarrollos urbanísticos nos permitirá adelantar la gestión de los suelos que desde el plan se consideran fundamentales para la consecución de los principales objetivos como son infraestructuras básicas, suelos suficientes para la ejecución de viviendas protegidas así como la implantación de usos de interés social y suelos para actividades económicas. Al mismo tiempo se consigue que las propuestas planteadas en el documento para estos suelos, cuenten con su aceptación por parte de los agentes implicados en la ejecución del planeamiento.

b) La necesidad de que la ordenación estructural propuesta en el nuevo Plan General, vinculada fundamentalmente a los nuevos crecimientos, quede financiada y equidistribuida entre los propios nuevos crecimientos.

De vital importancia resulta ser también la ejecución y financiación de los sistemas generales y equipamientos para la ejecución del nuevo Plan General por lo que se ha realizado un estudio global de ejecución y financiación de los mismos. Este estudio plantea una financiación equitativa para todos los implicados y beneficiarios.

Llegado este punto se nos plantea resolver minuciosamente una compleja ecuación, que consiste en conseguir que tanto los rendimientos económicos como la participación en la financiación de infraestructuras sea justa y equitativa tanto para los propietarios de suelo que optaron por realizar las operaciones de ventas de suelo a la Administración a cambio de

aprovechamiento urbanístico, como para los propietarios o promotores que optaron por suscribir los convenios de concertación cediendo a la Administración un porcentaje de suelo para la financiación de las infraestructuras, y al mismo tiempo, tenemos que conseguir que los propietarios que optaron por no participar en la concertación con la Administración, no queden con respecto a los propietarios anteriores, en posición de ventaja ni de desventaja.

La resolución de la ecuación que se ha planteado anteriormente, se explicita en el cuadro que exponemos a continuación en el que se reflejan las condiciones básicas de participación en gastos y beneficios de las operaciones de compras de suelos.

En el estudio se establecieron dos premisas:

- a) Aprovechamiento Medio resultaría igual a 0,33 u.a./m2
- b) Valor de la u.a. urbanizada se estimó igual a 351.€

Una vez realizado el estudio económico se obtenía los resultados que aparecen en el cuadro.

Factores a tener en cuenta	%	P.P. del A. Medio	P.P. del valor de las u.a.
Urbanización interior y conexiones	24,24	0,080	85,09 €
Urbanización exterior adscrita.	13,48	0,044	46,80 €
10% de cesión urbanizado	11,97	0,040	42,55 €
Costes indirectos y gestión.	4,85	0,016	17,02 €
Valor residual del suelo	45,45	0,150	159,55 €
Total	100,00	0,330	351,00 €

En consecuencia a los propietarios que optaron por vender el suelo a la Administración les corresponde un pago con aprovechamiento urbanístico equivalente a 0,15 u.a./m2 totalmente urbanizada y libre de cargas.

Al propietario que quiera participar en la ejecución de la urbanización del sector, le corresponde 0,23 u.a./m2 (0,15 + 0,08). En este último supuesto se considera que el propietario ya habría contribuido con la cesión obligatoria del 10%, así como con su participación en la financiación de sistemas exteriores y equipamientos.

Al propietario que suscribió el convenio de concertación, se le impone entre otras la condición de ceder a la Administración el 15% del suelo que resulte reclasificado, lo que en resumidas cuentas viene a suponer una cantidad equivalente a la financiación de los sistemas exteriores y equipamientos. Con estas condiciones estos propietarios quedan en un plano de igualdad con los propietarios que optan por vender el suelo y participar en los costes de urbanización del sector.

Por último a los propietarios que no han suscrito documento alguno con la Administración les corresponde por Ley el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren, ahora bien el principio básico y fundamental de equidistribución requiere que participen igualmente en todos los gastos necesarios para la ejecución de las determinaciones urbanísticas que se establecen desde el propio Plan General. En este sentido, tanto el estudio económico financiero del Plan, como la normativa de las ordenanzas, determinan que los costes

y obligaciones impuestos por el nuevo Plan General resultan equivalentes a las estimaciones que se realizaron para los acuerdos de pregestión, tanto en lo que se refiere a adquisición convenida de terrenos como a los convenios de planeamiento, por lo tanto se obtiene un resultado de rendimiento económico para la generalidad de los propietarios que no tienen suscritos ningún acuerdo de concertación con el Ayuntamiento, similar al de los propietarios que han vendido o concertado con la Administración.

2) Recursos provenientes de la Gestión del Plan.

Para obtener los resultados esperados con las estrategias desarrolladas y así conseguir la justa equidistribución entre todos los propietarios afectados, es necesario fijar con carácter normativo en el documento del Plan General, la concreta participación de los sectores y unidades de ejecución en la financiación de infraestructuras y dotaciones.

De conformidad con lo establecido en las normas urbanísticas particulares mediante las que se regula el estatuto del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, los gastos imputables a las actuaciones urbanísticas quedan divididos en dos grupos:

- a) Los costes generales interiores afectos a la actuación (Viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones. Etc).
- b) Los costes singulares interiores y exteriores afectos y/o imputados a la actuación, que se descomponen a su vez en tres tipos:
 - 1.- Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de electricidad y agua.
 - 2.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
 - 3.- Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.

Para asegurar la justa distribución de los costes del apartado B anterior se establece una participación en la financiación equivalente al producto del aprovechamiento subjetivo por el 15% del valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada definida y valorada en el plan a razón de 351€/u.a., quedando fijado en 52,65 €/u.a.

Si comparamos este importe con el cuadro anterior de condiciones básicas de compras de suelo, comprobaremos que el resultado es sustancialmente similar:

Gastos interiores = 85,09€ + gastos exteriores = 46,80€ = 131,89€
 Costes indirectos y gestión = 17,02€ que suponen un 12,90 % de los 131,89€.
 Repercusión de costes indirectos s/ gastos exteriores = 12,90%/46,80€ = 6,04 €
 Total gastos exteriores = 46,80€ + 6,04€ = 52,84€.

Por otra parte debe tenerse en cuenta que en el S.U.N.C. correspondiente a los ámbitos distintos del núcleo principal, esto es al ubicado en los denominados núcleos rurales en sentido amplio, la demanda de dotaciones generales es menor, y además por otro lado, la rentabilidad económica de los desarrollos urbanísticos de estas zonas, es claramente menor que los correspondientes al núcleo principal. En consecuencia se ha establecido que la participación en estos ámbitos quede reducida al 50% = 26,32€.

Los costes y aportaciones correspondientes a este apartado se concretan en las fichas del estudio económico del Plan.

3) Coordinación Administrativa.

Considerando que las propuestas de actuación de un Plan General superan en muchos casos el ámbito municipal o la capacidad financiera de un Ayuntamiento se hace necesario el estudio conjunto de todas las administraciones implicadas en la ejecución posterior del Plan. De esta forma se podrá conseguir que las previsiones que se establezcan en el Plan estén integradas con los distintos planes sectoriales y sean asumidas en su momento por las distintas Administraciones.

4) Planificación y programación de actuaciones urbanísticas.

En este capítulo se trata de conseguir optimizar la consecución de los objetivos marcados en el Plan mediante la programación temporal de los mismos. Dicha programación tendrán que tener en cuenta múltiples factores tanto de índole técnica como económica.

De vital importancia para los desarrollos de los sectores urbanísticos es la ejecución de los sistemas generales que vertebran la ciudad y que hacen posible la programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas. En este apartado resulta ser fundamental la consecución de los suelos soporte de los mencionados sistemas así como la consecución de la financiación de la ejecución.

5) Estudios económicos de viabilidad urbanística.

Uno de los factores fundamentales para la ejecución del planeamiento es la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas. Sin ganancias económicas no hay desarrollos urbanísticos privados. Por ello uno de los procesos más complejos a desarrollar en el Plan General es el encaje económico globalizado de todo el proceso completo.

Se ha procedido a estudiar la viabilidad económica de cada una de las actuaciones en valores absolutos netos en función de las rentabilidades potenciales de las edificabilidades concretas en cada actuación y de los costes concretos de los mismos. La rentabilidad económica de cada una de las actuaciones es necesaria para su viabilidad pero no es suficiente para garantizar la ejecución de todas las actuaciones previstas en el Plan. Por ello se hace necesario el estudio global de todo el proceso y diseñar de forma estratégica la técnica del aprovechamiento medio y así poder equidistribuir rentabilidades potenciales de forma que tanto el proceso global como individual de actuaciones sea económicamente rentable.

B) Estrategias en desarrollo y durante la ejecución del Plan.

- 1) Impulsar la ejecución de las actuaciones urbanísticas de ejecución sistemática (Compensación, Cooperación y Expropiación).

La Administración Municipal no solo tiene que asumir el protagonismo público del urbanismo y ser uno de los principales agentes de producción de Ciudad, sino que tiene que velar e impulsar la ejecución de las actuaciones urbanísticas. Tendrá que proceder en los casos necesarios a delimitar ámbitos de actuación y a modificar sus delimitaciones, así como cambiar los sistemas de actuación cuando los previstos se muestren ineficaces.

- 2) Tramitar las expropiaciones necesarias para la adquisición de los sistemas generales y locales previstos en el Plan.

- 3) Tramitar los expedientes de delimitación de áreas en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- 4) Gestionar y administrar el Patrimonio Municipal realizando una política agresiva de adquisiciones de suelo y su puesta en el mercado, regulando el precio del suelo y actuando contra los fenómenos especulativos.
- 5) Fomentar la política de viviendas de VPO, mediante la puesta en el mercado de suelos edificables suficientes, tanto para promotores públicos como para cooperativas y agentes privados.

4.4.3 CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

A) Consideraciones previas

1) Introducción.

Una de las determinaciones que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y fijación de los aprovechamientos medio en Suelo Urbanizable Sectorizado y en Suelo Urbano No Consolidado (artículo 60 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Mediante estas determinaciones se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades distintos a los terrenos. En efecto, mediante la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad de trato en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. De esta forma, se consigue que el principio de compensación urbanística o equidistribución esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como eje de la ordenación urbanística, ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuye a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, que incorpora la figura del aprovechamiento medio para el suelo urbanizable programado.

La Ley 8/90, así como el Texto Refundido de 1.992 avanzaron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en suelo urbanizable como en el urbano, mediante la introducción de las técnicas de áreas de reparto y aprovechamiento tipo. Esta técnica, si bien no realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas, ya que se pospone a la fase de ejecución, sí realiza una primera aproximación sin la cual no se podría llevar a cabo aquél o bien quedaría desnaturalizado por tener sólo un mínimo alcance. El objetivo de las áreas de reparto era fijar el aprovechamiento tipo que sirviera de base para concretar la facultad de apropiación y patrimonialización de los propietarios incluidos en aquella área. En otras palabras, las áreas de reparto sirvieron para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de los propietarios de una unidad territorial, lo que se logró mediante la distribución del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada entre aquellos.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía vigente, igualmente determina el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos medio, de lo cual va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan. La viabilidad se hace depender de la fijación del aprovechamiento medio, porque éste debe asegurar la consecución de los fines públicos que persigue la ordenación, mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de conseguir al propietario por su incorporación al proceso urbanizador edificatorio.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el nuevo Plan también está en función de las determinaciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos medios, porque en base a ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación.

2) Régimen legal.

Andalucía sobre la delimitación de las áreas de reparto, establece la diferencia entre el suelo urbanizable sectorizado y ordenado del suelo urbano no consolidado.

Así, el artículo 58 de la actual Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que el Plan General de Ordenación Urbanística delimitará para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la de área o áreas de reparto que correspondan.

Para la totalidad del suelo urbano no consolidado delimitará una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales. Excepcionalmente el Plan General de Ordenación Urbanística podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el artículo 45.2.B.b) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (esto es, los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado que formen parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes), siempre que con ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución.

En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes parciales de Ordenación, podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ellas los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Por su parte, el Artículo 60 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado y ordenado así como en el suelo urbano no consolidado. Básicamente señala que en el urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en

metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos. Sin embargo, en el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el rotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superior al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

Para realizar esta operación, se precisa, previamente, homogeneizar los aprovechamientos es decir, referenciarlos a un parámetro común que permita su suma. La Ley exige que este parámetro sea el uso predominante según la ordenación, esto es, el "uso característico", teniendo el privilegio de que el aprovechamiento medio del Área refleje la edificabilidad construible del mismo por cada metro cuadrado de suelo del área.

No obstante, hay que precisar que no es trascendente que el aprovechamiento medio se refleje en base al uso predominante (característico); cualquier uso podría ser tomado como referencia para el cálculo y el resultado final materialmente no se vería alterado, porque los valores relativos entre usos permanecerían constantes.

Lo verdaderamente trascendente es la labor de ponderación o comparación entre usos es decir, la determinación de los coeficientes de ponderación, que supone atribuir los valores de cambio de cada uso con respecto a todos los demás.

Así el artículo 61 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por el artículo 23 de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, determina que el Plan General de Ordenación Urbanística, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

Cuando el Plan general de Ordenación Urbanística o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

El Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Sectorización deberán, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan general de Ordenación Urbanística la ponderación relativa de los usos pormenorizados y

tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No podrá, en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el Plan General.

El establecimiento de los coeficientes anteriormente referenciados deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

B) Delimitación de áreas de Reparto

1) Suelo Urbano No Consolidado.

a) La estructura definida por el Plan de 1995 para el establecimiento de los ámbitos de aplicación y cálculo de los Aprovechamientos Tipos, se basaba en las zonas de ordenanzas. Y este criterio de división del suelo urbano en zonas de ordenanzas, se adopta como punto de partida para la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, en la presente Revisión-Adaptación. Ello porque las zonas de ordenanzas son expresivas de las distintas áreas de desarrollo edificatorio homogéneo de la Ciudad, desarrollo que normalmente suele producirse en un determinado momento histórico. Si bien, en el presente Plan General, se establece un criterio inicial más amplio para la delimitación de Áreas de Reparto, basado fundamentalmente en las tipologías edificatoria en su carácter más general, sin entrar a distinguir los diferentes tipos en función de su configuración: Residencial en Manzana Compacta y/o Residencial Unifamiliar, Residencial Plurifamiliar y Actividad Económica.

b) A este criterio inicial, es necesario añadir un criterio basado las circunstancias previstas en el artículo 45.2.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía, de acuerdo con el cual, los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado a delimitar responden a la necesidad de llevar a cabo la renovación o configuración de vacíos urbanos, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior; denominadas en el presente Plan General como *Áreas de Reforma Interior*. O bien, actuaciones a las que el planeamiento les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, y su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes, denominadas en el presente Plan General, *Áreas de Incremento de Aprovechamiento*.

c) No obstante, se hace preciso hacer una distinción en función de las características propias de zona concretas a desarrollar, como es el caso de las actuaciones previstas en el Conjunto Histórico, áreas de planeamiento previstas en el PGMO 95, cuyo desarrollo, debido a sus características propias se preveía mediante Planes de Reforma Interior, o bien mediante unidades de ejecución con dificultades para llevar a cabo su desarrollo, que se ha incluido en Áreas de Reparto diferentes.

d) Otro criterio delimitador de los ámbitos de las distintas áreas de reparto lo constituye el reconocimiento de la peculiaridad de la forma de asentamientos poblacionales en el término de Jerez. En efecto, conjuntamente con la existencia del núcleo principal con el territorio jerezano, se han originado, fundamentalmente a lo largo de este siglo, una serie de poblados vinculados a los planes de colonización agraria. Este hecho no puede desconocerse en la medida en que los núcleos pedáneos tienen una dinámica urbanística distinta a la del núcleo principal, por ello resulta conveniente diferenciarlas a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio. De esta forma, cada núcleo pedáneo conformará un Área de Reparto.

Por consideraciones similares constituirán Áreas de Reparto independientes cada una de las barriadas rurales existentes, dada sus características propias, naturaleza y localización.

En el suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución se establecen treinta y dos Áreas de Reparto, dieciocho que constituyen todo el Suelo Urbano no consolidado delimitado en el núcleo principal, y catorce restantes son delimitadas en otros núcleos dados las características propias de los núcleos pedáneos.

Cada una de ellas se encuentra integrada por las unidades de ejecución, las actuaciones aisladas y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos que, a continuación se indican.

En base a los criterios establecidos, se relacionan las Áreas de Reparto, así como las actuaciones aisladas y sistemas generales adscritos en cada una de ellas:

ÁREAS DE REPARTO CONSIDERADAS EN EL NÚCLEO PRINCIPAL:

MODIFICADO DESDE AQUÍ

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 1.2.1 RESID. PLURIFAMILIAR-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3373		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-A01-JUDERIA	1.602	1,0500	0,9000	663	737	540
A.A.P.	364					
TOTAL	1.966			663	737	540

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 1.2.2 RESID. PLURIFAMILIAR-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,8210		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-A02-ARROYO	6.827	1,5544	0,6433	5.605	8.712	7.842
A.A.P.	0					
TOTAL	6.827			5.605	8.712	7.842

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1.1 RESID. UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,2856		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-C02. ALBARIZONES NORTE	23.481	0,8760	1,0000	8.228	8.228	6.036
A.A.P.	5.330					
TOTAL	28.811			8.228	8.228	6.036

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1.2 RESID. UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,5608		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-C07. EL ROCIO	3.858	0,8760	1,0000	2.535	2.535	1.947
ARI-C.05 - ALBALADEJO	9.478	0,8760	1,0000	6.642	6.642	4.784
A.A.P.	3.027					
TOTAL	16.363			9.177	9.177	6.731

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.2. RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3904		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-D02. SANTA ANA	40.948	0,9415	1,0600	19.616	18.505	13.573
A.A.P.	9.294					
TOTAL	50.242			19.616	18.505	13.573

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3. RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,6487		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-D01. AZUCARERA-SAN JERÓNIMO	46.580	0,9590	1,0000	37.076	37.076	27.195
A.A.P.	10.572					
TOTAL	57.152			37.076	37.076	27.195

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3.1. RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,2784		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI - E01 ALBARIZONES SUR	23.600	0,9391	0,7716	7.695	9.973	7.664
ARI - E02 - SANTA MARIA DEL PINO	243.386	1,3105	1,0474	83.519	79.739	58.223
A.A.P.	60.598					
TOTAL	327.584			91.214	89.713	65.887

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3.2 RESID. UNIFAMILIAR CAULINA-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,2157		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI (OD) - E03 - CAULINA NORTE	870.862	1,3285	0,8402	243.014	289.234	201.215
ARI (OD) - E04 - CAULINA SUR	687.393	1,3285	0,7485	170.886	228.304	178.281
A.A.P.	360.703					
TOTAL	1.918.958			413.900	517.538	379.496

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.1. RESID. PLURIFAMILIAR GENERAL-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,6714		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-F06. TAXDIRT	10.020	0,8410	0,9500	8.005	8.427	6.373
ARI-F12. AVDA DE LA FERIA	20.366	0,9673	0,9000	17.730	19.700	13.674
ARI-F10. PICADUEÑAS BAJA	18.365	0,9594	0,8550	15.818	18.500	12.979
ARI-F09. CUATRO CAMINOS	19.749	0,9515	0,9500	16.959	17.852	12.562
ARI-F02. AVENIDA DE EUROPA	12.150	1,0383	0,9000	9.764	10.849	8.158
ARI-F03. SAN JOSE OBRERO-HIJUELA LA PLATERA	38.468	0,8805	1,2128	28.755	23.710	19.166
ARI-F08. HARINERA	7.436	1,0227	0,9500	7.225	8.427	4.730
A.A.P.	28.724					
TOTAL	155.278			104.256	107.465	77.641

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.2. RESID. PLURIFAMILIAR REGENERACIÓN-ARI/AIA						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,5097		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-F13.EL PANDERO	13.356	0,5861	1,0500	6.904	6.575	5.835
AIA-F04. CERROFRUTO	18.612	0,5861	1,1025	19.483	17.672	7.744
ARI-F11. SAN JUAN DE DIOS	43.622	0,5106	1,2734	22.339	17.543	15.714
A.A.P.	20.000					
TOTAL	95.590			48.726	41.790	29.294

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.3. RESID. PLURIFAMILIAR PUBLICA-ARI/SECTOR						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3302		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-F05. LA HOYANCA	81.096	0,5977	1,0805	17.807	16.480	22.303
SECTOR-F01. HIJUELA DE SIETE PINOS	135.884	0,6338	1,2502	53.836	43.062	32.298
A.A.P.	1					
TOTAL	216.981			71.642	59.542	54.601

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.4. RESID. PLURIFAMILIAR PUBLICA-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,7619		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-F16. PIZARRO	15.569	0,9988	0,7200	14.555	20.215	14.828
A.A.P.	3.534					
TOTAL	19.103			14.555	20.215	14.828

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 5.2.1. ARI-G ACTIVIDADES ECONOMICAS						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,2871		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI - G.01 - EL CALVARIO	28.801	0,8559	1,0000	9.663	9.663	7.442
ARI - G.04 - CARRETERA DE TREBUJENA	46.314	0,8559	1,1025	17.044	15.460	10.854
ARI - G.05 - CARRETERA DE TREBUJENA 2	13.144	0,8558	1,0000	4.387	4.387	3.396
A.A.P.	20.032					
TOTAL	108.291			31.094	29.510	21.693

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 5.2.2. ARI-G ACTIVIDADES ECONOMICAS						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,4185		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI - G.02 - AZUCARERA POZOALBERO	33.344	0,8558	1,0000	17.123	17.123	12.559
A.A.P.	7.568					
TOTAL	40.912			17.123	17.123	12.559

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.1.1 RESID. UF ENTRE MEDIANERAS-AIA						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,9116		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
AIA-C03. ALBARRACIN	638	1,0500	0,8574	810	945	610
AIA-C.09-CALLE ESLA	1.694	1,0500	0,9025	1.926	2.134	1.540
AIA-C.14 - CALLE POLAS	7.193	0,9514	1,0000	7.528	7.528	5.901
AIA-C.12 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR	740	1,0500	0,9025	912	1.010	673
AIA-C.11 - CALLE MANJON	2.654	1,0500	0,9025	3.275	3.628	2.413
A.A.P.	2.932					
TOTAL	15.851			14.450	15.245	11.137

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1.3. RESID. UF ENTRE MEDIANERAS-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,4225		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-C10 - PICADUEÑA ALTA	6.378	0,8761	1,0000	3.073	3.073	2.425
ARI-C13. PICADUEÑA BAJA	13.223	0,9137	0,9025	7.087	7.853	5.571
A.A.P.	4.449					
TOTAL	24.050			10.161	10.926	7.996

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.1.3 RESID. UF ENTRE MEDIANERAS-AIA						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,7817		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
AIA-C.04 - BIDASOA	4.827	1,0500	0,9500	4.622	4.866	3.575
AIA-C.06-CALLE PERILLO	3.865	1,0500	0,9500	3.508	3.693	2.862
AIA-C08-CALLE MAGIA	2.940	1,0500	0,9500	2.933	3.087	2.177
AIA-C.01 - FLOR DE MAYO	2.664	1,0500	0,9500	2.657	2.797	1.973
A.A.P.	3.257					
TOTAL	17.553			13.720	22.404	10.587

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.1. RESID. PLURIFAMILIAR-AIA						
APROVECHAMIENTO MEDIO				1,0699		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
AIA-F.15 - CRUZ DEL CANTO	2.283	0,9199	1,1025	2.778	2.520	1.994
AIA-F14.- BOABDIL	1.709	0,7285	1,1025	2.284	2.072	1.493
AIA-F07. C/PIZARRO-DUQUE DE ABRANTES	3.412	1,0000	1,0500	4.657	4.436	3.129
A.A.P.	1.681					
TOTAL	9.085			9.720	9.027	6.616

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 4.3.1. SECTOR - F RESIDENCIAL A. ECO.						
APROVECHAMIENTO MEDIO			1,0777			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
SECTOR - F 17 - FABRICA DE BOTELLAS	112.340	1,0777	1,0000	121.069	121.069	108.962
A.A.P.	0					
TOTAL	112.340			121.069	121.069	108.962

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 4.3.2. SECTOR - G ACTIVIDADES ECONOMICAS						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3413			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
SECTOR - G.03 - RANCHO DEL RAHO	246.797	1,0215	1,0000	103.362	103.362	75.809
A.A.P.	56.016					
TOTAL	302.813			103.362	103.362	75.809

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

ÁREAS DE REPARTO CONSIDERADAS FUERA DEL NÚCLEO PRINCIPAL:

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 6.2. ARI/SECTOR.- O.N. EL TORNO						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3185			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	12.677	0,8670	0,9700	4.051	4.177	3.746
SECTOR- ET01 - EL TORNO TRASERA C/POZO	30.872	0,8746	1,0100	9.817	9.720	8.762
A.A.P.	0					
TOTAL	43.549			13.869	13.897	12.508

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 7.2. - ARI/SECTOR O.N. ESTELLA						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,2888			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	13.834	0,9052	1,0500	4.076	3.882	3.425
SECTOR-ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	10.692	0,8669	1,0000	3.151	3.151	2.779
ARI- ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	25.849	0,9051	0,9500	7.557	7.955	7.072
SECTOR- ES04- ESTELLA MAJADA ALTA	42.523	0,8802	0,9700	12.344	12.726	11.394
A.A.P.	1.024					
TOTAL	93.922			27.128	27.714	24.670

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 8.1. A.I.A. - O.N. LA BARCA						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,6628			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
AIA -LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	3.770	1,0200	1,0000	2.500	2.500	2.249
A.A.P.	1					
TOTAL	3.771			2.500	2.500	2.249

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 8.2.1. SECTOR. - O.N. LA BARCA						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3699			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
SECTOR-LB01 - LA BARCA C/ ARROYO DULCE	24.684	0,9049	1,1025	9.112	8.265	7.454
SECTOR-LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA	19.441	0,9558	0,9025	7.211	7.990	7.171
A.A.P.	0					
TOTAL	44.125			16.323	16.255	14.625

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 8.2.2. ARI - O.N. LA BARCA-MESAS DEL CORRAL						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,2951			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI- LA BARCA-MESAS DEL CORRAL	124.634	0,9836	1,0000	36.777	36.777	33.102
A.A.P.	1					
TOTAL	124.635			36.777	36.777	33.102

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 8.2.3. ARI. - O.N. LA BARCA-CHAPARRITO						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,1014			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-LBCH - LA BARCA - CHAPARRITO	542.072	1,6900	1,0000	54.966	54.966	49.469
A.A.P.	1					
TOTAL	542.073			54.966	54.966	49.469

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 9.2.1. ARI. - O.N. MAJARROMAQUE						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3295			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-MJ01 MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA	33.343	0,8670	1,0000	10.985	10.985	9.888
A.A.P.	1					
TOTAL	33.344			10.985	10.985	9.888

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 10.2.1. ARI. - O.N. SAN ISIDRO						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3367			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	18.256	0,8670	1,0500	6.149	5.856	5.269
ARI-SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	12.437	0,8675	1,1411	4.186	3.668	3.303
ARI- SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	13.256	0,8676	0,9025	4.463	4.945	4.451
A.A.P.	1					
TOTAL	43.950			14.798	14.470	13.022

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 11.2.1. SECTOR. - O.N. TORRECERA						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,2615			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
SECTOR-TC01 - TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI	21.143	0,8670	1,0000	5.866	5.866	4.976
SECTOR- TC02- TORRECERA C/ GUADALETE	38.766	0,9692	0,9500	10.351	10.896	9.604
A.A.P.	2.100					
TOTAL	62.009			16.217	16.762	14.580

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 12.2.1. ARI. - B.R. CUARTILLOS						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,2469			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-OD - CUARTILLOS	461.585	0,9877	1,0000	113.977	113.977	102.569
A.A.P.	1					
TOTAL	461.586			113.977	113.977	102.569

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 13.2.1. SECTOR- O.N. NJ01- NUEVA JARILLA SUR						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,1224			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
SECTOR-NJ01- NUEVA JARILLA	31.663	0,5100	1,0000	3.876	3.876	3.488
A.A.P.	1					
TOTAL	31.664			3.876	3.876	3.488

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 14.2.1. ARI. - B.R. GIBALBIN						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,2469			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-OD - GIBALBIN	214.524	0,9877	1,0000	52.971	52.971	47.669
A.A.P.	1					
TOTAL	214.525			52.971	52.971	47.669

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 16.2.1. ARI. - B.R. LA INA						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,1602			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-LI01 - LA INA OESTE	7.442	0,8670	0,5958	1.538	2.581	1.801
ARI-LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI	10.260	0,5101	1,1550	2.176	1.884	1.281
ARI- LI03 - LA INA ESTE	16.796	0,5100	0,8000	2.124	2.655	3.027
A.A.P.	1.940					
TOTAL	36.438			5.838	7.120	6.109

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 15.2.1. ARI. - B.R. TORREMELGAREJO						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3019			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-TM01 - TORREMELGAREJO	20.632	0,8160	1,0000	6.229	6.229	5.606
A.A.P.	1					
TOTAL	20.633			6.229	6.229	5.606

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

MODIFICADO HASTA AQUÍ

2) Suelo Urbanizable Sectorizado.

En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen seis Áreas de Reparto, tres que constituyen todo el Suelo Urbanizable Sectorizado delimitado en el núcleo principal, y las tres restantes son delimitados en las entidades locales dadas las características propias de los núcleos pedáneos.

Cada una de ellas se encuentra integrada por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos que, a continuación se indican.

En base a los criterios establecidos, se relacionan las Áreas de Reparto, así como los ámbitos de actuación incluidos en cada una de ellas:

AREA DE REPARTO S.U.S. 1.1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NUCLEO PRINCIPAL						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3300			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	487.386	0,9619	0,9187	193.816	210.967	157.564
CANALEJA	240.051	0,9788	0,8727	92.273	105.733	81.695
MONTEALEGRE II	298.715	1,0103	0,9648	131.026	135.806	91.955
MONTEALEGRE I	213.561	1,0103	0,9097	88.325	97.092	69.724
HOSPITAL	1.223.803	0,8559	1,1488	481.326	418.981	316.391
GERALDINO	358.975	0,9831	0,9356	148.581	158.809	113.954
EL JUNCAL I	394.539	0,8145	1,0767	138.400	128.541	108.831
MIRABAL	536.628	0,9773	0,9646	227.647	236.001	165.228
PAGO DE LIMA	321.014	0,9630	0,9648	134.215	139.111	98.820
DEHESA DE SILES II	983.859	0,8559	1,1080	373.212	336.834	263.724
PARPALANA	573.357	0,8559	1,1301	221.832	196.295	150.683
PINOSOLETE	608.079	1,0216	0,9097	254.303	279.546	198.526
GUADALCACIN I	146.231	0,9556	0,9187	51.351	55.895	47.274
LOS VILLARES II	396.780	0,9902	0,9287	160.546	172.872	126.891
ABIERTAS DE CAULINA	434.800	0,9487	0,9358	173.706	185.623	137.995
MONTEALTO	791.925	0,9773	0,9742	339.291	348.277	241.431
SG MONTECASTILLO	503.245					
SG RANCHO DEL PADRE BUENO	286.466					
SG HOSPITAL	299.907					
SG LOS VILLARES	200.264					
SG TORROX II Y OTROS (388.000+40.015)	428.015					
TOTAL	9.727.600			3.209.850	3.206.384	2.370.684

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.S. 1.2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "EL CARRERISTA"						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3300			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
EL CARRERISTA	291.724	0,8591	0,9999	112.768	112.779	86.651
SG CEMENTERIO I	49.990					
TOTAL	341.714			112.768	112.779	86.651

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.S. 1.3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "PASTRANILLA"						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3300			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
PASTRANILLA	271.737	0,8581	1,0233	107.375	104.930	78.868
SG CEMENTERIO II	53.619					
TOTAL	325.356			107.375	104.930	78.868

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.S. 2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. NUEVA JARILLA						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3535			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
NUEVA JARILLA NORTE	89.866	0,7977	1,0999	37.058	33.692	25.994
SG ARROYO DEL RANO-NUEVA JARILLA	14.959					
TOTAL	104.825			37.058	33.692	25.994

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.S. 3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. "LA BARCA"						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3259			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
LA BARCA-GARRAPILOS I	148.702	0,7364	1,0476	45.887	43.802	41.634
LA BARCA-GARRAPILOS II	125.478	0,8554	1,3041	55.990	42.934	28.222
SG NUEVO CEMENTERIO-LA BARCA	19.728					
VIAL ACCESO OESTE	18.720					
TOTAL	312.628			101.877	86.735	69.856

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

AREA DE REPARTO S.U.S. 4 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. " EL TORNO "						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3300			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
VEGAS DEL TORNO	43.199	0,8581	0,9615	14.257	14.828	13.344
SG	0					
TOTAL	43.199			14.257	14.828	13.344

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

C) Determinación del Aprovechamiento Medio.

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio realizado en la presente Revisión-Adaptación, se parte de las siguientes consideraciones previas:

- 1) Como se dijo en la introducción, para efectuar el cálculo del aprovechamiento se precisa homogeneizar los distintos aprovechamientos, lo que exige establecer unos coeficientes de ponderación entre los distintos usos y tipologías existentes en cada área.
- 2) Aún cuando desde la aplicación literal de la legislación urbanística podrían otorgarse coeficientes de ponderación distintos para los mismos usos y tipologías, situados en áreas de reparto diferentes, el presente Plan considera más ajustada a la filosofía de la reforma urbanística establecer unos coeficientes para cada uso y tipología con carácter universal, sin consideración alguna al área de reparto al que pertenezcan.
- 3) La labor de ponderación consiste en la atribución de un coeficiente que permita homogeneizar los distintos usos y tipologías. Esta operación requiere efectuar una valoración

comparativa entre los usos y tipologías, que supone una de las grandes decisiones de la política urbanística municipal. El criterio adoptado es la diferenciación del valor añadido que en el mercado tienen los distintos usos, en definitiva, el mayor o menor beneficio que en inversiones iguales se deriva por el hecho de que el producto final tenga un determinado destino. No obstante, este criterio está matizado por la valoración que desde el punto de vista del interés social tengan los usos, de la que se pueden derivar tratamientos favorables respecto de aquellos que mejor contribuyan a la consecución de los fines públicos perseguidos.

4) Aunque ya se dijo la intrascendencia que tenía la adopción del uso predominante, como característico, se le atribuye el valor de la unidad al uso global residencial.

En base a los citados criterios se establecen los siguientes coeficientes de acuerdo con los diferentes usos y tipologías previstos.

Relación de coeficientes a utilizar en el cálculo del Aprovechamiento Medio.

A) Coeficientes de Usos Globales.

Residencial	1,00
Actividad Económica	0,90

B) Coeficientes Tipologías.

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):

C1 Aislada a fachada	1,05
C2 Posible retranqueo a fachada	1,05
C3 Viviendas en barriadas rurales, pedanías, etc	1,02

D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):

D1 Nuevos crecimientos	1,05
D2 Pedanías y Barriadas Rurales	1,02
D3 Provenientes de desarrollos anteriores	1,05

E. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A – UF/P):

E1.1 Nuevos crecimientos. UF/A	1,44
E1.2 Nuevos crecimientos. UF/P	1,15
E2.1 Parcelas edificables 5C, 5C1 del PGMO 95 . UF/A	1,53
E2.1 Parcelas edificables 5C, 5C1 del PGMO 95 . UF/P	1,36
E3 Parcelas edificables 5B del PGMO 95.UF/A	1,69

F. Residencial Plurifamiliar (PF):

F1 Edificio de viviendas entre medianeras (EV/M)	1,00
F2 Bloque aislado (BQ)	1,00
F3 Edificio de viviendas alineado a calle (EV/AL)	1,00

G. Actividades Económicas (AE):

G1 Edificio entre medianeras para actividades económicas	0,81
G2.1 Edificio aislado para actividades económicas	1,00
G2.2 Edificio aislado para actividades económicas (Industrias nido)	0,81
G3 Bodega tradicional	1,00
G4 Edificación por plantas para actividades económicas	1,27
G5 Gran superficie comercial	1,50
G6 Industria singular	1,00
G7 Estaciones de Servicio	1,63

El uso pormenorizado y tipología característicos se corresponde con la tipología incluida en el apartado F. Residencial Plurifamiliar.

C) Coeficientes Usos Pormenorizados Compatibles:

Servicios terciarios	1,63
Equipamientos privados	1,63
Residencial plurifamiliar de Protección Pública	0,47
Residencial unifamiliar de Protección Pública	0,51

5) Es importante señalar que el cálculo del aprovechamiento medio es una labor aproximativa tendente al reparto de beneficios y cargas, por cuanto resulta imposible determinar en el momento de elaboración del Plan cuál va a ser el destino concreto en el que se va a materializar cada metro edificable posibilitado por el planeamiento.

De pretenderse lo contrario, esto es, de reducir el cálculo del aprovechamiento medio a una simple operación matemática, cerrada y cierta, exigiría establecer obligatoriamente el destino y forma concreta de cada metro edificable, sin posibilidad de variación. Esta forma de ejercer la facultad de ordenación sería errónea e inoportuna, por lo que resulta innecesario detenerse a describir las consecuencias perjudiciales que se derivarían de establecer este criterio de rigidez en el planeamiento, es algo que el Plan ni puede ni debe hacer.

No obstante, aún reconociendo las dificultades para determinar con exactitud el total del aprovechamiento objetivo en un área de reparto, no por ello debe renunciarse a intentar una aproximación al mismo, para, a partir de lo cual, poder fijar el aprovechamiento medio.

En efecto, hay que aclarar que el Plan fija normalmente la máxima edificabilidad admitida en cada subzona. Este parámetro de edificabilidad va acompañado de una calificación global o uso global dominante, que se descompone en usos y tipologías pormenorizados admitidas, compatibles, limitadas y prohibidas.

Pues bien, para poder realizar la labor de cálculo del aprovechamiento medio, se parte de la hipótesis del desarrollo normal de cada subzona en función de sus parámetros específicos, estableciendo así una distribución lógica de la totalidad de la edificabilidad en porcentajes relativos a usos y tipologías admitidos. Esta hipotética distribución de la edificabilidad nos proporciona, al relacionarla con los coeficientes de ponderación de usos y tipologías, un aprovechamiento objetivo máximo (teórico) de cada una, lo que facilita la obtención del Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto.

Evidentemente esta metodología exige establecer unas garantías para que su aplicación práctica no tenga efectos negativos para el interés público.

En efecto, una vez fijado el aprovechamiento medio, se establece para cada subzona el máximo de defectos de aprovechamientos o el mínimo de excesos que le corresponden en comparación con el aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición. De tal forma que esta determinación es vinculante para la concreción en la realidad de los verdaderos aprovechamientos que se materialicen en cada subzona. Así, en cada subzona se podrá distribuir la edificabilidad máxima dentro de los límites marcados por el Plan; pero el ejercicio de esta facultad en ningún caso podrá poner en peligro los excesos de aprovechamiento calculados en el momento de fijar el aprovechamiento medio, porque estos excesos corresponden a la Administración, sea para los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, sea para destinarlos a compensar a propietarios con el aprovechamiento lucrativo nulo o inferior. De igual forma, tampoco puede admitirse que la facultad de distribución de la edificabilidad en usos pormenorizados se realice incrementando los defectos de aprovechamientos de los inicialmente previstos en el cálculo en una subzona deficitaria.

En anexo independiente se adjunta la distribución de usos considerada en cada una de las actuaciones urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento medio en cada una de las áreas de reparto del plan general

6) Por último hay que señalar que aunque el ámbito del área de reparto lo constituya el de la zona de ordenanzas, es preciso tener presente para realizar una verdadera tarea de reparto de cargas y de beneficios, las características específicas de cada subzona que la componen.

En efecto, cada subzona tiene caracteres específicos que hacen que los aprovechamientos urbanísticos de toda la zona de actuación no puedan equiparse de forma pacífica sin realizar previamente la ponderación de la incidencia de los mismos.

En concreto, aún estado en la misma zona de ordenanzas sobre las subzonas que la integran inciden las siguientes circunstancias:

- a) Costes comparativos de urbanización: en cada unidad de ejecución los costes de urbanización pueden tener una repercusión superior o inferior.
- b) Caracteres específicos o pormenorizados de las ordenanzas particulares relativos a parcela mínima, ocupación.
- c) Estructura de la propiedad: un grado elevado de fraccionamiento de la propiedad complejiza la gestión de la unidad, entorpeciendo el cumplimiento de los plazos.
- d) Consolidación de la edificación: este dato puede repercutir en la medida en que dificulta las posibilidades de la reparcelación material, y en los casos de existencia de edificaciones disconformes con la ordenación propuesta, repercute directamente en los costes de urbanización.

En definitiva, es preciso establecer un coeficiente que pondere todas las subzonas, en función de la valoración e incidencia de todos los factores comentados en cada una de ellas, a fin de poder obtener un verdadero reparto de beneficios y cargas derivados de la ordenación.

En consecuencia, el coeficiente ponderador subzonal (CF) es el resultado del producto de los siguientes factores:

Cfu: Coeficiente ponderador de costes de urbanización comparados. Este coeficiente oscila entre 0,80 y 1,20, siendo la unidad para el valor de repercusión de urbanización medio del área de reparto. El valor 1,20 representa un valor bajo de urbanización y por consiguiente una mejor posición, por tener menos costes.

Cfp: Coeficiente ponderador por condiciones específicas de planeamiento. Este coeficiente oscila entre 0,95 y 1,05. El valor mayor significa unas condiciones urbanísticas de parcela, ocupación ..., más ventajosas.

Cfep: Coeficiente ponderador de la estructura de la propiedad. Este coeficiente oscila entre 0,90 y 1,10. El valor 1,10 significa una estructura simplificada, el 0,90 un alto grado de fraccionamiento de la propiedad.

Cfc: Coeficiente ponderador del grado de consolidación de los terrenos por la edificación. Oscila entre 0,90 y 1,10; el valor 1,10 representa unas condiciones previas buenas por inexistencia de edificaciones.

De esta forma los aprovechamientos urbanísticos totales de cada subzona del Área de Reparto (obtenidos desde una hipótesis de distribución normal de edificabilidades por usos dentro de los parámetros señalados por el Plan) y, previamente homogeneizados mediante los coeficientes de uso y tipologías, deben ser homogeneizados mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes subzonales.

7) Metodología para la determinación de los aprovechamientos urbanísticos.

Para la determinación de los coeficientes de uso y tipología aplicable tanto para el cálculo del aprovechamiento medio como para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos, que en cada unidad de ejecución se pretenda materializar, se procederá del siguiente modo:

A) Cuando se trate de un uso pormenorizado con tipología específica correspondiente al uso global de la zona, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente por el coeficiente tipológico concreto.

B) Cuando se trate de un uso pormenorizado distinto al uso global de la zona pero compatible, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global correspondiente por el coeficiente de uso pormenorizado compatible. Este caso es de aplicación para los usos de Servicios Terciarios que se consideran como actividades económicas compatibles en las zonas residenciales y que aunque puedan ser de tipología G-4, el coeficiente de aplicación será de 1,63, mientras que el mismo uso de servicios terciarios en las zonas de actividades económicas son los de tipología G-4 y coeficiente 1,27.

C) Cuando se trate del uso pormenorizado compatible residencial de protección pública, se aplicará el coeficiente resultante obtenido del producto del coeficiente del uso global residencial por el coeficiente de uso pormenorizado compatible concreto de residencial de protección pública plurifamiliar o unifamiliar.

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,018	Por estructura de la propiedad = Cfep		1	
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc		0,95	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz				0,9187	
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	4,20%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	9,80%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	14,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	29,04%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	12,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	30,96%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,9619

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		CANALEJA			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,967	Por estructura de la propiedad = Cfep		1	
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc		0,95	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz				0,8727	
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	4,50%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	10,50%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	15,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	26,40%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	12,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	31,60%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,9788

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		MONTEALEGRE II			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,069	Por estructura de la propiedad = Cfep		0,95	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		0,95	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz				0,9648	
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	16,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	8,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	16,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	27,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	23,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		1,0103

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		MONTEALEGRE I			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,12	Por estructura de la propiedad = Cfep		0,9	
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc		0,95	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz				0,9097	
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	16,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	8,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	16,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	27,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	23,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		1,0103

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		HOSPITAL			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9946	Por estructura de la propiedad = Cfep		1,05	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1,1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz				1,1488	
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	40,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	10,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8559

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		GERALDINO			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,0366	Por estructura de la propiedad = Cfep		0,95	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		0,95	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz				0,9355	
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	40,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	4,95%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	11,55%	1,15	Edificio singular en altura G-4	10,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	16,50%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	26,40%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	12,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	28,60%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8559

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		EL JUNCAL I			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9766	Por estructura de la propiedad = Cfep		1,05	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1,05	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz				1,0767	
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	50,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8145

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		MIRABAL			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,967	Por estructura de la propiedad = Cfep		1	
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1,05	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz				0,9646	
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	6,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	14,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	20,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	27,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	23,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,9773

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			PAGO DE LIMA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,069	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,95
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9648
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	6,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	14,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	20,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	29,70%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	20,30%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9630

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			DEHESA DE SILES II		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9771	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1,08
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,1080
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	40,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	10,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,8559

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			PARPALANA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9784	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1,1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,1301
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	40,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	10,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,8559

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			PINOSOLETE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,061	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,95
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9097
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	15,20%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	7,60%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	15,20%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	26,40%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	12,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	23,60%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0216

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			GUADALCACIN I		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,967	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9187
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	4,95%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	11,55%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	16,50%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	25,50%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	8,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	26,50%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9556

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			LOS VILLARES II		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,0289	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9286
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	5,70%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	13,30%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	19,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	26,40%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	12,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	23,60%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9902

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ABIERTAS DE CAULINA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,985	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9358
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	4,50%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	10,50%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	15,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	29,70%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	30,30%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9487

AREA DE REPARTO SUS 1.1					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			MONTEALTO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,0255	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9742
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	6,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	14,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	20,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	27,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	23,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9773

AREA DE REPARTO SUS 1.2					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			EL CARRERISTA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9999	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
0,9999					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	38,10%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	51,90%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	10,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8591

AREA DE REPARTO SUS 1.3					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			PASTRANILLA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,0233	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,0233					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	38,70%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	51,30%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	10,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8581

AREA DE REPARTO SUS 2					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			NUEVA JARILLA NORTE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,0475	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,0999					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	7,50%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	7,50%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	40,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	30,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	5,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	10,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,7977

AREA DE REPARTO SUS 3					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			LA BARCA-GARRAPILOS I		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9977	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,0476					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	6,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	63,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	21,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,7364

AREA DE REPARTO SUS 3					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			LA BARCA-GARRAPILOS II		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,0753	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1,1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1,05
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,3041					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	38,90%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	52,10%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	9,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8554

AREA DE REPARTO SUS 4. VEGAS DEL TORNO					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			VEGAS DEL TORNO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9615	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
0,9615					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	38,70%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	51,30%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	10,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8581

AREA DE REPARTO SUNC 2.1.1 RESID.UF ENTRE M.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			AIA-C03. ALBARRACIN		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,95	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,95
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
0,8574					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	100,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		1,0500

AREA DE REPARTO SUNC 2.1.1 RESID.UF ENTRE M.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			AIA-C.09-CALLE ESLA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
0,9025					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	100,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		1,0500

AREA DE REPARTO SUNC 2.1.3 RESID.UF ENTRE M.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			AIA-C08-CALLE MAGIA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9500
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	100,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0500

AREA DE REPARTO SUNC 2.1.3 RESID.UF ENTRE M.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			AIA-C.01 - FLOR DE MAYO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9500
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	100,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0500

AREA DE REPARTO SUNC 3.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			AIA-F.15 - CRUZ DEL CANTO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,1025
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	27,01%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	62,99%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9199

AREA DE REPARTO SUNC 3.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			AIA-F14.- BOABDIL		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,1025
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	75,01%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	20,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	4,99%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,7285

AREA DE REPARTO SUNC 3.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			AIA-F07. C/PIZARRO-DUQUE DE ABRANTES		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0500
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	100,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0000

AREA DE REPARTO SUNC 1.2.1 CONJUNTO HIS.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-A01-JUDERIA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,9
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	100,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0500

AREA DE REPARTO SUNC 1.2.2 CONJUNTO HIS.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-A02-ARROYO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,8825	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,9
Por planeamiento = Cfp	0,9	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,9
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,6433
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	88,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	12,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,5544

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.1 RESID.UF ENTRE M.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-C02. ALBARIZONES NORTE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	70,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	30,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,8760

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.1.2 RESID.UF ENTRE M.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-C07. EL ROCIO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	100,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0500

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.2 RESID.UNIF.HILERA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-D01. AZUCARERA-SAN JERONIMO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	4,70%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	21,15%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	20,68%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	27,90%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	7,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	18,57%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9590

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.2 RESID.UNIF.HILERA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-D02. SANTA ANA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,06	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0600
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	10,50%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	24,50%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	35,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	30,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,1005

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.1 RESID.UNIF.H					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI - E01 ALBARIZONES SUR		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,95
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,7716
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	6,30%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	38,50%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	25,20%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	30,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9391

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.1 RESID.UNIF.H					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI - E02 - SANTA MARIA DEL PINO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0474
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	45,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	27,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	18,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,3105

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.2 RESID.UNIF.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI - E03 CAULINA NORTE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,0316	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	0,9	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,95
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,8379
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	45,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	45,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,3285

AREA DE REPARTO SUNC 2.2.3.2 RESID.UNIF.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI E04 CAULINA SUR		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,92	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	0,9	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,95
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,7473
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	45,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	45,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,3285

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.3 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F05. LA HOYANCA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,98	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0805
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	89,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	11,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,5977

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.3 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F01. HIJUELA DE SIETE PINOS		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,08	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1,05
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		1,2502			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	81,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	9,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,6338

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F06. TAXDIRT		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,95	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		0,9500			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	30,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	70,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,8410

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F12. AVDA DE LA FERIA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		0,9000			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	25,20%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	16,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	58,80%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9673

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F10. PICADUEÑAS BAJA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,95
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		0,8550			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	25,50%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	15,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	59,50%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9594

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F09. CUATRO CAMINOS		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,95	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		0,9500			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	25,80%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	14,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	60,20%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9515

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F02. AVENIDA DE EUROPA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,9	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		0,9000			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	22,50%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	25,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	52,50%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0383

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F03. SAN JOSE OBRERO-HIJUELA LA PLATERA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		1,2128			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	28,50%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	5,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	66,50%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,8805

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.1 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F08. HARINERA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,95	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		0,9500			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	23,10%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	23,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	53,90%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0227

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.4 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F16. PIZARRO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,8	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,9
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,7200
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	24,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	20,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	56,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9988

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.2 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F13.EL PANDERO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0500
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	90,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,5861

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.2 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F04. CERROFRUTO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1,05
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,1025
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	90,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	10,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,5861

AREA DE REPARTO SUNC 3.2.2 RESID.PLUR.					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-F11. SAN JUAN DE DIOS		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1,1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1,05
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,2734
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	96,50%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	3,50%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,5106

AREA DE REPARTO SUNC 5.2.1. ACT. ECONOMICAS					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI - G.01 - EL CALVARIO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	50,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0215

AREA DE REPARTO SUNC 5.2.1. ACT. ECONOMICAS					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI - G.02 - AZUCARERA POZOALBERO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	50,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0219

AREA DE REPARTO SUNC 5.2.1. ACT. ECONOMICAS					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI - G.04 - CARRETERA DE TREBUJENA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,1025	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,1025
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	50,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0103

AREA DE REPARTO SUNC 5.2.1. ACT. ECONOMICAS					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI - G.05 - CARRETERA DE TREBUJENA 2		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	50,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0219

AREA DE REPARTO SUNC 4.3.1. ACT. ECONOMICAS					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		SECTOR -F 17 - FABRICA DE BOTELLAS			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfp		1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfp x Cfc = Cfrz	1,0000				
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	21,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	30,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	49,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		1,0777
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		1,0215

AREA DE REPARTO SUNC 4.3.2. ACT. ECONOMICAS					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		SECTOR - G.03 - RANCHO DEL RAHO			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfp		1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfp x Cfc = Cfrz	1,0000				
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	50,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	50,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		1,0215

AREA DE REPARTO SUNC. 6.2. ARI. O.N. EL TORNO					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		ARI-ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,97	Por estructura de la propiedad = Cfp		1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfp x Cfc = Cfrz	0,9700				
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	30,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	70,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8670

AREA DE REPARTO SUNC. 6.2. ARI. O.N. EL TORNO					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		ARI- ET01 - EL TORNO TRASERA C/POZO			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,01	Por estructura de la propiedad = Cfp		1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfp x Cfc = Cfrz	1,0100				
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	28,50%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	71,50%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8752

AREA DE REPARTO SUNC 7.2 ARI. O.N . ESTELLA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		ARI-ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfp		1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfp x Cfc = Cfrz	1,0500				
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	28,49%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	66,51%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	5,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,9052

AREA DE REPARTO SUNC 7.2 ARI. O.N . ESTELLA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		ARI-ES02 - ESTELLA CALLE RONDA			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfp		1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfp x Cfc = Cfrz	1,0000				
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	30,01%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	69,99%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8675

AREA DE REPARTO SUNC 7.2 ARI. O.N . ESTELLA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		ARI- ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,95	Por estructura de la propiedad = Cfp		1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfp x Cfc = Cfrz	0,9500				
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	28,50%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	66,50%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	5,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,9058

AREA DE REPARTO SUNC 7.2 ARI. O.N . ESTELLA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"		ARI- ES04- ESTELLA MAJADA ALTA			
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas		0,9	
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,97	Por estructura de la propiedad = Cfp		1	
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc		1	
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfp x Cfc = Cfrz	0,9700				
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	40,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	40,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	20,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8802

AREA DE REPARTO SUNC 8.1. AAI. E.L.A. LA BARCA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			AIA -LB03 - LA BARCA CALLE SELVA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	100,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,0200

AREA DE REPARTO SUNC 8.2.1. ARI. E.L.A. LA BARCA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-LB01 - LA BARCA C/ ARROYO DULCE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,1025
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	28,50%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	66,50%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	5,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9050

AREA DE REPARTO SUNC 8.2.1. ARI. E.L.A. LA BARCA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,95	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					0,9025
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	28,51%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	70,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	5,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	1,49%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9564

AREA DE REPARTO SUNC 8.2.2.E.L.A. LA BARCA-MESAS DEL CORRAL					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI- LA BARCA-MESAS DEL CORRAL		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	12,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	18,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	25,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	37,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	3,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	5,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,9836

AREA DE REPARTO SUNC 8.2.3. ARI. E.L.A. LA BARCA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-LBCH - LA BARCA - CHAPARRITO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	100,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					1,6900

AREA DE REPARTO SUNC 9.2.1. ARI MAJARROMAQUE					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-MJ01 MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	30,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	70,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,8670

AREA DE REPARTO SUNC 13.2.1. RESD. UNIF. HILERA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-NJ01- NUEVA JARILLA		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0000
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	100,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,4501

AREA DE REPARTO SUNC 10.2.1. ARI. E.L.A. SAN ISIDRO					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,05	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					1,0500
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	30,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	70,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		
					0,8670

AREA DE REPARTO SUNC 10.2.1. ARI. E.L.A. SAN ISIDRO					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,035	Por estructura de la propiedad = Cfep			1,05
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,1411					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	30,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	70,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8675

AREA DE REPARTO SUNC 10.2.1. ARI. E.L.A. SAN ISIDRO					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI- SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,95	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	0,95	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
0,9025					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	30,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	70,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8676

AREA DE REPARTO SUNC 11.2.1. ARI. E.L.A. TORRECERA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-TC01 - TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,0000					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	30,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	70,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8670

AREA DE REPARTO SUNC 11.2.1. ARI. E.L.A. TORRECERA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI- TC02- TORRECERA C/ GUADALETE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,95	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
0,9500					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	60,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	17,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	0,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	23,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,9692

AREA DE REPARTO SUNC 12.2.1. ARI. CUARTILLOS					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-OD - CUARTILLOS		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,0000					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	12,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	18,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	24,17%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	37,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	3,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	5,83%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,9877

AREA DE REPARTO SUNC 14.2.1. ARI. GIBALBIN					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-OD - GIBALBIN		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,0000					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	12,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	18,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	24,17%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	37,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	3,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	5,83%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,9877

AREA DE REPARTO SUNC 16.2.1. ARI.E.L.A. LA INA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-LI01 - LA INA OESTE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,8173	Por estructura de la propiedad = Cfep			0,9
Por planeamiento = Cfp	0,9	Por grado de consolidación inicial = Cfc			0,9
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
0,5958					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	30,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	70,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8670

AREA DE REPARTO SUNC 16.2.1. ARI.E.L.A. LA INA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1,1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1,05	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz					
1,1550					
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	100,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,5101

AREA DE REPARTO SUNC 16.2.1. ARI. E.L.A. LA INA					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI- LI03 - LA INA ESTE		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	0,8	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		0,8000			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	100,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	0,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,5101

AREA DE REPARTO SUNC 15.2.1. ARI. E.L.A. TORREMELGAREJO					
SUBZONA "ACTUACION URBANISTICA"			ARI-TM01 - TORREMELGAREJO		
USOS GLOBALES					
Residencial	1	Actividades Económicas			0,9
PONDERADOR SUBZONAL					
Por urbanización = Cfu	1	Por estructura de la propiedad = Cfep			1
Por planeamiento = Cfp	1	Por grado de consolidación inicial = Cfc			1
Resultante subzonal = Cfu x Cfp x Cfep x Cfc = Cfrz		1,0000			
TIPOLOGIAS Y USOS PORMENORIZADOS					
RESIDENCIALES	%	CF	ACTIVIDADES ECONOMICAS	%	CF
Unifamiliar aislada (E3-1200)	0,00%	1,69	Edificación entre medianeras y nido G-1,G-2.2	0,00%	0,81
Unifamiliar aislada (E1.1-500)	0,00%	1,44	Edificio aislado en parcela G-2.1	0,00%	1,00
Unifamiliar pareada (E1.2-250)	0,00%	1,15	Edificio singular en altura G-4	0,00%	1,27
Unifamiliar aislada (E2.1-800)	0,00%	1,53	USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES	%	CF
Unifamiliar pareada (E2.2-500)	0,00%	1,36	Viviendas de protección Pública unifamiliar	40,00%	0,51
Unifamiliares en hilera/medianeras (D-1,D-3, C-1,C-2)	0,00%	1,05	Viviendas de protección Pública plurifamiliar	0,00%	0,47
Unifamiliares en hilera/medianeras: pedanías (D-2,C-3)	60,00%	1,02	Servicios terciarios y Equipamientos privados	0,00%	1,63
Plurifamiliar bloque vertical (F-1,F-2,F-3)	0,00%	1,00	Resultante uso y tipología = Cfut		0,8160

4.5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

Este apartado tiene por objeto traducir a términos de costes económicos la ordenación propuesta y, en definitiva, evaluar la viabilidad económica del Plan.

Tal análisis encuentra su fundamento legal en el artículo 19.1 de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que señala que, dentro de la Memoria, el Plan contendrá "... un estudio económico – financiero, que incluirá una evaluación de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su desarrollo y ejecución".

El estudio económico – financiero (E.E.F) hace particular referencia a los compromisos públicos y privados de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público o privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 42 del vigente Reglamento de Planeamiento.

En todo caso, ha de tenerse presente el modo relativizado en que la doctrina jurisprudencial ha venido interpretando lo legalmente establecido, en el sentido de que el E.E.F no constituye un presupuesto en el que deban constar las cantidades concretas de ingresos y gastos, sino que es suficiente con que se indiquen las fuentes de financiación que quedarán afectadas a la ejecución del Plan, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización.

4.5.1. COSTES DEL PLAN

La evaluación de los costes de llevar a la práctica la ordenación propuesta se realiza atendiendo a la clasificación del suelo en la que se ubican, diferenciando así entre actuaciones en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Dentro de cada una de ellas se identifican las que denominamos **actuaciones aisladas**, para diferenciarlas, en el suelo urbano no consolidado, de las que se realizan dentro del ámbito de las **áreas de reforma interior (ARI)**, y en el suelo urbanizable sectorizado, de las que se realizan dentro del ámbito de cada uno de los **sectores** que conforman éste (con sus sistemas generales incluidos), y de los costes de ejecución de los **sistemas generales adscritos**.

En ausencia de planeamiento de desarrollo y de proyectos específicos, la traducción a costes se realiza mediante la aplicación de módulos o estándares de coste a las unidades físicas (metros cuadrados, metros lineales, etc.) identificativos de cada actuación, módulos referidos a euros constantes del año en que se está realizando la valoración.

Continuando con la lógica expositiva del presente capítulo, se expone en primer lugar la evaluación de los costes vinculados a la ejecución de los sectores en el suelo urbanizable sectorizado, continuando con los vinculados a la ejecución de las ARI y AIA en suelo urbano no consolidado, para finalizar con el coste de ejecución de las actuaciones aisladas o actuaciones urbanizadoras no integradas en cada una de las distintas categorías de suelo.

A. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Plan programa la ejecución durante su período de vigencia de un total 22 sectores.

El cuadro siguiente resume el coste de ejecución de los 22 sectores, que totaliza 497,0 millones de euros, de los que 172,0 millones corresponden a los costes exteriores adscritos y 325,0 millones a los costes interiores. Para comprender tales magnitudes, debe tenerse presente que las actuaciones totalizan el desarrollo de 10.855.322.m2 de suelo y la ejecución cerca de 2.443.625 millones de metros cuadrados de viales, y de 3.302.605 millones de metros cuadrados de espacios libres.

Las unidades de aprovechamiento vinculadas al desarrollo de tales sectores, conforme a los aprovechamientos medios establecidos para cada una de las seis áreas de reparto en que se integran (Núcleo Principal, Nueva Jarilla, La Barca de la Florida y El Torno), alcanzan un total de 3.559.348 u.a.

AREA DE REPARTO S.U.S. 1.1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NUCLEO PRINCIPAL					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	19.771.356 €	5.735.466 €	853.364 €	3.596.864 €	29.957.049 €
			10.185.693 €		
CANALEJA	9.258.735 €	2.830.306 €	-245.099 €	2.503.676 €	14.347.618 €
			5.088.883 €		
MONTEALEGRE II	8.749.607 €	3.551.362 €	838.333 €	2.223.118 €	15.362.420 €
			6.612.813 €		
MONTEALEGRE I	7.510.690 €	2.524.240 €	195.580 €	1.984.446 €	12.214.956 €
			4.704.266 €		
HOSPITAL	44.914.759 €	12.897.868 €	3.017.206 €	4.293.785 €	65.123.619 €
			20.208.859 €		
GERALDINO	12.260.124 €	4.247.731 €	-1.012.811 €	4.460.439 €	19.955.483 €
			7.695.359 €		
EL JUNCAL I	15.256.909 €	4.155.502 €	-55.542 €	2.031.301 €	21.388.170 €
			6.131.260 €		
MIRABAL	18.807.672 €	6.343.312 €	1.728.694 €	3.387.494 €	30.267.172 €
			11.459.500 €		
PAGO DE LIMA	9.709.313 €	3.816.995 €	-94.873 €	3.023.716 €	16.455.151 €
			6.745.838 €		
DEHESA DE SILES II	38.118.535 €	10.347.883 €	2.007.849 €	3.834.873 €	54.309.139 €
			16.190.604 €		
PARPALANA	19.835.470 €	6.058.966 €	-505.435 €	3.900.444 €	29.289.445 €
			9.453.975 €		
PINOSOLETE	19.224.059 €	7.167.342 €	1.972.268 €	4.522.648 €	32.886.317 €
			13.662.258 €		
GUADALCACIN I	6.419.325 €	1.530.425 €	-1.273.066 €	2.408.805 €	9.085.489 €
			2.666.163 €		
LOS VILLARES II	13.735.739 €	4.589.993 €	1.523.623 €	2.245.655 €	22.095.010 €
			8.359.271 €		
ABIERTAS DE CAULINA	17.252.229 €	5.121.922 €	795.016 €	3.048.912 €	26.218.079 €
			8.965.850 €		
MONTEALTO	23.117.321 €	9.419.460 €	2.532.019 €	4.972.908 €	40.041.707 €
			16.924.387 €		
TOTAL	283.941.843 €		155.054.980 €		438.996.824 €

Cuadro modificado

Cuadro modificado

AREA DE REPARTO S.U.S. 1.2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "EL CARRERISTA"					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
EL CARRERISTA	12.946.612 €	3.258.301 €	35.721 €	2.137.045 €	18.377.680 €
			5.431.068 €		
TOTAL	12.946.612 €		5.431.068 €		18.377.680 €

AREA DE REPARTO S.U.S. 1.3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "PASTRANILLA"					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
PASTRANILLA	11.199.668 €	3.203.317 €	698.042 €	1.161.715 €	16.262.742 €
			5.063.074 €		
TOTAL	11.199.668 €		5.063.074 €		16.262.742 €

AREA DE REPARTO S.U.S. 2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO E.L.A. NUEVA JARILLA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
NUEVA JARILLA NORTE	3.832.780 €	498.388 €	-44.500 €	1.167.928 €	5.454.595 €
			1.621.815 €		
TOTAL	3.832.780 €		1.621.815 €		5.454.595 €

AREA DE REPARTO S.U.S. 3 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO E.L.A. "LA BARCA"					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
LA BARCA-GARRAPILOS I	6.807.076 €	935.733 €	-89.234 €	1.215.662 €	8.869.237 €
			2.062.161 €		
LA BARCA-GARRAPILOS II	5.192.306 €	790.958 €	-11.872 €	1.316.649 €	7.288.041 €
			2.095.735 €		
TOTAL	11.999.382 €		4.157.896 €		16.157.278 €

AREA DE REPARTO S.U.S. 4 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO E.L.A. " EL TORNO"					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
VEGAS DEL TORNO	1.112.930 €	465.969 €	118.321 €	118.321 €	1.815.540 €
			702.610 €		
TOTAL	1.112.930 €		702.610 €		1.815.540 €

RESUMEN COSTES Y APORTACIONES	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
SUS NUCLEO	308.088.123 €		165.549.123 €		473.637.246 €
SUS E.L.	16.945.091 €		6.482.322 €		23.427.413 €
TOTAL	325.033.214 €		172.031.445 €		497.064.659 €

A) COSTES GENERALES INTERIORES AFECTAS AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN (VIALES, ZONAS VERDES Y CONEXIONES GENERALES DE ELECTRICIDAD Y AGUA)

B) COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES AFECTOS Y/O IMPUTADAS AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN

B1) APORTACIONES Y/O EJECUCIÓN A DOTACIONES GENERALES DE ELECTRICIDAD Y AGUA, A DEFINIR EN FICHA DEL ESTUDIO ECONOMICO

B2) APORTACIONES Y/O EJECUCIÓN EN INTERIORES DE DOTACIONES (INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS)

B3) APORTACIONES Y/O EJECUCIÓN EN EXTERIORES DE DOTACIONES (INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS), INFRAESTRUTURAS Y ZONAS VERDES

NOTA 1 = Los importes especificados en el apartado B se podrán transformar en aprovechamiento urbanístico a razón de una u.a. urbanizada = 351€

NOTA 2 = Los importes especificados en el apartado B se actualizarán a la fecha real de su ejecución o aportación. La actualización se realizará conforme al índice de precios que se aplica en la contratación de la obra pública, o bien, mediante la revisión y nueva valoración de la unidad de aprovechamiento urbanístico.

B. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI) y AREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTOS (AIA) EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

La propuesta del Plan contempla un total de 11 Sectores, 43 Áreas de Reforma Interior y 14 Áreas de Incremento de Aprovechamiento que suman un total de 68 Actuaciones sistemáticas en suelo urbano no consolidado. La valoración económica de las actuaciones previstas totaliza un coste de 219.9 millones de euros, de los que 62.8 millones corresponden a los costes exteriores adscritos y 157,1 millones a los costes interiores.

Las 68 actuaciones urbanísticas contienen un total de 1.625.857 unidades de aprovechamiento, en una superficie de 5.312.538 m² de suelo. La superficie de viario es de 1.570.875.m² y la de espacios libres de 1.000.550.m²

En el cuadro siguiente se puede ver la distribución de costes interiores y adscritos por actuaciones urbanísticas

Se modifica desde aquí

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 1.2.1 RESID. PLURIFAMILIAR-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-A01-JUDERIA	57.168 €	8.415 €	2.339 €	24.878 €	92.800 €
			35.632 €		
TOTAL	57.168 €		35.632 €		92.800 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 1.2.2 RESID. PLURIFAMILIAR-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-A02-ARROYO	294.757 €	65.032 €	47.556 €	300.208 €	707.554 €
			412.796 €		
TOTAL	294.757 €		412.796 €		707.554 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1.1 RESID. UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-C02. ALBARIZONES NORTE	800.279 €	112.337 €	17.267 €	268.280 €	1.198.164 €
			397.885 €		
TOTAL	800.279 €		397.885 €		1.198.164 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1.2 RESID. UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-C07. EL ROCIO	159.058 €	34.133 €	31.533 €	56.393 €	281.117 €
			122.059 €		
ARI-C.05 - ALBALADEJO	444.409 €	89.444 €	89.078 €	146.073 €	766.165 €
			321.756 €		
TOTAL	603.466 €		443.815 €		1.047.281 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.2. RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-D02. SANTA ANA	1.669.614 €	231.664 €	127.839 €	535.418 €	2.564.535 €
			894.920 €		
TOTAL	1.669.614 €		894.920 €		2.564.535 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3. RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-D01. AZUCARERA-SAN JERÓNIMO	1.538.783 €	230.101 €	579.094 €	983.925 €	3.331.903 €
			1.793.120 €		
TOTAL	1.538.783 €		1.793.120 €		3.331.903 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3.1. RESID. UNIFAMILIAR EN HILERA-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI - E01 ALBARIZONES SUR	1.275.637 €	179.657 €	1.954 €	298.632 €	1.755.880 €
			480.243 €		
ARI - E02 - SANTA MARIA DEL PINO	6.113.420 €	1.143.427 €	128.086 €	2.586.215 €	9.971.148 €
			3.857.728 €		
TOTAL	7.389.057 €		4.337.970 €		11.727.028 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.3.2 RESID. UNIFAMILIAR CAULINA-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI - E03 CAULINA NORTE	22.291.889 €	4.372.872 €	1.567.080 €	8.110.356 €	36.342.198 €
			14.050.309 €		
ARI E04 CAULINA SUR	22.696.139 €	3.413.672 €	1.253.929 €	6.309.497 €	33.673.238 €
			10.977.099 €		
TOTAL	44.988.027 €		25.027.408 €		70.015.435 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.1. RESID. PLURIFAMILIAR GENERAL-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-F06. TAXDIRT	420.626 €	117.023 €	19.498 €	269.841 €	826.988 €
			406.362 €		
ARI-F12. AVDA DE LA FERIA	1.110.155 €	235.783 €	68.467 €	652.998 €	2.067.402 €
			957.247 €		
ARI-F10. PICADUEÑAS BAJA	1.069.011 €	222.942 €	63.781 €	611.472 €	1.967.206 €
			898.195 €		
ARI-F09. CUATRO CAMINOS	886.298 €	218.482 €	57.935 €	590.114 €	1.752.828 €
			866.530 €		
ARI-F02. AVENIDA DE EUROPA	506.625 €	121.957 €	39.619 €	361.897 €	1.030.098 €
			523.473 €		
ARI-F03. SAN JOSE OBRERO-HIJUELA LA PLATERA	2.344.629 €	312.562 €	64.022 €	759.662 €	3.480.875 €
			1.136.246 €		
ARI-F08. HARINERA	400.480 €	86.062 €	37.996 €	291.954 €	816.492 €
			416.012 €		
TOTAL	6.337.345 €		4.788.053 €		11.941.889 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.2. RESID. PLURIFAMILIAR REGENERACIÓN-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-F13.EL PANDERO	761.887 €	131.169 €	-5.790 €	186.657 €	1.073.923 €
			312.037 €		
ARI-F04. CERROFRUTO	1.327.429 €	347.249 €	101 €	537.782 €	2.212.562 €
			885.133 €		
ARI-F11. SAN JUAN DE DIOS	2.263.894 €	402.630 €	-42.498 €	471.599 €	3.095.625 €
			831.731 €		
TOTAL	4.353.210 €		2.028.900 €		6.382.110 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.3. RESID. PLURIFAMILIAR PUBLICA-ARI/SECTOR					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-F05. LA HOYANCA	3.510.261 €	328.231 €	-26.427 €	435.464 €	4.247.529 €
			737.268 €		
SECTOR-F01. HIJUELA DE SIETE PINOS	4.806.680 €	809.196 €	-16.822 €	1.285.939 €	6.884.994 €
			2.078.314 €		
TOTAL	8.316.941 €		2.815.581 €		11.132.523 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.4. RESID. PLURIFAMILIAR PUBLICA-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-F16. PIZARRO	745.302 €	254.581 €	37.219 €	685.813 €	1.722.914 €
			977.612 €		
TOTAL	745.302 €		977.612 €		1.722.914 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 5.2.1. ARI-G ACTIVIDADES ECONOMICAS					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI - G.01 - EL CALVARIO	1.242.467 €	193.216 €	29.512 €	242.507 €	1.707.702 €
			465.236 €		
ARI - G.04 - CARRETERA DE TREBUJENA	1.576.497 €	88.430 €	330.989 €	330.989 €	2.326.905 €
			750.408 €		
ARI - G.05 - CARRETERA DE TREBUJENA 2	717.109 €	88.430 €	330.989 €	330.989 €	928.196 €
			211.087 €		
TOTAL	3.536.073 €		1.426.730 €		4.962.803 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 5.2.2. ARI-G ACTIVIDADES ECONOMICAS					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI - G.02 - AZUCARERA POZOALBERO	1.799.990 €	305.608 €	118.776 €	214.328 €	2.438.702 €
			638.712 €		
TOTAL	1.799.990 €		638.712 €		2.438.702 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.1.1 RESID. UF ENTRE MEDIANERAS-AIA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
AIA-C03. ALBARRACIN	18.040 €	10.623 €	3.424 €	32.114 €	64.201 €
			46.161 €		
AIA-C.09-CALLE ESLA	13.397 €	24.090 €	7.400 €	71.875 €	116.762 €
			103.365 €		
AIA-C.14 - CALLE POLAS	162.352 €	92.875 €	22.694 €	246.222 €	524.143 €
			361.791 €		
AIA-C.12 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR	36.928 €	11.247 €	3.848 €	34.150 €	86.173 €
			49.244 €		
AIA-C.11 - CALLE MANJON	70.519 €	40.448 €	13.739 €	122.735 €	247.441 €
			176.922 €		
TOTAL	301.237 €		737.484 €		1.038.721 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.2.1.3 RESID. UF ENTRE MEDIANERAS-ARI					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-C10 - PICADUEÑA ALTA	267.794 €	41.295 €	-1.150 €	107.462 €	415.401 €
			147.606 €		
ARI-C13. PICADUEÑA BAJA	549.189 €	100.676 €	954 €	279.251 €	930.069 €
			380.881 €		
TOTAL	816.983 €		528.487 €		1.345.470 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 2.1.3 RESID. UF ENTRE MEDIANERAS-AIA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
AIA-C.04 - BIDASOA	190.415 €	54.070 €	5.940 €	175.237 €	425.662 €
			235.247 €		
AIA-C.06-CALLE PERILLO	157.696 €	34.389 €	6.836 €	136.471 €	335.392 €
			177.696 €		
AIA-C08-CALLE MAGIA	97.818 €	31.104 €	59.351 €	59.351 €	247.625 €
			149.807 €		
AIA-C.01 - FLOR DE MAYO	69.879 €	0 €	67.870 €	67.870 €	205.619 €
			135.740 €		
TOTAL	515.808 €		698.490 €		1.214.298 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.1. RESID. PLURIFAMILIAR-AIA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
AIA-F.15 - CRUZ DEL CANTO	130.393 €	31.715 €	7.783 €	81.521 €	251.411 €
			121.018 €		
AIA-F14.- BOABDIL	103.515 €	32.896 €	3.223 €	64.315 €	203.948 €
			100.434 €		
AIA-F07. C/PIZARRO-DUQUE DE ABRANTES	148.696 €	51.509 €	16.178 €	147.726 €	364.109 €
			215.413 €		
TOTAL	382.604 €		436.865 €		819.469 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 4.3.1. SECTOR - F RESIDENCIAL A. ECO.					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
SECTOR -F 17 - FABRICA DE BOTELLAS	4.625.899 €	0 €	0 €	0 €	4.625.899 €
			0 €		
TOTAL	4.625.899 €		0 €		4.625.899 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 4.3.2. SECTOR-G ACTIVIDADES ECONOMICAS					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
SECTOR - G.03 - RANCHO DEL RAHO	10.164.167 €	1.853.150 €	20.599 €	3.124.707 €	15.162.623 €
			4.998.456 €		
TOTAL	10.164.167 €		4.998.456 €		15.162.623 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 6.2. ARI/SECTOR.- O.N. EL TORNO					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	674.093 €	95.043 €	1.967 €	1.967 €	773.070 €
			98.977 €		
SECTOR- ET01 - EL TORNO TRASERA C/POZO	1.556.959 €	219.459 €	5.457 €	5.457 €	1.787.333 €
			230.374 €		
TOTAL	2.231.053 €		329.351 €		2.560.403 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 7.2. - ARI/SECTOR O.N. ESTELLA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	516.961 €	80.672 €	1.734 €	9.741 €	609.109 €
			92.148 €		
SECTOR-ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	569.634 €	67.061 €	724 €	7.098 €	644.517 €
			74.883 €		
ARI- ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	1.315.210 €	162.058 €	5.373 €	21.442 €	1.504.082 €
			188.872 €		
SECTOR- ES04- ESTELLA MAJADA ALTA	2.002.828 €	267.396 €	4.219 €	29.984 €	2.304.428 €
			301.600 €		
TOTAL	4.404.633 €		657.503 €		5.062.136 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 8.1. A.I.A. - O.N. LA BARCA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
AIA -LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	63.045 €	50.889 €	4.155 €	4.155 €	122.244 €
			59.199 €		
TOTAL	63.045 €		59.199 €		122.244 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 8.2.1. SECTOR. - O.N. LA BARCA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
SECTOR-LB01 - LA BARCA C/ ARROYO DULCE	1.139.946 €	181.276 €	7.247 €	7.247 €	1.335.716 €
			195.770 €		
SECTOR-LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENC	916.980 €	165.440 €	12.010 €	12.010 €	1.106.439 €
			189.459 €		
TOTAL	2.056.926 €		385.229 €		2.442.155 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 8.2.2. ARI O.N. LA BARCA-MESAS DEL CORRAL					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI- LA BARCA-MESAS DEL CORRAL	4.884.872 €	846.463 €	12.296 €	12.296 €	5.755.927 €
			871.055 €		
TOTAL	4.884.872 €		871.055 €		5.755.927 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 8.2.3. ARI.- O.N. LA BARCA-CHAPARRITO					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-LBCH - LA BARCA - CHAPARRITO	10.040.587 €	942.339 €	179.971 €	179.971 €	11.342.867 €
			1.302.280 €		
TOTAL	10.040.587 €		1.302.280 €		11.342.867 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 9.2.1. ARI.- O.N. MAJARROMAQUE					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-MJ01 MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA	1.604.676 €	250.618 €	4.810 €	4.810 €	1.864.914 €
			260.238 €		
TOTAL	1.604.676 €		260.238 €		1.864.914 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 10.2.1. ARI.-O.N. SAN ISIDRO					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	918.323 €	133.588 €	2.574 €	2.574 €	1.057.058 €
			138.736 €		
ARI-SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	544.845 €	84.398 €	1.245 €	1.245 €	631.733 €
			86.888 €		
ARI- SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	615.724 €	113.087 €	2.036 €	2.036 €	732.883 €
			117.159 €		
TOTAL	2.078.892 €		342.783 €		2.421.675 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 11.2.1. SECTOR.-O.N. TORRECERA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
SECTOR-TC01 - TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI	940.614 €	80.848 €	374 €	58.622 €	1.080.458 €
			139.844 €		
SECTOR- TC02- TORRECERA C/ GUADALETE	1.719.476 €	134.230 €	8.418 €	116.050 €	1.978.174 €
			258.698 €		
TOTAL	2.660.090 €		398.542 €		3.058.632 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 12.2.1. ARI.- O.N. CUARTILLOS					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-OD - CUARTILLOS	15.234.313 €	2.642.594 €	28.465 €	28.465 €	17.933.838 €
			2.699.525 €		
TOTAL	15.234.313 €		2.699.525 €		17.933.838 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 13.2.1. SECTOR- O.N. NJ01- NUEVA JARILLA SUR					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
SECTOR-NJ01- NUEVA JARILLA	1.421.838 €	81.002 €	5.401 €	5.401 €	1.513.642 €
			91.804 €		
TOTAL	1.421.838 €		91.804 €		1.513.642 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 14.2.1. ARI.- O.N. GIBALBIN					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-OD - GIBALBIN	8.125.805 €	1.253.823 €	440 €	440 €	9.380.509 €
			1.254.704 €		
TOTAL	8.125.805 €		1.254.704 €		9.380.509 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 16.2.1. ARI.- O.N. LA INA					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-LI01 - LA INA OESTE	426.488 €	0 €	7.030 €	55.634 €	489.153 €
			62.664 €		
ARI-LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI	450.946 €	0 €	4.842 €	41.002 €	496.790 €
			45.844 €		
ARI- LI03 - LA INA ESTE	811.521 €	0 €	6.613 €	54.431 €	872.565 €
			61.044 €		
TOTAL	1.688.956 €		169.552 €		1.858.508 €

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 15.2.1. ARI.- O.N. TORREMELGAREJO					
UNIDAD DE EJECUCIÓN	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
ARI-TM01 - TORREMELGAREJO	1.015.154 €	90.670 €	28.437 €	28.437 €	1.162.698 €
			147.544 €		
TOTAL	1.015.154 €		147.544 €		1.162.698 €

RESUMEN COSTES Y APORTACIONES	A)COSTES GENERALES INTERIORES	B)COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES			TOTAL COSTES
		B1)APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECT.	B2 APORTACIONES INTERIORES	B3 APORTACIONES EXTERIORES	
SUNC NUCLEO	99.637.190 €		53.834.930 €		153.472.120 €
SUNC E.L.	31.446.612 €		4.697.983 €		36.144.595 €
SUNC N.R.	26.064.228 €		4.271.326 €		30.335.553 €
TOTAL	157.148.029 €		62.804.239 €		219.952.268 €

A) COSTES GENERALES INTERIORES AFECTAS AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN (VIALES, ZONAS VERDES Y CONEXIONES GENERALES DE ELECTRICIDAD Y AGUA)
 B) COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES AFECTOS Y/O IMPUTADAS AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN
 B1) APORTACIONES Y/O EJECUCIÓN A DOTACIONES GENERALES DE ELECTRICIDAD Y AGUA, A DEFINIR EN FICHA DEL ESTUDIO ECONOMICO
 B2) APORTACIONES Y/O EJECUCIÓN EN INTERIORES DE DOTACIONES (INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS)
 B3) APORTACIONES Y/O EJECUCIÓN EN EXTERIORES DE DOTACIONES (INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS), INFRAESTRUCTURAS Y ZONAS VERDES

NOTA 1 = Los importes especificados en el apartado B se podrán transformar en aprovechamiento urbanístico a razón de una u.a. urbanizada = 351€
 NOTA 2 = Los importes especificados en el apartado B se actualizarán a la fecha real de su ejecución o aportación. La actualización se realizará conforme al índice de precios que se aplica en la contratación de la obra pública, o bien, mediante la revisión y nueva valoración de la unidad de aprovechamiento urbanístico.

Se modifica hasta aquí

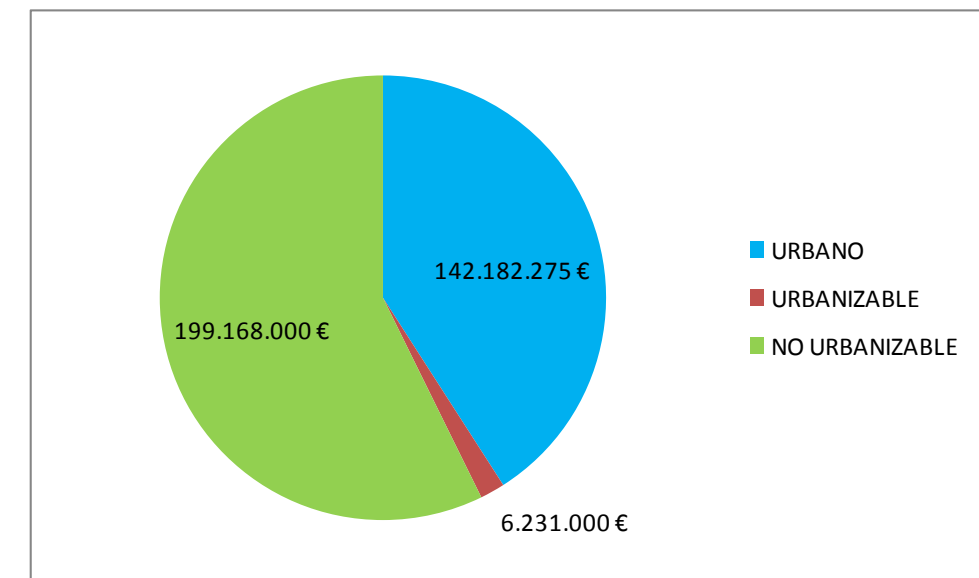
C. ACTUACIONES AISLADAS POR CLASES DE SUELO

En el suelo urbano se identifican 76 actuaciones urbanizadoras no integradas que se clasifican en tres tipos: 6 de Infraestructuras con un importe de ejecución de 58.900.000.€, 7 de espacios libres y 17.980.000.€ y por último 63 de viarios con un importe de 65.301.675.€. El importe total de las actuaciones urbanizadoras en suelo urbano es de 142.182.275.€

En el suelo urbanizable sectorizado se prevén 9 actuaciones aisladas en viario con un importe de 6.231.000.€

En el suelo no urbanizable se prevén 11 actuaciones aisladas: 8 viarias por importe de 161.468.000.€ y 3 de espacios libres y 37.700.000.€, siendo el importe total en el suelo no urbanizable de 199.168.000.€

La valoración económica total de las 96 actuaciones previstas se eleva a 347.581.275.€. En el cuadro que se acompaña se detallan todas las actuaciones.



ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

VALORACION Y SUPERFICIES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS PREVISTAS POR CLASE DE SUELO

CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	USO	VALORACION	SUPERFICIE	ASIGNACION / ADSCRIPCION	
NO URBANIZABLE	RÍO GUADALETE - Actuación integral sobre el tramo entre el "Rancho de la Bola" y La Cartuja	EL-NU-1	ESPACIOS LIBRES	35.000.000 €		ADMINISTRACIONES	
	VÍA VERDE sur- en la antigua traza ferroviaria entre Río Viejo y el "Rancho de la Bola"	EL-NU-2		650.000 €			
	VÍA VERDE noreste- como desarrollo del antiguo ferrocarril de Almargen	EL-NU-3		2.050.000 €			
		SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES		SUMA	37.700.000 €		
	RONDA SUR	V-NU-1	VIARIO	106.000.000 €		ADMINISTRACIONES	
	CARRETERA DE CARTUJA - Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la Jerez-Los Barrios A-381 Albarizones-Autopista	V-U-2.2		4.150.000 €			
	CARRETERA DE LA CORTA - desdoblamiento y adecuación	V-NU-2		23.300.000 €			
	CARRETERA de CORTES - Desdoblamiento y mejora de la CA-501 entre La Milagrosa y la carretera "del cinco al cinco"	V-NU-3		3.980.000 €	36.211		
	CARRETERA de CORTES - Mejora de la CA-501 entre la carretera "del cinco al cinco" y Estella, con mejora del paso sobre la AP-4	V-NU-4		3.288.000 €	28.249		
	Conexión entre Carretera de Cortes y Caulina	V-NU-5		1.750.000 €	25.364		
	LA BARCA - PERIMETRAL SUR: Enlace de la A-2003 con la CA-3112	V-U-61		4.500.000 €			
	NUEVA RONDA DE LA BARCA: para evitar el paso de la A-2003 por el pueblo	V-U-62		14.500.000 €			
		SUBTOTAL VIARIO		SUMA	161.468.000 €	89.824 €	
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE				199.168.000 €	89.824 €	
URBANIZABLE	LA BARCA - ACCESO OESTE: Remodelación (actual A-203)	V-U-60	VIARIO	1.520.000 €	18.720	SUS LA BARCA	
	LAS FLORES - Nuevo paso inferior por vía férrea entre sector San José Obrero y Las Flores	V-US-1		450.000 €		SUS 1.1	
	SECTOR 32 - Desdoblamiento del vial central del Sector 32 entre Las Flores y la antigua N-IV	V-U-7		480.000 €	5.790		
	SAN JOSÉ OBRERO - Mejora de la conexión viaria de la zona Norte, con desdoblamiento de la conexión entre el Camino de Espera y San José Obrero	V-U-8		520.000 €	7.230		
	EL PORTAL - Mejora de la conexión del Sector Pino Solete con la Av. Alcalde Cantos Roperero	V-U-12		928.000 €	10.980		
	MATACARDILLO: Mejora del vial este del Área X - Matcardillo del Plan del 95, en su contacto con el S.U.N.S. Área IX Torrox	V-U-33		1.200.000 €	17.800		
	AV. DEL SERRALLO: Reurbanización de su primer tramo, entre el Sector 21 y el Sector Montealegre I	V-U-46		400.000 €	6.850		
	CARRASCAL: Apertura de viario desde la antigua circunvalación hacia al norte, en el extremo oeste del sector Carrascal, junto a los depósitos de agua	V-U-55		288.000 €	4.005		
	NUEVA JARILLA - Mejora viaria en Avenida Jerez, en contacto con el Sector Nueva Jarilla Norte	V-U-66		445.000 €	5.150	ASOCIADA AL SUS 2 NUEVA JARILLA	
		SUBTOTAL VIARIO		SUMA	6.231.000 €	76.525	
TOTAL SUELO URBANIZABLE				6.231.000 €	166.349 €		

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS							
VALORACION Y SUPERFICIES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS PREVISTAS POR CLASE DE SUELO							
CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	USO	VALORACION	SUPERFICIE	ASIGNACION / ADSCRIPCION	
URBANO	TREN - Elevación de Vía e integración urbana del ferrocarril entre Sementales y Ciudad del Transporte	I-U-1	INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA	48.000.000 €		ADMINISTRACIONES	
	TREN - Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur	I-U-2		3.850.000 €	38.050		
	TREN - Nuevo apeadero ferroviario de Sementales	I-U-3		2.600.000 €	4.900		
	TREN - Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte	I-U-4		2.200.000 €	7.850		
	PUENTE CALLE ARCOS - Eliminación y nueva rotonda	I-U-5	1.250.000 €				
	ALIVIADERO LAGUNA DE TORROX: Al oeste y al sur del Área IX - Torrox del SUNS	I-U-6	1.000.000 €	66.000			
		SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS		SUMA	58.900.000 €	116.800 €	
	ANTIGUA CIRCUNVALACIÓN - Transformación en Avenida urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez	V-U-1	VIARIO	21.602.100 €		ADMINISTRACIONES	
	MESAS DE ASTA - Ampliación calle Padre Fidel	V-U-61		75.000 €	790		
	MESAS DE ASTA - Mejora viaria en salida noreste a Trebujena	V-U-62		195.000 €	3.600		
	TORREMELGAREJO - Mejora viaria del tramo sur de la calle Arroyo Dulce	V-U-63		185.000 €	1.854		
	LA INA - Nueva rotonda de acceso a La Ina, al noroeste del núcleo, en la CA-3110	V-U-68		260.000 €	2.500		
	TORRECERA BAJA - Remodelación viaria y zonas verdes	V-U-72		585.000 €	8.300		
	AVENIDA DE ESPERA - Nuevo paso inferior por vía férrea en San José Obrero y reordenación viaria del cruce con Camino de Espera	V-U-6		1.350.000 €		CONVENIO	
			SUMA	24.252.100 €	17.044 €		
	Espacio Libre Y Equipamientos en Chapín - El Polo	EL-U 1	ESPACIOS LIBRES	3.970.000 €	113.965	SUNC	
	Espacio Libre en El Portal-Torrox	EL-U 2		1.980.000 €	42.672		
	Espacio Libre en Barriada El Portal	EL-U 3		3.210.000 €	86.407		
	Espacio Libre en El Calvario	EL-U 4		683.000 €	14.349		
	EL PORTAL - Zona Verde entre el tren y el Polígono Industrial	EL-U 5		5.202.600 €	119.174		
	SANTO TOMÁS DE AQUINO - Reforma de Zona Verde entre Santo Tomás de Aquino y el Polígono Sur	EL-U 6		2.160.000 €	28.640		
ZONA VERDE JUNTO AL TREN: Urbanización del espacio libre triangular situado al sur de las vías del tren, y al norte de los polígonos industriales del oeste de la Av. Europa	EL-U 7	775.000 €		16.670			
		SUMA	17.980.600 €	421.877 €			

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

VALORACION Y SUPERFICIES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS PREVISTAS POR CLASE DE SUELO

CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	USO	VALORACION	SUPERFICIE	ASIGNACION / ADSCRIPCION
URBANO	CINTURON ZONA SUR - Culminación del segundo cinturón periférico en la Zona Sur, alternativo a la Av. De la Libertad en San Telmo	V-U-3	VIARIO	7.100.000 €	54.246	SUNC
	AVENIDA DE ESPERA - Remodelación del tramo junto a Las Flores	V-U-4		1.200.000 €	18.242	
	GUADALCACÍN - Mejora viaria de la periferia (CA-3104)	V-U-5		2.300.000 €	32.894	
	SECTORES 19 Y 20 - Mejora de su conexión viaria sur.	V-U-10		1.605.000 €	15.730	
	EL PORTAL - Conexión viaria del Área IX Torrox con la Av. Alcalde Cantos Ropero	V-U-11		645.000 €	5.490	
	SANTO TOMÁS DE AQUINO - Apertura de vial entre Santo Tomás de Aquino y el Polígono Sur	V-U-13		200.000 €	2.860	
	CRUCE PASEO LAS DELICIAS - Mejora de la intersección con la Ronda Viñedos y Avenida Nazaret - calle Valdepajuela	V-U-14		500.000 €	3.914	
	CIUDASOL - Mejora de la accesibilidad viaria en Av. Nazaret - Ciudadasol	V-U-15		180.000 €	1.620	
	CIUDASOL - Apertura del fondo de saco en c/ José Peñalver	V-U-16		100.000 €	1.053	
	LAS PALMERAS - Apertura del fondo de saco en c/ Tucán	V-U-17		60.000 €	400	
	PASEO LAS DELICIAS - Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa	V-U-18		850.000 €	8.864	
	EL ROCÍO - Mejora viaria en c/ Tamarilla	V-U-19		60.000 €	575	
	ABIERTAS DE CAULINA - Reurbanización de la calle y de su conexión con la Barriada San Enrique	V-U-20		870.000 €	8.940	
	SAN JERONIMO - Mejora viaria en San Jerónimo (Zona 4S)	V-U-21		80.000 €	1.222	
	EL CALVARIO - Mejora viaria en antigua Carretera del Calvario	V-U-22		480.000 €	6.575	
	JUDERÍA - Apertura de calle en prolongación de calle Judería	V-U-23		45.000 €	200	
	PAGO SOLETE - Conexión viaria entre el Sector Giralдино y Pago Solete	V-U-24		360.000 €	3.950	
	MIRABAL - Conexión viaria del Sector Mirabal con la Ronda Este	V-U-25		480.000 €	5.085	
	MARQUÉS DE CÁDIZ - Mejora viaria de la calle	V-U-26		350.000 €	3.470	
	BARRERAS - Demolición de cuatro casas en c/ Barreras	V-U-27		500.000 €	3.950	
	PUERTA DE ROTA - Mejora viaria y zonas verdes en nudo de Puerta de Rota	V-U-28		635.000 €	4.200	
	CUATRO CAMINOS - Mejora viaria en Cuatro Caminos y Av. Sanlúcar	V-U-29		2.000.000 €	19.840	
	SECTOR 20: Mejora del vial perimetral al este del sector, en contacto con el Sistema General de Espacios Libres Torrox - El Portal	V-U-32		1.745.000 €	21.540	
	APARCAMIENTO EN SAN BENITO: Remodelación de viario y aparcamientos en la zona de equipamientos de San Benito	V-U-34		310.000 €		
	CALLE PIZARRO: Remodelación de la calle en su tramo sur.	V-U-36		210.000 €		
	RONDA MULEROS: Remodelación de la Av. Torresoto - Ronda Muleros y zonas aledañas no incluidas en ámbitos de desarrollo	V-U-37		1.610.000 €		
	BARRIADA EL PORTAL: mejora viaria en la zona suroeste	V-U-39		400.000 €	5.300	
	ROTONDA DEL CATAVINO: Ampliación de la rotonda y mejora viaria de su entorno	V-U-40		750.000 €	0	
	BARRIADA EL PORTAL: mejora viaria de las calles Cuartelillo Y Salvador mairena	V-U-42		250.000 €	1.380	
	SISTEMA GENERAL CHAPÍN: Mejora viaria al norte del SG de espacios libres y al sur del ARI F-12 Avenida de la Feria	V-U-44		360.000 €		
	LA SALUD-MONTEALEGRE: Reurbanización del tramo este de la calle La Salud-Montealegre, hasta su encuentro con la Av. del Serrallo	V-U-47		90.000 €	1.820	
	OMÁN-IRÁN: Mejora viaria en calle Omán esq. c/ Irán, al comienzo de la Av. Del serrallo	V-U-48		18.000 €	142	
	CARRETERA DE SEVILLA 8C2: Remodelación de viario en ese Polígono Industrial, y conexión con el Sector 34 - La Norieta	V-U-49		150.000 €	3.030	
SAN JOSÉ OBRERO: Apertura de vial y Plaza	V-U-50	45.000 €	448			
SAN JOSÉ OBRERO: Remodelación de la calle Santa Jesusa, al norte del barrio	V-U-51	300.000 €	4.200			
AV. NAZARET y 2K1: Remodelación de la Av. Nazaret y calles perimetrales a la UE 2K1	V-U-53	640.000 €	11.040			
ALBARIZONES. Ampliación de vial	V-U-57	207.075 €	2.761			
			SUMA	27.685.075 €	254.981 €	

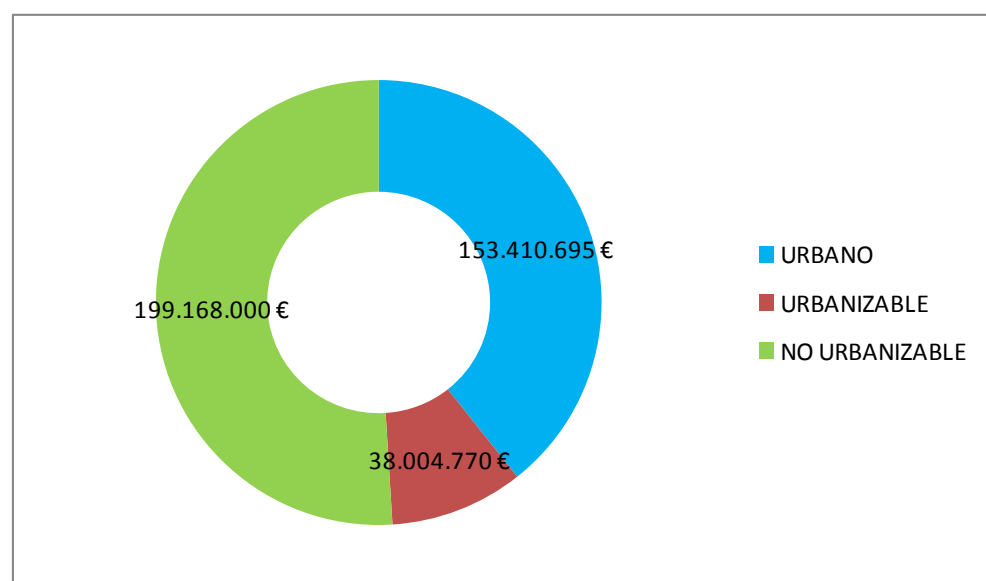
ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS							
VALORACION Y SUPERFICIES DE LAS ACTUACIONES AISLADAS PREVISTAS POR CLASE DE SUELO							
CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	USO	VALORACION	SUPERFICIE	ASIGNACION / ADSCRIPCION	
URBANO	Vial y zona verde junto a Rotonda del Polígono El Portal	V-U-9	VIARIO	1.475.000 €	19.290	SUNC art.55.2	
	PIZARRO - Nuevo viario y espacios libres en c/ Pizarro/Marianistas.	V-U-30		147.500 €	1.966		
	HIJUELA DE LAS COLES: Apertura de calle al suroeste	V-U-31		220.000 €	0		
	TRASERA REAL ESCUELA : Apertura de calles frente a la Tonelería y en la trasera de la Real Escuela del Arte Ecuestre	V-U-35		180.000 €	2.115		
	AGRIMENSOR: Mejora viaria de la parte norte de la Higuera del Agrimensor, y de su enlace con la calle Fernán Caballero	V-U-38		180.000 €	1.768		
	AV. LA LIBERTAD: Remodelación de su tramo oeste	V-U-41		650.000 €	0		
	BARRIADA EL PORTAL: mejora viaria de la calle Remolino	V-U-43		250.000 €	2.150		
	CHAPÍN-EL POLO: Apertura de calles pertenecientes a la UE 10.7	V-U-45		85.000 €			
	ORO Y COBRE: Apertura del tramo norte de la calle Oro, entre calles Cobre y Pirita	V-U-52		180.000 €	1.480		
	ÓPALO: Apertura de la calle Ópalo junto a Av. Medina Sidonia	V-U-54		405.000 €	4.400		
	GUADALCACÍN: Apertura de dos calles de conexión de Guadalcacín con el Sector Pago de Lima	V-U-56		125.000 €	1.350		
	ESTELLA - Apertura de viario para nuevas manzanas al sur del Colegio P. Picasso	V-U-64		625.000 €	5.890		
	NUEVA JARILLA - Apertura de viales y zonas verdes al este del núcleo, colindando con el API . Nueva Jarilla - NJC	V-U-67		452.000 €	5.400		
	EL TORNO - Apertura de calles al sur de la calle Olmo, incluida la remodelación del tramo norte de la calle Ele	V-U-70		225.000 €	2.500		
	EL TORNO- Remodelación de la calle Nueva, y apertura de calles y zona verde al sur de la misma	V-U-71		630.000 €	13.500		
				SUMA	5.829.500 €	61.809 €	
		LA INA - Remodelación del tramo suroeste de la calle Nuestra Señora de Araceli	V-U-69	VIARIO	250.000 €	1.940	SUNC DE LA INA
		ESTELLA - Mejora viaria al sureste de calles Duque y La Higuera y Las Palmas	V-U-65		85.000 €	1.024	SUNC ESTELLA
		TORRECERA - Apertura de nueva calle al sur entre las calles Cuesta Arriba y Ganaderos	V-U-73		200.000 €	2.100	SUNC TORRECERA
	CARRETERA DE CARTUJA - Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la Jerez-Los Barrios A-381 Gasolinera- Albarizones	V-U-2.1	7.000.000 €			CONVENIO	
			SUMA	7.535.000 €	5.064 €		
	TOTAL SUELO URBANO			142.182.275 €	877.575 €		
	TOTAL ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS			347.581.275 €	1.133.748 €		

D. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

El plan diseña un total de 12 sistemas generales adscritos de los que 9 se adscriben al suelo urbanizable sectorizado y 3 al suelo urbano no consolidado. En el cuadro siguiente se describen las actuaciones con las superficies, costes y adscripciones.

COSTE DE EJECUCION DE LOS ESPACIOS LIBRES			
SISTEMA GENERAL	COSTE	SUPERFICIES	ADSCRIPCION
Montecastillo	4.376.500 €	503.245	SUS
Hospital	6.943.000 €	299.907	
Cementerio I	1.649.700 €	49.990	
Cementerio II	1.608.570 €	53.619	
Los Villares	4.839.000 €	200.264	
Torrox sus	7.377.000 €	388.000	
Rancho del Padre Bueno	4.139.000 €	286.466	
Arroyo del Rano - Nueva Jarilla	354.000 €	14.959	
Cementerio - La Barca	487.000 €	19.728	
SUMA	31.773.770 €	1.816.178	
Torrox sunc	5.125.820 €	183.065	SUNC
San Telmo	5.202.600 €	119.174	
San Juan de Dios	900.000 €	20.130	
SUMA	11.228.420 €	322.369	
TOTAL	43.002.190 €	2.138.547	

COSTES DE ACTUACIONES NO URBANIZADORAS Y ESPACIOS LIBRES



4.5.2. PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES. RECURSOS PROVENIENTES DE LA GESTIÓN DEL PLAN.

Tanto el sector público como el sector privado están implicados en la ejecución de la nueva ciudad, los distintos agentes del primero en función de sus ámbitos competenciales y de los convenios que puedan suscribir, y el segundo como contraprestación al beneficio económico que genera la actividad promotora.

Podemos concluir que para obtener los resultados esperados con las estrategias desarrolladas durante la elaboración del Plan y así conseguir la justa equidistribución entre los propietarios es necesario fijar, en el documento del Plan General, la concreta participación de los sectores y unidades de ejecución en la financiación de infraestructuras y dotaciones.

De conformidad con lo establecido en el art.4.2.12., 11.1.8. y 10.2.5 de las normas (Deberes en SUS y SUNC), los gastos imputables a las actuaciones urbanísticas quedan dividida en dos grupos:

- A) Los costes generales interiores afectas a la actuación (Viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones. Etc).
- B) Los costes singulares interiores y exteriores afectas y/o imputadas a la actuación que se descomponen en tres grupos:
 - 1.-Ejecución y/o aportaciones a dotaciones generales de electricidad y agua
 - 2.-Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones interiores a la actuación.
 - 3.-Ejecución y/o aportaciones a la ejecución de dotaciones, infraestructuras y zonas verdes exteriores a la actuación.

Se considera imprescindible para la ejecución del plan conseguir la financiación completa tanto de los costes del apartado A como los del apartado B, si bien estos últimos tienen el hándicap de la gestión integral de los mismos y su correcta equidistribución y financiación.

Una vez estudiadas en profundidad cada una de las 90 actuaciones sistemáticas diseñadas en el plan se llega a la conclusión de que para asegurar la justa distribución de los costes del apartado B anterior se tiene que establecer en el SUS y en el SUNC del núcleo principal una participación en la financiación equivalente al producto del aprovechamiento subjetivo por el 15% del valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada definida y valorada en el plan a razón de 351€/u.a., quedando fijado en 52,65 €/u.a.

Tanto en el S.U.N.C. de las Entidades Locales como en los núcleos rurales la demanda de dotaciones generales es menor. Por otro lado la capacidad económica de estas actuaciones también es menor que en el núcleo principal. En consecuencia se establece que la participación quede reducida al 50% = 26,32€.

Del estudio pormenorizado realizado de todas las actuaciones del plan se puede concluir que todas las actuaciones de iniciativa privada son viables económicamente y que todas están equilibradas desde el punto de vista de la equidistribución por áreas de reparto.

En un Anexo a este apartado se ha evaluado, para cada uno de las actuaciones urbanísticas de forma pormenorizada, el coste de urbanización de sus viales, zonas verdes y electrificación, las obras singulares vinculadas a cada uno de ellos así como las conexiones exteriores precisas. Se

evalúan, pues, tanto los sistemas locales de cada sector, como aquellos sistemas generales que se incluyen y vinculan a la ejecución de cada uno de ellos, con su correspondiente incidencia en el coste de ejecución de la promoción inmobiliaria.

4.5.3. AGENTES FINANCIADORES Y VIABILIDAD DEL PLAN

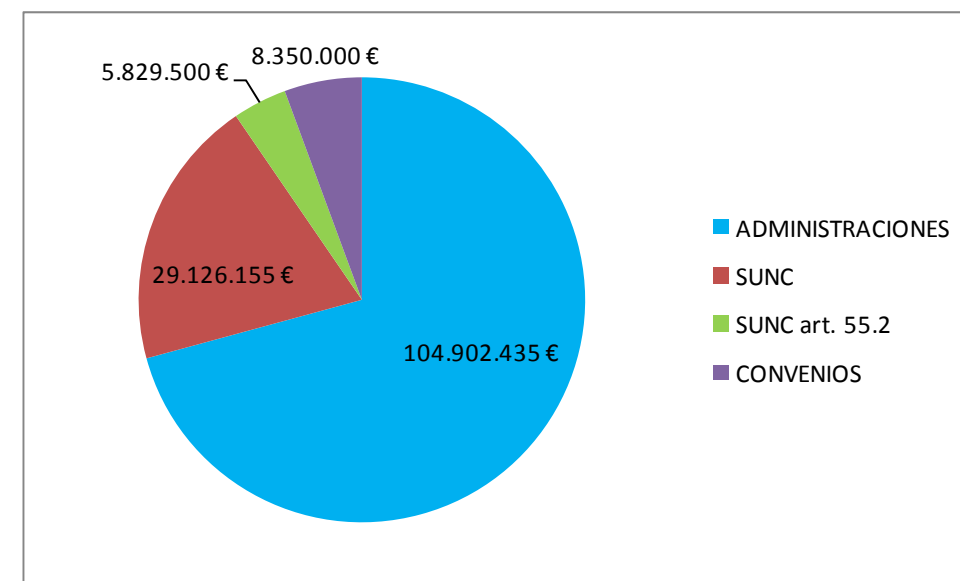
Los criterios de asignación de la financiación por agentes, son los que se reseñan a continuación.

- Las actuaciones aisladas en suelo no urbanizable no afectan a la iniciativa privada, sino exclusivamente a las distintas administraciones – principalmente a la Junta de Andalucía – o bajo distintos mecanismos de cofinanciación.
- Las actuaciones aisladas en suelo urbanizable sectorizado son de escasa relevancia, estando fundamentalmente vinculadas al suelo urbanizable, por lo que se imputan en equidistribución a todos los sectores del suelo urbanizable.
- Las actuaciones aisladas en suelo urbano se reparten entre todos los agentes que intervienen en la construcción de la Ciudad. Este reparto se realiza en función de los ámbitos competenciales y las capacidades económicas de cada uno
- La ejecución de los sistemas generales adscritos de espacios libres y equipamientos es objeto de financiación por los sectores en el suelo urbanizable sectorizado y de cofinanciación entre el Ayuntamiento y las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

El importe total de las actuaciones urbanizadoras no integradas y los espacios libres, comprendidos dentro del suelo urbano no consolidado, es de 148.208.095.€. La financiación se distribuye de la siguiente forma: El 70,79 % lo financian las distintas administraciones, el 19,65% se adscribe al SUNC, el 3,93% queda incluido dentro de los ámbitos donde le es de aplicación el art.55.2 de la LOUA y el 5,63% vía convenio con propietarios.

El cuadro siguiente contiene el detalle de la financiación de las actuaciones aisladas por agentes financiadores y por clasificación de suelos.

FINANCIACION DE ACTUACIONES AISLADAS Y ESPACIOS LIBRES EN SUNC



ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS									
ASIGNACION POR AGENTES FINANCIADORES DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES AISLADAS									
CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	VALORACION	SECTORES/U,E,	AYUNTAMIENTO	DIPUTACION	JUNTA DE ANDALUCIA	ADMINISTRACION CENTRAL	
NO URBANIZABLE	RÍO GUADALETE - Actuación integral sobre el tramo entre el "Rancho de la Bola" y La Cartuja	EL-NU-1	35.000.000 €		8.750.000 €		17.500.000 €	8.750.000 €	
	VÍA VERDE sur- en la antigua traza ferroviaria entre Río Viejo y el "Rancho de la Bola"	EL-NU-2	650.000 €					650.000 €	
	VÍA VERDE noreste- como desarrollo del antiguo ferrocarril de Almargen	EL-NU-3	2.050.000 €					2.050.000 €	
		SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES		37.700.000 €		8.750.000 €	0 €	17.500.000 €	11.450.000 €
	RONDA SUR	V-NU-1	106.000.000 €					106.000.000 €	
	CARRETERA DE CARTUJA - Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la Jerez-Los Barrios A-381 Albarizones-Autopista	V-U-2.2	4.150.000 €					4.150.000 €	
	CARRETERA DE LA CORTA - desdoblamiento y adecuación	V-NU-2	23.300.000 €					23.300.000 €	
	CARRETERA de CORTES - Desdoblamiento y mejora de la CA-501 entre La Milagrosa y la carretera "del cinco al cinco"	V-NU-3	3.980.000 €					3.980.000 €	
	CARRETERA de CORTES - Mejora de la CA-501 entre la carretera "del cinco al cinco" y Estella, con mejora del paso sobre la AP-4	V-NU-4	3.288.000 €					3.288.000 €	
	Conexión entre Carretera de Cortes y Caulina	V-NU-5	1.750.000 €			875.000 €		875.000 €	
	LA BARCA - PERIMETRAL SUR: Enlace de la A-2003 con la CA-3112	V-U-58	4.500.000 €					4.500.000 €	
	NUEVA RONDA DE LA BARCA: para evitar el paso de la A-2003 por el pueblo	V-U-59	14.500.000 €					14.500.000 €	
		SUBTOTAL VIARIO		161.468.000 €	0 €	0 €	875.000 €	159.718.000 €	875.000 €
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			199.168.000 €	0 €	8.750.000 €	875.000 €	177.218.000 €	12.325.000 €
	CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	VALORACION	SECTORES/U,E,	AYUNTAMIENTO	DIPUTACION	JUNTA DE ANDALUCIA	ADMINISTRACION CENTRAL
URBANIZABLE	LA BARCA - ACCESO OESTE: Remodelación (actual A-203)	V-U-60	1.520.000 €	1.520.000 €					
	LAS FLORES - Nuevo paso inferior por vía férrea entre sector San José Obrero y Las Flores	V-US-1	450.000 €	450.000 €					
	SECTOR 32 - Desdoblamiento del vial central del Sector 32 entre Las Flores y la antigua N-IV	V-U-7	480.000 €	480.000 €					
	SAN JOSÉ OBRERO - Mejora de la conexión viaria de la zona Norte, con desdoblamiento de la conexión entre el Camino de Espera y San José Obrero	V-U-8	520.000 €	520.000 €					
	EL PORTAL - Mejora de la conexión del Sector Pino Solete con la Av. Alcalde Cantos Roperero	V-U-12	928.000 €	928.000 €					
	MATACARDILLO: Mejora del vial este del Área X - Matacardillo del Plan del 95, en su contacto con el S.U.N.S. Área IX Torrox	V-U-33	1.200.000 €	1.200.000 €					
	AV. DEL SERRALLO: Reurbanización de su primer tramo, entre el Sector 21 y el Sector Montealegre I	V-U-46	400.000 €	400.000 €					
	CARRASCAL: Apertura de viario desde la antigua circunvalación hacia al norte, en el extremo oeste del sector Carrascal, junto a los depósitos de agua	V-U-55	288.000 €	288.000 €					
	NUEVA JARILLA - Mejora viaria en Avenida Jerez, en contacto con el Sector Nueva Jarilla Norte	V-U-66	445.000 €	445.000 €					
		SUBTOTAL VIARIO		6.231.000 €	6.231.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL SUELO URBANIZABLE			6.231.000 €	6.231.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS									
ASIGNACION POR AGENTES FINANCIADORES DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES AISLADAS									
CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	VALORACION	SECTORES/U,E	AYUNTAMIENTO	DIPUTACION	JUNTA DE ANDALUCIA	ADMINISTRACION CENTRAL	
URBANO	TREN - Elevación de Vía e integración urbana del ferrocarril entre Sementales y Ciudad del Transporte	I-U-1	48.000.000 €					48.000.000 €	
	TREN - Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur	I-U-2	3.850.000 €					3.850.000 €	
	TREN - Nuevo apeadero ferroviario de Sementales	I-U-3	2.600.000 €					2.600.000 €	
	TREN - Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte	I-U-4	2.200.000 €					2.200.000 €	
	PUENTE CALLE ARCOS - Eliminación y nueva rotonda	I-U-5	1.250.000 €			625.000 €		625.000 €	
	ALVIADERO LAGUNA DE TORROX: Al oeste y al sur del Área IX - Torrox del SUNS	I-U-6	1.000.000 €			500.000 €	500.000 €		
	SUBTOTAL INFRAESTRUCTURAS SUC		58.900.000 €		0 €	1.125.000 €	500.000 €	625.000 €	56.650.000 €
	ANTIGUA CIRCUNVALACIÓN - Transformación en Avenida urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez	V-U-1	21.602.100 €			10.801.050 €			10.801.050 €
	MESAS DE ASTA - Ampliación calle Padre Fidel	V-U-61	75.000 €			75.000 €			
	MESAS DE ASTA - Mejora viaria en salida noreste a Trebujena	V-U-62	195.000 €			195.000 €			
	TORREMELGAREJO - Mejora viaria del tramo sur de la calle Arroyo Dulce	V-U-63	185.000 €			185.000 €			
	LA INA - Nueva rotonda de acceso a La Ina, al noroeste del núcleo, en la CA-3110	V-U-68	260.000 €			260.000 €			
	TORRECERA BAJA - Remodelación viaria y zonas verdes	V-U-72	585.000 €			585.000 €			
	AVENIDA DE ESPERA - Nuevo paso inferior por vía férrea en San José Obrero y reordenación viaria del cruce con Camino de Espera	V-U-6	1.350.000 €		1.350.000 €				
	SUBTOTAL VIARIO SUC		24.252.100 €		1.350.000 €	12.101.050 €	0 €	0 €	10.801.050 €
	Espacio Libre y Equipamientos en Chapín - El Polo	EL-U 1	3.970.000 €		1.985.000 €	1.985.000 €			
	Espacio Libre en El Portal-Torrox	EL-U 2	1.980.000 €		990.000 €	990.000 €			
	Espacio Libre en Barriada El Portal	EL-U 3	3.210.000 €		1.605.000 €	1.605.000 €			
	Espacio Libre en El Calvario	EL-U 4	683.000 €		341.500 €	341.500 €			
	EL PORTAL - Zona Verde entre el tren y el Polígono Industrial	EL-U 5	5.202.600 €		2.601.300 €	2.601.300 €			
	SANTO TOMÁS DE AQUINO - Reforma de Zona Verde entre Santo Tomás de Aquino y el Polígono Sur	EL-U 6	2.160.000 €		1.080.000 €	1.080.000 €			
ZONA VERDE JUNTO AL TREN: Urbanización del espacio libre triangular situado al sur de las vías del tren, y al norte de los polígonos industriales del oeste de la Av. Europa	EL-U 7	775.000 €		387.500 €	387.500 €				
SUBTOTAL ESPACIOS LIBRES SUNC NUCLEO PRINCIPAL		17.980.600 €		8.990.300 €	8.990.300 €	0 €	0 €	0 €	

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS									
ASIGNACION POR AGENTES FINANCIADORES DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES AISLADAS									
CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	VALORACION	SECTORES/U,E	AYUNTAMIENTO	DIPUTACION	JUNTA DE ANDALUCIA	ADMINISTRACION CENTRAL	
URBANO	CINTURON ZONA SUR - Culminación del segundo cinturón periférico en la Zona Sur, alternativo a la Av. De la Libertad en San Telmo	V-U-3	7.100.000 €	3.550.000 €	3.550.000 €				
	AVENIDA DE ESPERA - Remodelación del tramo junto a Las Flores	V-U-4	1.200.000 €	600.000 €	600.000 €				
	GUADALCACÍN - Mejora viaria de la periferia (CA-3104)	V-U-5	2.300.000 €	1.150.000 €	1.150.000 €				
	SECTORES 19 Y 20 - Mejora de su conexión viaria sur.	V-U-10	1.605.000 €	802.500 €	802.500 €				
	EL PORTAL - Conexión viaria del Área IX Torrox con la Av. Alcalde Cantos Ropero	V-U-11	645.000 €	322.500 €	322.500 €				
	SANTO TOMÁS DE AQUINO - Apertura de vial entre Santo Tomás de Aquino y el Polígono Sur	V-U-13	200.000 €	100.000 €	100.000 €				
	CRUCE PASEO LAS DELICIAS - Mejora de la intersección con la Ronda Viñedos y Avenida Nazaret - calle Valdepajuela	V-U-14	500.000 €	250.000 €	250.000 €				
	CIUDASOL - Mejora de la accesibilidad viaria en Av. Nazaret - Ciudadasol	V-U-15	180.000 €	90.000 €	90.000 €				
	CIUDASOL - Apertura del fondo de saco en c/ José Peñalver	V-U-16	100.000 €	50.000 €	50.000 €				
	LAS PALMERAS - Apertura del fondo de saco en c/ Tucán	V-U-17	60.000 €	30.000 €	30.000 €				
	PASEO LAS DELICIAS - Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa	V-U-18	850.000 €	425.000 €	425.000 €				
	EL ROCÍO - Mejora viaria en c/ Tamarilla	V-U-19	60.000 €	30.000 €	30.000 €				
	ABIERTAS DE CAULINA - Reurbanización de la calle y de su conexión con la Barriada San Enrique	V-U-20	870.000 €	435.000 €	435.000 €				
	SAN JERONIMO - Mejora viaria en San Jerónimo (Zona 4S)	V-U-21	80.000 €	40.000 €	40.000 €				
	EL CALVARIO - Mejora viaria en antigua Carretera del Calvario	V-U-22	480.000 €	240.000 €	240.000 €				
	JUDERÍA - Apertura de calle en prolongación de calle Judería	V-U-23	45.000 €	22.500 €	22.500 €				
	PAGO SOLETE - Conexión viaria entre el Sector Giraldino y Pago Solete	V-U-24	360.000 €	180.000 €	180.000 €				
	MIRABAL - Conexión viaria del Sector Mirabal con la Ronda Este	V-U-25	480.000 €	240.000 €	240.000 €				
	MARQUÉS DE CÁDIZ - Mejora viaria de la calle	V-U-26	350.000 €	175.000 €	175.000 €				
	BARRERAS - Demolición de cuatro casas en c/ Barreras	V-U-27	500.000 €	250.000 €	250.000 €				
	PUERTA DE ROTA - Mejora viaria y zonas verdes en nudo de Puerta de Rota	V-U-28	635.000 €	317.500 €	317.500 €				
	CUATRO CAMINOS - Mejora viaria en Cuatro Caminos y Av. Sanlúcar	V-U-29	2.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €				
	SECTOR 20: Mejora del vial perimetral al este del sector, en contacto con el Sistema General de Espacios Libres Torrox - El Portal	V-U-32	1.745.000 €	872.500 €	872.500 €				
	APARCAMIENTO EN SAN BENITO: Remodelación de viario y aparcamientos en la zona de equipamientos de San Benito	V-U-34	310.000 €	155.000 €	155.000 €				
	CALLE PIZARRO: Remodelación de la calle en su tramo sur.	V-U-36	210.000 €	105.000 €	105.000 €				
	RONDA MULEROS: Remodelación de la Av. Torresoto - Ronda Muleros y zonas aledañas no incluidas en ámbitos de desarrollo	V-U-37	1.610.000 €	805.000 €	805.000 €				
	BARRIADA EL PORTAL: mejora viaria en la zona suroeste	V-U-39	400.000 €	200.000 €	200.000 €				
	ROTONDA DEL CATAVINO: Ampliación de la rotonda y mejora viaria de su entorno	V-U-40	750.000 €	375.000 €	375.000 €				
	BARRIADA EL PORTAL: mejora viaria de las calles Cuartelillo Y Salvador mairena	V-U-42	250.000 €	125.000 €	125.000 €				
	SISTEMA GENERAL CHAPÍN: Mejora viaria al norte del SG de espacios libres y al sur del ARI F-12 Avenida de la Feria	V-U-44	360.000 €	180.000 €	180.000 €				
	LA SALUD-MONTEALEGRE: Reurbanización del tramo este de la calle La Salud-Montealegre, hasta su encuentro con la Av. del Serrallo	V-U-47	90.000 €	45.000 €	45.000 €				
	OMÁN-IRÁN: Mejora viaria en calle Omán esq. c/ Irán, al comienzo de la Av. Del serrallo	V-U-48	18.000 €	9.000 €	9.000 €				
	CARRETERA DE SEVILLA 8C2: Remodelación de viario en ese Polígono Industrial, y conexión con el Sector 34 - La Norieta	V-U-49	150.000 €	75.000 €	75.000 €				
	SAN JOSÉ OBRERO: Apertura de vial y Plaza	V-U-50	45.000 €	22.500 €	22.500 €				
	SAN JOSÉ OBRERO: Remodelación de la calle Santa Jesusa, al norte del barrio	V-U-51	300.000 €	150.000 €	150.000 €				
	AV. NAZARET y 2K1: Remodelación de la Av. Nazaret y calles perimetrales a la UE 2K1	V-U-53	640.000 €	320.000 €	320.000 €				
	ALBARIZONES. Ampliación de vial	V-U-57	207.075 €	103.538 €	103.538 €				
		SUBTOTAL VIARIO SUNC NUCLEO PRINCIPAL		27.685.075 €	13.842.538 €	13.842.538 €	0 €	0 €	0 €

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS									
ASIGNACION POR AGENTES FINANCIADORES DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES AISLADAS									
CLASIFICACION	DENOMINACION	CLAVE	VALORACION	SECTORES/U,E,	AYUNTAMIENTO	DIPUTACION	JUNTA DE ANDALUCIA	ADMINISTRACION CENTRAL	
URBANO	Vial y zona verde junto a Rotonda del Polígono El Portal	V-U-9	1.475.000 €	1.475.000 €					
	PIZARRO - Nuevo viario y espacios libres en c/ Pizarro/Marianistas.	V-U-30	147.500 €	147.500 €					
	HIJUELA DE LAS COLES: Apertura de calle al suroeste	V-U-31	220.000 €	220.000 €					
	TRASERA REAL ESCUELA: Apertura de calles frente a la Tonelería y en la trasera de la Real Escuela del Arte Ecuestre	V-U-35	180.000 €	180.000 €					
	AGRIMENSOR: Mejora viaria de la parte norte de la Higuera del Agrimensor, y de su enlace con la calle Fernán Caballero	V-U-38	180.000 €	180.000 €					
	AV. LA LIBERTAD: Remodelación de su tramo oeste	V-U-41	650.000 €	650.000 €					
	BARRIADA EL PORTAL: mejora viaria de la calle Remolino	V-U-43	250.000 €	250.000 €					
	CHAPÍN-EL POLO: Apertura de calles pertenecientes a la UE 10.7	V-U-45	85.000 €	85.000 €					
	ORO Y COBRE: Apertura del tramo norte de la calle Oro, entre calles Cobre y Pirita	V-U-52	180.000 €	180.000 €					
	ÓPALO: Apertura de la calle Ópalo junto a Av. Medina Sidonia	V-U-54	405.000 €	405.000 €					
	GUADALCACÍN: Apertura de dos calles de conexión de Guadalcacín con el Sector Pago de Lima	V-U-56	125.000 €	125.000 €					
	ESTELLA - Apertura de viario para nuevas manzanas al sur del Colegio P. Picasso	V-U-64	625.000 €	625.000 €					
	NUEVA JARILLA - Apertura de viales y zonas verdes al este del núcleo, colindando con el API - Nueva Jarilla - NJC	V-U-67	452.000 €	452.000 €					
	EL TORNO - Apertura de calles al sur de la calle Olmo, incluida la remodelación del tramo norte de la calle Ele	V-U-70	225.000 €	225.000 €					
	EL TORNO- Remodelación de la calle Nueva, y apertura de calles y zona verde al sur de la misma	V-U-71	630.000 €	630.000 €					
	SUBTOTAL VIARIO SUNC ART. 55.2 LOUA			5.829.500 €	5.829.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		LA INA - Remodelación del tramo suroeste de la calle Nuestra Señora de Araceli	V-U-69	250.000 €	125.000 €	125.000 €			
		ESTELLA - Mejora viaria al sureste de calles Duque y La Higuera y Las Palmas	V-U-65	85.000 €	42.500 €	42.500 €			
		TORRECERA - Apertura de nueva calle al sur entre las calles Cuesta Arriba y Ganaderos	V-U-73	200.000 €	100.000 €	100.000 €			
		CARRETERA DE CARTUJA - Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la Jerez-Los Barrios A-381 Gasolinera- Albarizones	V-U-2.1	7.000.000 €	7.000.000 €				
SUBTOTAL VIARIO SUNC ENTIDADES LOCALES			7.535.000 €	7.267.500 €	267.500 €	0 €	0 €	0 €	
TOTAL SUELO URBANO			142.182.275 €	37.279.838 €	36.326.388 €	500.000 €	625.000 €	67.451.050 €	
TOTAL ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS			347.581.275 €	43.510.838 €	45.076.388 €	1.375.000 €	177.843.000 €	79.776.050 €	

COSTES TOTALES Y RESUMEN GLOBAL DE FINANCIACION DEL PLAN

Los costes totales del plan y la financiación por agentes del mismo se desarrolla en los cuadros siguientes.

La estructura final resultante de financiación del coste de ejecución de la ordenación propuesta merece las siguientes consideraciones:

- El sector de la promoción inmobiliaria es el agente básico en la producción de la ciudad, siendo pues, en consecuencia, el que carga con un mayor coste: 733,8 millones de euros, esto es, el 70,50% del coste total;
- A la Junta de Andalucía – fundamentalmente, a través de la Consejería de Obras Públicas – le corresponde la aportación de 177,8 millones de euros 17,1%.
- La Administración Central del Estado – casi exclusivamente vía Ministerio de Fomento – debería aportar 79,8 millones de euros (7,7%), de los que el 71% están vinculados a la provisión de infraestructura ferroviaria.
- El Ayuntamiento participa con 48,1 millones de euros(4,6%)l.
- La Diputación tiene una aportación testimonial de 1,3 millones de euros (0,13%).

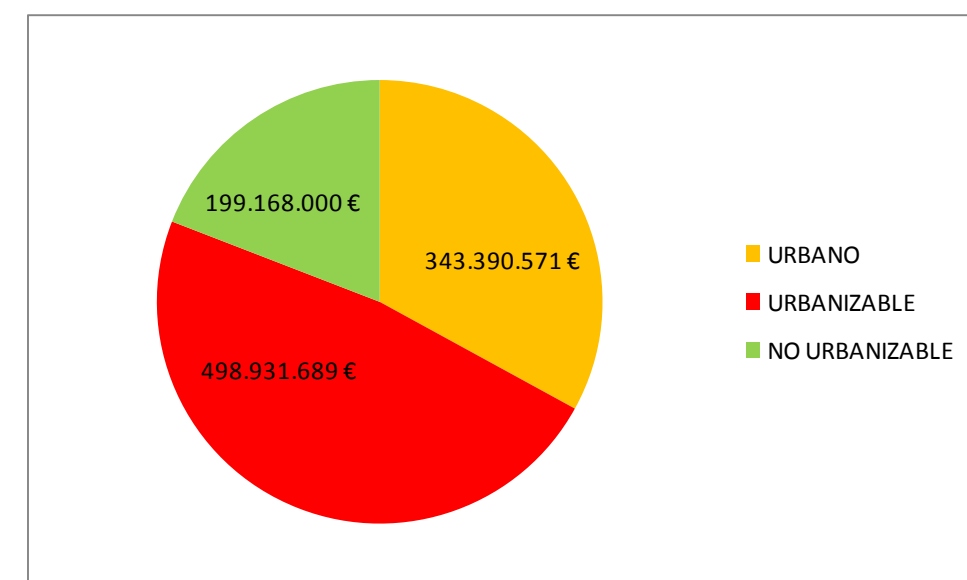
La viabilidad del Plan para el sector privado se demuestra poniendo en relación el coste que tiene que asumir con las unidades de aprovechamiento que contempla el Plan, y que en derechos de propietarios, ascienden a un total de 4.743.601 unidades, lo que supone que cada unidad de aprovechamiento tiene que atender un coste medio de 152 euros/u.a. Esta cifra se considera perfectamente asumible, atendiendo a la valoración media que realiza el mercado de la unidad de aprovechamiento urbanístico.

En el cuadro adjunto se demuestra el equilibrio existente entre los valores de suelos, los aprovechamientos y las repercusiones de gastos. Por otro lado se puede ver la moderada incidencia de los costes adscritos por el plan para la financiación de actuaciones aisladas y espacios libres. También se consigue la financiación de las infraestructuras fundamentales como son la luz y el agua y sobre todo se establece un sistema de gestión viable con la que se consigue una justa distribución de costes.

En cuanto al Ayuntamiento, una inversión de 48 millones a lo largo del período de ejecución del Plan (8 – 10 años) es perfectamente acorde con la capacidad de inversión anual del Ayuntamiento ya que se tendrán que realizar otras inversiones dotacionales (instalaciones y edificios) que no aparecen en este estudio.

COSTE TOTAL EJECUCION DEL PLAN			
CLASIFICACION SUELO	ACTUCIONES URBANISTICAS	Nº	COSTES
URBANO	ACTUACIONES AISLADAS	76	142.182.275 €
	ESPACIOS LIBRES NO INCLUIDOS EN A.A.	2	6.025.820 €
	UNIDADES DE EJECUCIÓN (ARI + AIA)	68	195.182.476 €
	SUBTOTAL	146	343.390.571 €
URBANIZABLE	ACTUACIONES AISLADAS	9	6.231.000 €
	ESPACIOS LIBRES	9	31.773.770 €
	SECTORES	22	460.926.919 €
	SUBTOTAL	40	498.931.689 €
NO URBANIZABLE	ACTUACIONES AISLADAS	8	161.468.000 €
	ESPACIOS LIBRES	3	37.700.000 €
	SUBTOTAL	11	199.168.000 €
TOTAL		197	1.041.490.260 €

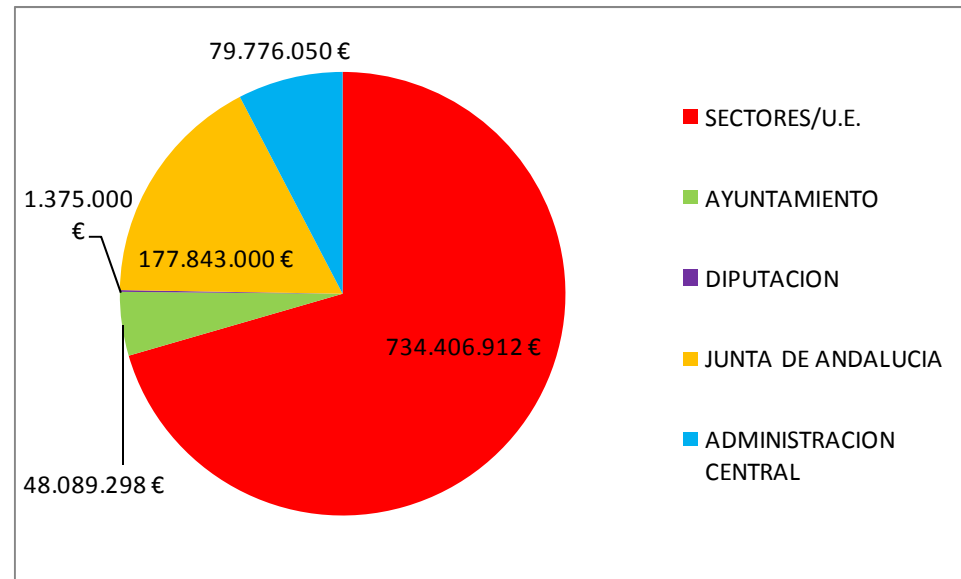
COSTES TOTALES DEL PLAN



COSTE GLOBAL Y FINANCIACION POR AGENTES DEL PLAN

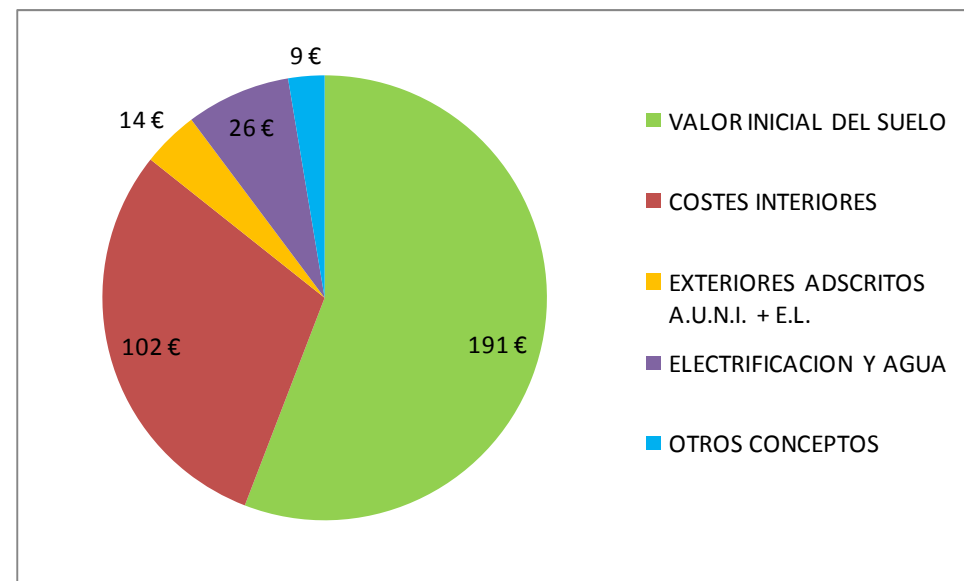
CLASIFICACION SUELO	ACTUCIONES URBANISTICAS		Nº	SECTORES/U.E.	AYUNTAMIENTO	DIPUTACION	JUNTA DE ANDALUCIA	ADMINISTRACION CENTRAL	TOTAL
URBANO	ACTUACIONES AISLADAS	INFRAESTRUCTURAS Y VIARIOS	69	28.289.538 €	27.336.088 €	500.000 €	625.000 €	67.451.050 €	124.201.675 €
		ESPACIOS LIBRES	7	8.990.300 €	8.990.300 €	0 €	0 €	0 €	17.980.600 €
	ESPACIOS LIBRES NO INCLUIDOS EN A.A.		2	3.012.910 €	3.012.910 €	0 €	0 €	0 €	6.025.820 €
	UNIDADES DE EJECUCIÓN (ARI + AIA)		68	195.182.476 €					195.182.476 €
	SUBTOTAL		146	235.475.223 €	39.339.298 €	500.000 €	625.000 €	67.451.050 €	343.390.571 €
URBANIZABLE	ACTUACIONES AISLADAS	VIARIOS	9	6.231.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.231.000 €
	ESPACIOS LIBRES GENERALES		9	31.773.770 €					31.773.770 €
	SECTORES		22	460.926.919 €					460.926.919 €
	SUBTOTAL		40	498.931.689 €	0 €	0 €	0 €	0 €	498.931.689 €
SNU	ACTUACIONES AISLADAS		8	0 €	0 €	875.000 €	159.718.000 €	875.000 €	161.468.000 €
	ESPACIOS LIBRES		3		8.750.000 €	0 €	17.500.000 €	11.450.000 €	37.700.000 €
	SUBTOTAL		11	0 €	8.750.000 €	875.000 €	177.218.000 €	12.325.000 €	199.168.000 €
TOTAL		197	734.406.912 €	48.089.298 €	1.375.000 €	177.843.000 €	79.776.050 €	1.041.490.260 €	

ASIGNACION POR AGENTES DE LOS COSTES TOTALES DEL PLAN



		SUS	SUNC	TOTAL
SUELO SECTORES/U.E.	M2	8.980.409	4.710.634	13.691.043
	VALOR TOTAL	566.099.937	255.228.336	821.328.273
	REPER. M2	63	54	60
SUELO SG/AAP	M2	1.874.913	601.904	2.476.817
	VALOR TOTAL	126.091.546	42.291.368	168.382.914
	REPER. M2	67	70	68
SUELO TOTAL	M2	10.855.322	5.312.538	16.167.860
	VALOR TOTAL	692.191.483	297.519.704	989.711.187
	VALOR MEDIO	64	56	61
APROVECHAMIENTO TOTAL	APROVECHAMIENTO	3.559.348	1.621.085	5.180.433
	VALOR NETO DE REPER. U.A.	194 €	184 €	191 €
Costes totales de cargas urb.	COSTE INTERIOR	327.005.504	157.434.910 €	484.440.415 €
	COSTE DE REPER. U.A.	100 €	107 €	102 €
	COSTE EXTERIOR	171.926.185	63.275.257 €	235.201.442 €
	COSTE DE REPER. U.A.	53 €	43 €	50 €
	COSTE TOTAL	498.931.689	220.710.167 €	719.641.856 €
	COSTE DE REPER. U.A.	153 €	149 €	152 €
DESGLOSE COSTES EXTERIORES	DERECHOS + EXCESOS	3.265.409	1.478.192	4.743.601
	GASTOS ADSCRITOS A.U.N.I. Y E.L.	38.004.770 €	29.126.155 €	67.130.925 €
	COSTE DE REPER U.A.	12 €	20 €	14 €
	ELECTRIFICACIÓN Y AGUA	99.419.752 €	24.929.977 €	124.349.729
	COSTE DE REPER U.A.	30 €	17 €	26 €
	OTROS CONCEPTOS	34.501.663 €	9.219.125 €	43.720.788
	COSTE DE REPER U.A.	11 €	6 €	9 €
	COSTES TOTALES EXTERIORES	171.926.185 €	63.275.257 €	235.201.442
	COSTE DE REPER U.A.	53 €	43 €	50 €

DESCOMPOSICION DEL VALOR POR REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO



FICHAS VALORATIVAS DE LAS ACTUACIONES

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL NUCLEO PRINCIPAL

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	167.934	70 €
		11.755.345 €
M2 ZONAS VERDES		
	84.042	27 €
		2.269.134 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES		219.324
		1.096.619 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		
		7.790.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		22.911.098 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,75%
		7.045.952 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		29.957.049 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	2.741.546 €	3.584.666 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.644.928 €	2.150.800 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	1.819.514 €	2.379.078 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	280.477 €	366.733 €
	6.486.465 €	8.481.276 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	651.768 €	852.209 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	651.768 €	852.209 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	7.790.000 €	10.185.693 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
CANALEJA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
70.100	70 €	4.907.009 €
M2 ZONAS VERDES		
60.013	27 €	1.620.351 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	108.023	540.115 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		3.884.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		10.951.975 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	31,00%	3.395.643 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		14.347.618 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	1.350.287 €	1.768.941 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	810.172 €	1.061.365 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	909.056 €	1.190.907 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	140.130 €	183.577 €
	3.209.645 €	4.204.791 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	337.427 €	442.046 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	337.427 €	442.046 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	3.884.500 €	5.088.883 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
MONTEALEGRE II		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
72.700	70 €	5.089.015 €
M2 ZONAS VERDES		
31.943	27 €	862.461 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	134.422	672.109 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		5.006.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		11.629.585 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	32,10%	3.732.835 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		15.362.420 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	1.680.272 €	2.219.601 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.008.163 €	1.331.761 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	1.181.177 €	1.560.309 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	182.077 €	240.520 €
	4.051.690 €	5.352.191 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	477.155 €	630.311 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	477.155 €	630.311 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	5.006.000 €	6.612.813 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
MONTEALEGRE I		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
64.829	70 €	4.538.049 €
M2 ZONAS VERDES		
25.939	27 €	700.353 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	96.102	480.512 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		3.582.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		9.300.914 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,33%
		2.914.042 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		12.214.956 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	1.201.281 €	1.577.650 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	720.768 €	946.590 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	840.301 €	1.103.573 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	129.532 €	170.115 €
	2.891.881 €	3.797.928 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	345.059 €	453.169 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	345.059 €	453.169 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	3.582.000 €	4.704.266 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
HOSPITAL		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
347.276	70 €	24.309.320 €
M2 ZONAS VERDES		
271.728	27 €	7.336.656 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	489.521	2.447.606 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		15.340.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		49.433.582 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,74%
		15.690.037 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		65.123.619 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	6.119.015 €	8.061.168 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	3.671.409 €	4.836.701 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	3.609.928 €	4.755.706 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	556.467 €	733.088 €
	13.956.819 €	18.386.662 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	691.590 €	911.099 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	691.590 €	911.099 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	15.340.000 €	20.208.859 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
GIRALDINO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
107.828	70 €	7.547.968 €
M2 ZONAS VERDES		
35.898	27 €	969.246 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	161.539	807.694 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		5.853.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		15.177.907 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,48% 4.777.575 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		19.955.483 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	2.019.234 €	2.654.832 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.211.541 €	1.592.899 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	1.374.529 €	1.807.191 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	211.882 €	278.577 €
	4.817.186 €	6.333.500 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	517.907 €	680.930 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	517.907 €	680.930 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	5.853.000 €	7.695.359 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
EL JUNCAL I		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
111.753	70 €	7.822.689 €
M2 ZONAS VERDES		
51.795	27 €	1.398.465 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	157.816	2.367.234 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		4.657.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		16.245.388 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,66% 5.142.782 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		21.388.170 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	1.972.695 €	2.597.189 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.183.617 €	1.558.313 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	1.095.210 €	1.441.919 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	168.826 €	222.271 €
	4.420.347 €	5.819.691 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	118.326 €	155.785 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	118.326 €	155.785 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	4.657.000 €	6.131.260 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
MIRABAL		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
156.271	70 €	10.938.978 €
M2 ZONAS VERDES		
80.494	27 €	2.173.338 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	241.483	1.207.413 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		8.725.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		23.044.729 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,34% 7.222.442 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		30.267.172 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	3.018.533 €	3.964.570 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.811.120 €	2.378.742 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	2.046.948 €	2.688.481 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	315.535 €	414.427 €
	7.192.135 €	9.446.220 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	766.433 €	1.006.640 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	766.433 €	1.006.640 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	8.725.000 €	11.459.500 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
PAGO DE LIMA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
79.810	70 €	5.586.712 €
M2 ZONAS VERDES		
38.522	27 €	1.040.094 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	144.456	722.282 €
ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES		5.106.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		12.455.087 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,12% 4.000.064 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		16.455.151 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	1.805.704 €	2.385.622 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.083.422 €	1.431.373 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	1.205.089 €	1.592.114 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	185.763 €	245.423 €
	4.279.978 €	5.654.532 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	413.011 €	545.653 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	413.011 €	545.653 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	5.106.000 €	6.745.838 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
DEHESA DE SILES II		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
259.370	70 €	18.155.883 €
M2 ZONAS VERDES		
182.775	27 €	4.934.925 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	393.544	5.903.154 €
ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES		12.315.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		41.308.962 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,47%
		13.000.178 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		54.309.139 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	4.919.295 €	6.467.427 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	2.951.577 €	3.880.456 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	2.892.362 €	3.802.606 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	445.855 €	586.168 €
	11.209.090 €	14.736.657 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	552.955 €	726.974 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	552.955 €	726.974 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	12.315.000 €	16.190.604 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
PARPALANA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
113.395	70 €	7.937.639 €
M2 ZONAS VERDES		
134.755	27 €	3.638.385 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	229.343	3.440.142 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		7.157.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		22.173.166 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,09%
		7.116.279 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		29.289.445 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	2.866.785 €	3.786.854 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.720.071 €	2.272.112 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	1.688.704 €	2.230.678 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	260.312 €	343.857 €
	6.535.872 €	8.633.501 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	310.564 €	410.237 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	310.564 €	410.237 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	7.157.000 €	9.453.975 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
PINOSOLETE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
169.015	70 €	11.831.015 €
M2 ZONAS VERDES		
109.324	27 €	2.951.748 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	273.636	1.368.178 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		10.330.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		26.480.941 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,24% 8.272.406 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		34.753.347 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	3.420.444 €	4.488.960 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	2.052.267 €	2.693.376 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	2.421.696 €	3.178.212 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	373.302 €	489.919 €
	8.267.710 €	10.850.467 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	1.031.145 €	1.353.266 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	1.031.145 €	1.353.266 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	10.330.000 €	13.556.999 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
GUADALCACIN		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
53.645	70 €	3.755.132 €
M2 ZONAS VERDES		
31.826	27 €	859.302 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	58.492	292.462 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		2.038.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		6.944.896 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,82% 2.140.593 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		9.085.489 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	731.155 €	956.515 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	438.693 €	573.909 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	476.299 €	623.107 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	73.421 €	96.051 €
	1.719.568 €	2.249.583 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	159.216 €	208.290 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	159.216 €	208.290 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	2.038.000 €	2.666.163 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
LOS VILLARES II		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
111.142	70 €	7.779.962 €
M2 ZONAS VERDES		
66.521	27 €	1.796.067 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	174.583	872.916 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		6.359.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		16.807.945 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,46%
		5.287.065 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		22.095.010 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	2.182.290 €	2.868.746 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.309.374 €	1.721.247 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	1.493.025 €	1.962.667 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	230.148 €	302.543 €
	5.214.837 €	6.855.204 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	572.081 €	752.034 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	572.081 €	752.034 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	6.359.000 €	8.359.271 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ABIERTAS DE CAULINA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
149.166	70 €	10.441.638 €
M2 ZONAS VERDES		
65.220	27 €	1.760.940 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	195.660	978.300 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		6.850.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		20.030.878 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,89%
		6.187.201 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		26.218.079 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	2.445.750 €	3.201.201 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	1.467.450 €	1.920.721 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 3	1.601.336 €	2.095.962 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	246.845 €	323.091 €
	5.761.381 €	7.540.975 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	544.309 €	712.438 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	544.309 €	712.438 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	6.850.000 €	8.965.850 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
MONTEALTO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
178.249	70 €	12.477.429 €
M2 ZONAS VERDES		
119.729	27 €	3.232.683 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	356.366	1.781.831 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		12.806.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		30.297.943 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,16% 9.743.765 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		40.041.707 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	4.454.578 €	5.887.163 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	2.672.747 €	3.532.298 €
APORTACIONES A.U.N.I. - B 3	3.023.279 €	3.995.561 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	466.036 €	615.912 €
	10.616.640 €	14.030.933 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	1.094.680 €	1.446.727 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	1.094.680 €	1.446.727 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	12.806.000 €	16.924.387 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
EL CARRERISTA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
90.085	70 €	6.305.957 €
M2 ZONAS VERDES		
60.577	27 €	1.635.579 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	131.276	1.969.137 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		4.157.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		14.068.173 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,63% 4.309.507 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		18.377.680 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	1.575.310 €	2.057.875 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	918.931 €	1.200.427 €
APORTACIONES A.U.N.I. - B 3	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	1.608.570 €	2.101.324 €
	4.102.810 €	5.359.625 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	27.345 €	35.721 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 2	27.345 €	35.721 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	4.157.500 €	5.431.068 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
PASTRANILLA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
82.322	70 €	5.762.572 €
M2 ZONAS VERDES		
35.326	27 €	953.802 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	122.282	1.834.225 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		3.865.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		12.416.098 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,98% 3.846.644 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		16.262.742 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 1	1.528.521 €	2.002.073 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 1	917.112 €	1.201.244 €
APORTACIONES A.U.N.I. - B 3	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA - B 3		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 3	354.000 €	463.673 €
	2.799.633 €	3.666.990 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 3	532.934 €	698.042 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES - B 2	532.934 €	698.042 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	3.865.500 €	5.063.074 €

FICHAS VALORATIVAS DE LAS ACTUACIONES

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO FUERA DEL NUCLEO PRINCIPAL

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
NUEVA JARILLA NORTE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
32.601	70 €	2.282.064 €
M2 ZONAS VERDES		
15.930	27 €	430.110 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	42.237	211.185 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		1.237.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		4.160.359 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,11% 1.294.236 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		5.454.595 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	253.422 €	332.259 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	126.711 €	166.129 €
APORTACIONES A.U.N.I. - B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA - B 4	437.750 €	573.929 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	487.000 €	638.500 €
	1.304.883 €	1.710.816 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	-33.942 €	-44.500 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES - B 3	-33.942 €	-44.500 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	1.237.000 €	1.621.815 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
LA BARCA-GARRAPILOS I		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
64.193	70 €	4.493.489 €
M2 ZONAS VERDES		
14.870	27 €	401.490 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	59.481	297.404 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		1.573.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		6.765.383 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,10% 2.103.854 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		8.869.237 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	475.846 €	623.822 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	237.923 €	311.911 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	753.839 €	988.262 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	241.526 €	316.634 €
	1.709.134 €	2.240.629 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	-68.067 €	-89.234 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	-68.067 €	-89.234 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	1.573.000 €	2.062.161 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
LA BARCA-GARRAPILOS II		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
39.657	70 €	2.775.990 €
M2 ZONAS VERDES		
15.739	27 €	424.953 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	50.191	752.868 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		1.595.850 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		5.549.661 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,32% 1.738.380 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		7.288.041 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	401.530 €	527.305 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	200.765 €	263.653 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	766.161 €	1.006.154 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	245.474 €	322.367 €
	1.613.930 €	2.119.478 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	-9.040 €	-11.872 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	-9.040 €	-11.872 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	1.595.850 €	2.095.735 €

FICHAS VALORATIVAS DE LAS ACTUACIONES

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL NUCLEO PRINCIPAL

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
VEGAS DEL TORNO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
6.423	70 €	449.586 €
M2 ZONAS VERDES		
4.320	27 €	116.640 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	17.280	259.194 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		521.100 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.346.520 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		34,83% 469.020 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.815.540 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	215.995 €	291.230 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	129.597 €	174.738 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	345.592 €	465.969 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	87.754 €	118.321 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	87.754 €	118.321 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	521.100 €	702.610 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C03. ALBARRACIN		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
132	70 €	9.251 €
M2 ZONAS VERDES		
0	27 €	0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	900 €	4.498 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		35.180 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		48.928 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,21% 15.273 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		64.201 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	5.397 €	7.082 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	2.699 €	3.541 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	17.153 €	22.507 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	4.760 €	6.246 €
	30.009 €	39.376 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	2.586 €	3.393 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	2.586 €	3.393 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	35.180 €	46.161 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C.09-CALLE ESLA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	0 70 €	11 €
M2 ZONAS VERDES		
	0 27 €	0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	2.033 €	10.164 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		78.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		88.675 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,68%
		28.088 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		116.762 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	12.197 €	16.060 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	6.098 €	8.030 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	38.412 €	50.579 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	10.659 €	14.036 €
	67.366 €	88.705 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	5.567 €	7.330 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	5.567 €	7.330 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	78.500 €	103.365 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C.14 - CALLE POLAS		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	1.213 70 €	84.921 €
M2 ZONAS VERDES		
	0 27 €	0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	7.912 €	39.562 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		277.400 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		401.882 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,42%
		122.261 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		524.143 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	47.474 €	61.916 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	23.737 €	30.958 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	134.449 €	175.352 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	37.309 €	48.660 €
	242.970 €	316.886 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	17.215 €	22.452 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	17.215 €	22.452 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	277.400 €	361.791 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C.15 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	273	70 € 19.110 €
M2 ZONAS VERDES		
	167	27 € 4.509 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	962 €	4.810 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		37.910 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		66.339 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,90%
		19.834 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		86.173 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	5.772 €	7.498 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	2.886 €	3.749 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	18.300 €	23.771 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	5.078 €	6.596 €
	32.036 €	41.614 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	2.937 €	3.815 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	2.937 €	3.815 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	37.910 €	49.244 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C.11 - CALLE MANJON		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	528	70 € 36.943 €
M2 ZONAS VERDES		
	0	27 € 0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	3.456 €	17.278 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		136.030 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		190.250 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,06%
		57.191 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		247.441 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	20.733 €	26.966 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	10.367 €	13.483 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	65.741 €	85.504 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	18.243 €	23.727 €
	115.084 €	149.680 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	10.473 €	13.621 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	10.473 €	13.621 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	136.030 €	176.922 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C10 - PICADUEÑA ALTA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
2.553	70 €	178.721 €
M2 ZONAS VERDES		
314	27 €	8.478 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	3.508 €	17.540 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		135.870 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		340.608 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,37% 103.449 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		444.057 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	21.047 €	27.440 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	10.524 €	13.720 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	65.821 €	85.812 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	18.265 €	23.813 €
	115.657 €	150.784 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	10.107 €	13.176 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	10.107 €	13.176 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	135.870 €	177.136 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C13. PICADUEÑA BAJA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
5.389	70 €	377.213 €
M2 ZONAS VERDES		
66	27 €	1.782 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	8.595 €	42.975 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		346.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		768.469 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,75% 228.635 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		997.104 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	51.570 €	66.913 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	25.785 €	33.456 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	167.063 €	216.768 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	46.360 €	60.153 €
	290.778 €	377.290 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	27.861 €	36.150 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	27.861 €	36.150 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	346.500 €	449.591 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C.04 - BIDASOA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	1.767	70 €
		123.701 €
M2 ZONAS VERDES		
	0	27 €
		0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	4.634 €	23.170 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		182.260 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		329.130 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,64%
		97.540 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		426.670 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	27.804 €	36.043 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	13.902 €	18.022 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	87.805 €	113.827 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	24.366 €	31.587 €
	153.876 €	199.479 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	14.192 €	18.398 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	14.192 €	18.398 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	182.260 €	236.274 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C.05 - ALBADALEJO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	3.975	70 €
		278.254 €
M2 ZONAS VERDES		
	836	27 €
		22.572 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	7.582 €	37.912 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		294.950 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		633.688 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,55%
		187.230 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		820.917 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	45.494 €	58.936 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	22.747 €	29.468 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	141.981 €	183.931 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	39.400 €	51.041 €
	249.622 €	323.376 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	22.664 €	29.360 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	22.664 €	29.360 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	294.950 €	382.096 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C.06-CALLE PERILLO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
1.482	70 €	103.751 €
M2 ZONAS VERDES		
0	27 €	0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	3.517 €	17.586 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		137.375 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		258.711 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,95% 77.490 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		336.201 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	21.103 €	27.424 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	10.551 €	13.712 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	66.336 €	86.205 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	18.408 €	23.922 €
	116.398 €	151.262 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	10.488 €	13.630 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	10.488 €	13.630 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	137.375 €	178.522 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C08-CALLE MAGIA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
867	70 €	60.701 €
M2 ZONAS VERDES		
0	27 €	0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	2.940 €	14.700 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		115.950 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		191.351 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,72% 56.866 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		248.216 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	17.640 €	22.882 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	8.820 €	11.441 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	55.896 €	72.507 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	15.511 €	20.120 €
	97.867 €	126.951 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	9.042 €	11.729 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	9.042 €	11.729 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	115.950 €	150.408 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-C.16 - FLOR DE MAYO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	570	70 €
		39.911 €
M2 ZONAS VERDES		
	0	27 €
		0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	2.664 €	13.320 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		103.850 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		157.081 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,26%
		49.099 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		206.179 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	15.984 €	20.980 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	7.992 €	10.490 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	50.648 €	66.480 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	14.055 €	18.448 €
	88.679 €	116.398 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	7.585 €	9.956 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	7.585 €	9.956 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	103.850 €	136.311 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-F.15 - CRUZ DEL CANTO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	1.253	70 €
		87.675 €
M2 ZONAS VERDES		
	0	27 €
		0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	2.740 €	13.698 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		94.085 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		195.458 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		28,63%
		55.953 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		251.411 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	16.438 €	21.143 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	8.219 €	10.572 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	44.972 €	57.845 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	12.480 €	16.052 €
	82.107 €	105.612 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	5.989 €	7.703 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	5.989 €	7.703 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	94.085 €	121.018 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-F14.- BOABDIL		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	947	70 €
		66.318 €
M2 ZONAS VERDES		
	0	27 €
		0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES		2.844 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		78.140 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		158.677 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		28,53%
		45.271 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		203.948 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	17.063 €	21.931 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	8.531 €	10.965 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	37.207 €	47.822 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	10.325 €	13.271 €
	73.126 €	93.989 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	2.507 €	3.223 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	2.507 €	3.223 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	78.140 €	100.434 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA-F07. C/PIZARRO-DUQUE DE ABRANTES		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	1.330	70 €
		93.065 €
M2 ZONAS VERDES		
	0	27 €
		0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES		4.436 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		166.950 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		282.193 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,03%
		81.916 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		364.109 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	26.614 €	34.339 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	13.307 €	17.170 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	79.807 €	102.973 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	22.146 €	28.575 €
	141.873 €	183.057 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	12.538 €	16.178 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	12.538 €	16.178 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	166.950 €	215.413 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-A01-JUDERIA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
35	70 €	2.457 €
M2 ZONAS VERDES		
1.368	27 €	36.936 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	702 €	3.508 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		26.740 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		69.641 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		33,25% 23.159 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		92.800 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	4.210 €	5.610 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	2.105 €	2.805 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	13.240 €	17.643 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	3.674 €	4.896 €
	23.229 €	30.954 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	1.756 €	2.339 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	1.756 €	2.339 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	26.740 €	35.632 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-A02-ARROYO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
1.681	70 €	117.670 €
M2 ZONAS VERDES		
3.072	27 €	82.944 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	5.605 €	28.025 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		320.200 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		548.839 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		28,92% 158.715 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		707.554 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	33.630 €	43.355 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	16.815 €	21.677 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	153.408 €	197.771 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	42.570 €	54.881 €
	246.423 €	317.685 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	36.888 €	47.556 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	36.888 €	47.556 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	320.200 €	412.796 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-C02. ALBARIZONES NORTE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
6.464	70 €	452.470 €
M2 ZONAS VERDES		
3.806	27 €	102.762 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	9.392 €	46.962 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		299.400 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		901.594 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	32,89%	296.571 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.198.164 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	56.354 €	74.892 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	28.177 €	37.446 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	147.853 €	196.487 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	41.029 €	54.525 €
	273.413 €	363.350 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	12.993 €	17.267 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	12.993 €	17.267 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	299.400 €	397.885 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-C07. EL ROCIO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
1.127	70 €	78.887 €
M2 ZONAS VERDES		
1.037	27 €	27.999 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	2.894 €	14.468 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		112.570 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		233.923 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	30,52%	71.400 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		305.323 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	17.361 €	22.660 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	8.681 €	11.330 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	54.597 €	71.261 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	15.150 €	19.775 €
	95.789 €	125.026 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	8.391 €	10.952 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	8.391 €	10.952 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	112.570 €	146.929 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-D01. AZUCARERA-SAN JERÓNIMO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
11.315	70 €	792.080 €
M2 ZONAS VERDES		
7.318	27 €	197.586 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	38.661 €	193.307 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		1.395.850 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		2.578.823 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,04% 774.679 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCION		3.353.502 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	231.968 €	301.652 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	115.984 €	150.826 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	673.015 €	875.188 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	186.760 €	242.863 €
	1.207.727 €	1.570.529 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	94.061 €	122.317 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	94.061 €	122.317 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	1.395.850 €	1.815.164 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-D02. SANTA ANA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
14.697	70 €	1.028.796 €
M2 ZONAS VERDES		
5.475	27 €	147.825 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	19.655 €	98.275 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		784.800 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		2.059.697 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,64% 631.128 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		2.690.825 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	117.930 €	154.066 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	58.965 €	77.033 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	380.143 €	496.626 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	105.489 €	137.813 €
	662.528 €	865.538 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	61.136 €	79.869 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	61.136 €	79.869 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	784.800 €	1.025.277 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI - E01 ALBARIZONES SUR		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
12.073	70 €	845.104 €
M2 ZONAS VERDES		
3.040	27 €	82.080 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	10.620 €	53.100 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		369.050 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.349.334 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	30,13%	406.546 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.755.880 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	106.200 €	138.197 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	31.860 €	41.459 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	178.464 €	232.234 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	49.523 €	64.444 €
	366.047 €	476.335 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	1.501 €	1.954 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	1.501 €	1.954 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	369.050 €	480.243 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI - E02 - SANTA MARIA DEL PINO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
50.056	70 €	3.503.920 €
M2 ZONAS VERDES		
27.642	27 €	746.334 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	60.847 €	304.233 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		2.874.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		7.428.487 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	34,23%	2.542.661 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		9.971.148 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	608.465 €	816.734 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	243.386 €	326.693 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	1.433.506 €	1.924.174 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	397.795 €	533.954 €
	2.683.152 €	3.601.556 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	95.424 €	128.086 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	95.424 €	128.086 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	2.874.000 €	3.857.728 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI - E03 CAULINA NORTE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
188.681	70 €	13.207.669 €
M2 ZONAS VERDES		
87.100	27 €	2.351.700 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	217.716 €	1.088.578 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		10.491.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		27.138.946 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		33,90% 9.200.762 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		36.339.708 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	2.177.155 €	2.915.263 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	1.088.578 €	1.457.632 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	5.220.132 €	6.989.883 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	1.448.576 €	1.939.678 €
	9.934.440 €	13.302.457 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	278.280 €	372.624 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	278.280 €	372.624 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	10.491.000 €	14.047.704 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI E04 CAULINA SUR		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
208.244	70 €	14.577.081 €
M2 ZONAS VERDES		
71.800	27 €	1.938.600 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	179.583 €	897.916 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		8.651.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		26.064.598 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,58% 8.492.373 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		34.556.971 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	1.795.833 €	2.380.951 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	897.916 €	1.190.476 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	4.261.974 €	5.650.611 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	1.182.689 €	1.568.033 €
	8.138.411 €	10.790.070 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	256.294 €	339.800 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	256.294 €	339.800 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	8.651.000 €	11.469.671 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F05. LA HOYANCA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
16.704	70 €	1.169.256 €
M2 ZONAS VERDES		
49.880	27 €	1.346.760 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	27.573 €	137.863 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		557.400 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		3.211.279 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,27% 1.036.250 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		4.247.529 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	165.436 €	218.820 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	82.718 €	109.410 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	273.945 €	362.345 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	76.019 €	100.550 €
	598.118 €	791.126 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	-20.359 €	-26.929 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	-20.359 €	-26.929 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	557.400 €	737.268 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F01. HIJUELA DE SIETE PINOS		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
19.796	70 €	1.385.689 €
M2 ZONAS VERDES		
70.623	27 €	1.906.821 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	67.942 €	339.710 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		1.570.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		5.202.720 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,33% 1.682.274 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		6.884.994 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	407.652 €	539.464 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	203.826 €	269.732 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	772.275 €	1.021.987 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	214.305 €	283.599 €
	1.598.058 €	2.114.782 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	-13.779 €	-18.234 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	-13.779 €	-18.234 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	1.570.500 €	2.078.314 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F06. TAXDIRT		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
2.280	70 €	159.590 €
M2 ZONAS VERDES		
4.239	27 €	114.453 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	10.020 €	50.100 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		313.150 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		637.293 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,77% 189.695 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		826.988 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	60.120 €	78.015 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	30.060 €	39.008 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	151.013 €	195.964 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	41.906 €	54.379 €
	283.099 €	367.366 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	15.025 €	19.498 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	15.025 €	19.498 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	313.150 €	406.362 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F12. AVDA DE LA FERIA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
8.995	70 €	629.671 €
M2 ZONAS VERDES		
4.871	27 €	131.517 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	20.366 €	101.830 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		744.150 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.607.168 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		28,64% 460.234 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		2.067.402 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	122.196 €	157.188 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	61.098 €	78.594 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	355.700 €	457.560 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	98.706 €	126.972 €
	637.700 €	820.314 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	53.225 €	68.467 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	53.225 €	68.467 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	744.150 €	957.247 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F10. PICADUEÑAS BAJA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
8.526	70 €	596.841 €
M2 ZONAS VERDES		
5.145	27 €	138.915 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	19.283 €	96.416 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		699.200 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.531.372 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		28,46% 435.834 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.967.206 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	115.700 €	148.628 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	57.850 €	74.314 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	333.738 €	428.722 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	92.612 €	118.969 €
	599.899 €	770.633 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	49.650 €	63.781 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	49.650 €	63.781 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	699.200 €	898.195 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F09. CUATRO CAMINOS		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
6.567	70 €	459.680 €
M2 ZONAS VERDES		
4.870	27 €	131.490 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	18.762 €	93.808 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		669.700 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.354.677 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,39% 398.151 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.752.828 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	112.569 €	145.654 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	56.285 €	72.827 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	321.954 €	416.579 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	89.342 €	115.600 €
	580.150 €	750.660 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	44.775 €	57.935 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	44.775 €	57.935 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	669.700 €	866.530 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F02. AVENIDA DE EUROPA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
3.927	70 €	274.883 €
M2 ZONAS VERDES		
2.353	27 €	63.531 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	10.449 €	52.245 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		403.650 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		794.309 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		29,68% 235.789 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.030.098 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	62.694 €	81.305 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	31.347 €	40.652 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	194.528 €	252.273 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	53.981 €	70.005 €
	342.550 €	444.235 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	30.550 €	39.619 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	30.550 €	39.619 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	403.650 €	523.473 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F03. SAN JOSE OBRERO-HIJUELA LA PLATERA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
21.361	70 €	1.495.267 €
M2 ZONAS VERDES		
6.964	27 €	188.028 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	26.928 €	134.638 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		881.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		2.698.933 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		28,97% 781.943 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		3.480.875 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	161.566 €	208.375 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	80.783 €	104.187 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	422.209 €	544.533 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	117.162 €	151.107 €
	781.720 €	1.008.202 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	49.640 €	64.022 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	49.640 €	64.022 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	881.000 €	1.136.246 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F08. HARINERA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
3.066	70 €	214.599 €
M2 ZONAS VERDES		
2.209	27 €	59.643 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	7.436 €	37.180 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		323.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		634.922 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		28,60%
		181.570 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		816.492 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	44.616 €	57.375 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	22.308 €	28.687 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	154.586 €	198.794 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	42.897 €	55.165 €
	264.408 €	340.021 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	29.546 €	37.996 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	29.546 €	37.996 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	323.500 €	416.012 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F16. PIZARRO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
4.492	70 €	314.440 €
M2 ZONAS VERDES		
4.357	27 €	117.639 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	20.240 €	101.199 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		699.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.232.778 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		39,76%
		490.137 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.722.914 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	121.438 €	169.721 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	60.719 €	84.860 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	363.274 €	507.707 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	100.808 €	140.888 €
	646.239 €	903.175 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	26.631 €	37.219 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	26.631 €	37.219 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	699.500 €	977.612 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F13.EL PANDERO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
6.812	70 €	476.823 €
M2 ZONAS VERDES		
1.984	27 €	53.568 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	11.219 €	56.095 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		240.200 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		826.686 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	29,91%	247.238 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.073.923 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	67.314 €	87.446 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	33.657 €	43.723 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	115.963 €	150.644 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	32.179 €	41.803 €
	249.113 €	323.616 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	-4.457 €	-5.790 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	-4.457 €	-5.790 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	240.200 €	312.037 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F04. CERROFRUTO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
11.750	70 €	822.511 €
M2 ZONAS VERDES		
2.373	27 €	64.071 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	30.151 €	150.757 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		691.700 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.729.039 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES	27,96%	483.523 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		2.212.562 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	180.909 €	231.499 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	90.454 €	115.750 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	328.908 €	420.886 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	91.271 €	116.795 €
	691.542 €	884.930 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	79 €	101 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	79 €	101 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	691.700 €	885.133 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-F11. SAN JUAN DE DIOS		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
16.874	70 €	1.181.194 €
M2 ZONAS VERDES		
14.283	27 €	385.641 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	34.357 €	171.783 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		638.750 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		2.377.368 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,21% 718.257 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		3.095.625 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	206.140 €	268.420 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	103.070 €	134.210 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	309.053 €	402.425 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	85.762 €	111.672 €
	704.025 €	916.727 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	-32.637 €	-42.498 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	-32.637 €	-42.498 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	638.750 €	831.731 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI - G.01 - EL CALVARIO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
9.383	70 €	656.781 €
M2 ZONAS VERDES		
4.358	27 €	117.666 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	11.290 €	169.350 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		423.500 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.367.296 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,28% 427.670 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.794.966 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	101.610 €	133.392 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	45.160 €	59.285 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	206.599 €	271.220 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	57.331 €	75.263 €
	410.700 €	539.161 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	6.400 €	8.402 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	6.400 €	8.402 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	423.500 €	555.964 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI - G.02 - AZUCARERA POZOALBERO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
13.602	70 €	952.154 €
M2 ZONAS VERDES		
4.843	27 €	130.761 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	13.004 €	195.062 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		490.750 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.768.727 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,49% 539.223 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		2.307.951 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	117.037 €	152.718 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	52.017 €	67.875 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	237.957 €	310.501 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	66.032 €	86.163 €
	473.043 €	617.258 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	8.853 €	11.552 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	8.853 €	11.552 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	490.750 €	640.363 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI - G.04 - CARRETERA DE TREBUJENA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
1.569	70 €	109.850 €
M2 ZONAS VERDES		
29.898	27 €	807.246 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	18.062 €	270.937 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		678.300 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.866.333 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,20% 600.990 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		2.467.324 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	162.562 €	214.910 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	72.250 €	95.515 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	333.220 €	440.523 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	92.468 €	122.244 €
	660.500 €	873.192 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	8.900 €	11.766 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	8.900 €	11.766 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	678.300 €	896.724 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI - G.05 - CARRETERA DE TREBUJENA 2		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
6.003	70 €	420.210 €
M2 ZONAS VERDES		
1.840	27 €	49.680 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	5.126 €	76.892 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		192.900 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		739.682 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,86% 228.286 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		967.969 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	46.135 €	60.374 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	20.505 €	26.833 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	93.801 €	122.751 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	26.030 €	34.063 €
	186.471 €	244.021 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	3.215 €	4.207 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	3.215 €	4.207 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	192.900 €	252.434 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
SECTOR -F 17 - FABRICA DE BOTELLAS		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
34.323	70 €	2.402.617 €
M2 ZONAS VERDES		
17.690	27 €	477.630 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	112.340 €	561.700 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	CONVENIO	0 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		3.441.947 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		34,40% 1.183.952 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		4.625.899 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2		0 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2		0 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4		0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4		0 €
	0 €	0 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	0 €	0 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	0 €	0 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	0 €	0 €

FICHAS VALORATIVAS DE LAS ACTUACIONES

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO FUERA DEL NUCLEO PRINCIPAL

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
SECTOR - G.03 - RANCHO DEL RAHO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
78.979	70 €	5.528.562 €
M2 ZONAS VERDES		
26.796	27 €	723.492 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	101.187 €	1.517.802 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		3.821.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		11.590.855 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		30,82% 3.571.768 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		15.162.623 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	1.011.868 €	1.323.679 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	404.747 €	529.471 €
APORTACIONES A.U.N.I. - B 4	1.857.453 €	2.429.834 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	515.439 €	674.274 €
	3.789.507 €	4.957.259 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	15.746 €	20.599 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	15.746 €	20.599 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	3.821.000 €	4.998.456 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
6.478	70 €	453.474 €
M2 ZONAS VERDES		
1.294	27 €	34.938 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	4.817 €	24.086 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		75.250 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		587.748 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,53% 185.322 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		773.070 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	48.173 €	63.362 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	24.086 €	31.681 €
APORTACIONES A.U.N.I. - B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	72.259 €	95.043 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	1.496 €	1.967 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	1.496 €	1.967 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	75.250 €	98.977 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI- ET03 - EL TORNO TRASERA C/POZO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	14.159	70 € 991.099 €
M2 ZONAS VERDES		
	5.039	27 € 136.053 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	11.114 €	55.570 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		175.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.357.721 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,64% 429.612 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.787.333 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	111.139 €	146.306 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	55.570 €	73.153 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	166.709 €	219.459 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	4.146 €	5.457 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	4.146 €	5.457 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	175.000 €	230.374 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	5.190	70 € 363.300 €
M2 ZONAS VERDES		
	0	27 € 0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	4.289 €	21.443 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		68.580 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		453.323 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		34,37% 155.786 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		609.109 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	38.597 €	51.861 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	21.443 €	28.812 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	5.957 €	8.004 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	65.997 €	88.677 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	1.292 €	1.736 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	1.292 €	1.736 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	68.580 €	92.148 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-ES02 - ESTELLA CALLE RONDA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	5.489	70 €
		384.241 €
M2 ZONAS VERDES		
	1.107	27 €
		29.889 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	3.635 €	18.176 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		56.830 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		489.136 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,77%
		155.381 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		644.517 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	32.718 €	43.111 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	18.176 €	23.950 €
APORTACIONES A.U.N.I. - B 4	4.840 €	6.377 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	55.734 €	73.438 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	548 €	722 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	548 €	722 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	56.830 €	74.883 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI- ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	12.282	70 €
		859.716 €
M2 ZONAS VERDES		
	3.515	27 €
		94.905 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	8.789 €	43.943 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		143.400 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.141.964 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,71%
		362.119 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.504.082 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	79.098 €	104.180 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	43.943 €	57.878 €
APORTACIONES A.U.N.I. - B 4	12.207 €	16.077 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	135.248 €	178.135 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	4.076 €	5.369 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	4.076 €	5.369 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	143.400 €	188.872 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI- ES04- ESTELLA MAJADA ALTA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	17.273	70 € 1.209.123 €
M2 ZONAS VERDES		
	8.691	27 € 234.657 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	14.458 €	72.289 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		228.300 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.744.369 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,11% 560.059 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		2.304.428 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	130.120 €	171.898 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	72.289 €	95.499 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	19.496 €	25.756 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	221.906 €	293.152 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	3.197 €	4.224 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	3.197 €	4.224 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	228.300 €	301.600 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
AIA -LB03 - LA BARCA CALLE SELVA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	476	70 € 33.285 €
M2 ZONAS VERDES		
	0	27 € 0 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	2.451 €	12.253 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		42.760 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		88.298 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		38,45% 33.947 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		122.244 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	24.505 €	33.926 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	12.253 €	16.963 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	36.758 €	50.889 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	3.001 €	4.155 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	3.001 €	4.155 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	42.760 €	59.199 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-LB01 - LA BARCA C/ ARROYO DULCE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	9.565	70 €
		669.571 €
M2 ZONAS VERDES		
	5.417	27 €
		146.259 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	9.133 €	45.665 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		147.950 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.009.445 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,32%
		326.270 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.335.716 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	91.331 €	120.850 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	45.665 €	60.425 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	136.996 €	181.276 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	5.477 €	7.247 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	5.477 €	7.247 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	147.950 €	195.770 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	8.301	70 €
		581.081 €
M2 ZONAS VERDES		
	2.672	27 €
		72.144 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	8.360 €	41.798 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		143.600 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		838.623 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,94%
		267.817 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.106.439 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	83.596 €	110.293 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	41.798 €	55.147 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	125.394 €	165.440 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	9.103 €	12.010 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	9.103 €	12.010 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	143.600 €	189.459 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI- LA BARCA-MESAS DEL CORRAL		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
44.925	70 €	3.144.738 €
M2 ZONAS VERDES		
12.463	27 €	336.501 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	37.390 €	186.951 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		654.100 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		4.322.290 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		33,17%
		1.433.636 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		5.755.927 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	448.682 €	597.503 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	186.951 €	248.960 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	635.633 €	846.463 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	9.233 €	12.296 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	9.233 €	12.296 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	654.100 €	871.055 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-LBCH - LA BARCA - CHAPARRITO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
75.767	70 €	5.303.701 €
M2 ZONAS VERDES		
54.244	27 €	1.464.588 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	32.524 €	162.622 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		898.950 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		7.829.860 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		44,87%
		3.513.007 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		11.342.867 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	406.554 €	588.962 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	243.932 €	353.377 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	650.486 €	942.339 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	124.232 €	179.971 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	124.232 €	179.971 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	898.950 €	1.302.280 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-MJ01 MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	15.061	70 € 1.054.267 €
M2 ZONAS VERDES		
	3.677	27 € 99.279 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	12.670 €	63.352 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		197.350 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.414.247 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,87%
		450.667 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.864.914 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	126.703 €	167.079 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	63.352 €	83.539 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	190.055 €	250.618 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	3.647 €	4.810 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	3.647 €	4.810 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	197.350 €	260.238 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-NJ01- NUEVA JARILLA		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	12.213	70 € 854.935 €
M2 ZONAS VERDES		
	6.451	27 € 174.177 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	7.599 €	37.996 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		60.780 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.127.887 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		33,31%
		375.647 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.503.534 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	37.996 €	50.650 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	22.797 €	30.390 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	60.793 €	81.040 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	-6 €	-9 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	-6 €	-9 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	60.780 €	81.023 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
8.807	70 €	616.511 €
M2 ZONAS VERDES		
1.712	27 €	46.224 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	6.755 €	33.774 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		105.225 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		801.734 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,85%
		255.325 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.057.058 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	67.547 €	89.059 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	33.774 €	44.529 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	101.321 €	133.588 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	1.952 €	2.574 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	1.952 €	2.574 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	105.225 €	138.736 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
5.068	70 €	354.743 €
M2 ZONAS VERDES		
1.244	27 €	33.588 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	4.229 €	21.143 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		65.300 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		474.773 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		33,06%
		156.959 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		631.733 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	42.286 €	56.265 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	21.143 €	28.133 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	63.429 €	84.398 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	936 €	1.245 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	936 €	1.245 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	65.300 €	86.888 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI- SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
5.557	70 €	389.022 €
M2 ZONAS VERDES		
1.778	27 €	48.006 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	5.700 €	28.500 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		88.580 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		554.108 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,26%
		178.776 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		732.883 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	57.001 €	75.391 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	28.500 €	37.696 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	85.501 €	113.087 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	1.539 €	2.036 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	1.539 €	2.036 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	88.580 €	117.159 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI- TC02- TORRECERA C/ GUADALETE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
15.869	70 €	1.110.800 €
M2 ZONAS VERDES		
4.781	27 €	129.087 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	11.242 €	56.211 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		195.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		1.491.098 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,67%
		487.077 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.978.174 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	67.453 €	89.487 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	33.726 €	44.743 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	81.139 €	107.644 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	182.319 €	241.874 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	6.341 €	8.412 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	6.341 €	8.412 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	195.000 €	258.698 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-TC01 - TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
7.803	70 €	546.221 €
M2 ZONAS VERDES		
4.755	27 €	128.385 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	6.766 €	33.829 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		105.325 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		813.759 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,77%
		266.698 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.080.458 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	40.595 €	53.899 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	20.297 €	26.949 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	43.861 €	58.235 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	104.752 €	139.083 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	286 €	380 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	286 €	380 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	105.325 €	139.844 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-OD - CUARTILLOS		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
135.389	70 €	9.477.239 €
M2 ZONAS VERDES		
46.482	27 €	1.255.014 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	115.396 €	576.982 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		2.004.000 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		13.313.234 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		34,71%
		4.620.604 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		17.933.838 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	1.384.756 €	1.865.361 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	576.982 €	777.234 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	1.961.737 €	2.642.594 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	21.131 €	28.465 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	21.131 €	28.465 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	2.004.000 €	2.699.525 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-OD - GIBALBIN		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
74.730	70 €	5.231.079 €
M2 ZONAS VERDES		
21.603	27 €	583.281 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	53.631 €	268.154 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		939.200 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		7.021.714 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		33,59%
		2.358.795 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		9.380.509 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	670.386 €	895.588 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	268.154 €	358.235 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	938.541 €	1.253.823 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	330 €	440 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	330 €	440 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	939.200 €	1.254.704 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-LI01 - LA INA OESTE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
4.002	70 €	280.151 €
M2 ZONAS VERDES		
1.084	27 €	29.268 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	2.977 €	14.884 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		47.650 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		371.953 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,51%
		117.200 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		489.153 €
OBRAS SINGULARES INTERIORES - B 1		0 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	0 €	0 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	0 €	0 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	36.959 €	48.605 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	36.959 €	48.605 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	5.346 €	7.030 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	5.346 €	7.030 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	47.650 €	62.664 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	2.209	70 €
		154.651 €
M2 ZONAS VERDES		
	6.077	27 €
		164.079 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	3.694 €	18.468 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		34.280 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		371.478 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		33,73%
		125.312 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		496.790 €
OBRAS SINGULARES INTERIORES - B 1		0 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	0 €	0 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	0 €	0 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	27.039 €	36.161 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	27.039 €	36.161 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	3.620 €	4.842 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	3.620 €	4.842 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	34.280 €	45.844 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI- LI03 - LA INA ESTE		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	6.700	70 €
		469.021 €
M2 ZONAS VERDES		
	4.294	27 €
		115.938 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES	5.207 €	26.034 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		45.960 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		656.953 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		32,82%
		215.613 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		872.565 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	0 €	0 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	0 €	0 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	36.002 €	47.817 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	36.002 €	47.817 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	4.979 €	6.613 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	4.979 €	6.613 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	45.960 €	61.044 €

SUBZONA "ACTUACIÓN URBANÍSTICA"		
ARI-TM01 - TORREMELGAREJO		
COSTES IMPUTABLES AL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		
COSTES DIRECTOS		SUMA COSTE
M2 DE VIALES	COSTES/M2	
	9.063	70 €
		634.421 €
M2 ZONAS VERDES		
	3.579	27 €
		96.633 €
SINGULARES, ELECTRICIDAD Y CONEXIONES EXTERIORES		7.634 €
		38.169 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS		111.800 €
TOTAL COSTES DIRECTOS		881.023 €
COSTES INDIRECTOS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN, GESTIÓN E INDEMNIZACIONES		31,97%
		281.676 €
TOTAL COSTES DEL SECTOR/UNIDAD DE EJECUCIÓN		1.162.698 €
APORTACIONES GENERALES ELECTRICIDAD - B 2	45.803 €	60.447 €
APORTACIONES GENERALES AGUA - B 2	22.902 €	30.223 €
APORTACIONES A.U.N.I. -B 4	0 €	0 €
URBANIZACIÓN ASOCIADA -B 4		0 €
APORTACIONES SG ZONAS VERDES Y EQ. - B 4	0 €	0 €
	68.705 €	90.670 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES EXTERIORES - B 4	21.548 €	28.437 €
APORTACIONES EQ. E INSTALACIONES INTERIORES -B 3	21.548 €	28.437 €
OTROS COSTES INTERIORES Y EXTERIORES ADSCRITOS	111.800 €	147.544 €

4.6 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La Ley 1/1.994 (BOJA nº 8 de 22.1.94), de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, constituye hoy por hoy el marco normativo del que se ha dotado la Junta de Andalucía para el ejercicio de la competencia del mismo nombre. Los objetivos de la Ley son la articulación territorial interna y con el exterior de la Comunidad Autónoma y la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo.

Para la consecución de estos objetivos, la Ley crea los instrumentos, (Planes de Ordenación del Territorio) y establece el procedimiento de su aprobación.

Sin entrar a valorar su idoneidad y oportunidad a lo largo de estos años de vigencia y analizando exclusivamente sus efectos jurídicos, la LOTA establece en su artículo 23 que los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán vinculantes para el planeamiento urbanístico general.

Como quiera que hasta la fecha no se ha aprobado, ni siquiera incoado el inicio de ningún Plan Subregional de Ordenación del Territorio cuyo ámbito afecte al municipio de Jerez, la presente Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística no se encuentra vinculada por ninguna determinación de carácter sustantivo o material de ordenación subregional.

Sin embargo y en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/94 de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es preciso que la Memoria Justificativa de esta Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez entre a valorar la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio y particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y Transportes, equipamientos, Infraestructuras o servicios municipales y recursos naturales básicos.

4.6.1 RECONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Los territorios, y por consiguiente, las ciudades como parte de un territorio, no pueden concebirse hoy como espacios aislados y yuxtapuestos, sino que las relaciones entre ellos con cada vez más intensas, lo que acentúa la integración y por consiguiente la pérdida de soberanía efectiva.

La identificación de las ciudades como sistemas abiertos, integrados en sistemas externos, tanto ambientales como económicos y funcionales, exige a todo planeamiento general integrar componentes territoriales.

El caso de Jerez es especialmente singular, Centro Subregional en sí mismo y con fuertes conexiones con otros Centros Subregionales, singularmente con la Bahía de Cádiz, en un escenario evolucionando de forma progresiva hacia la configuración de un único pero complejo ámbito metropolitano de carácter polinuclear: la Aglomeración Bahía de Cádiz-Jerez. Por todo esto, la Revisión-Adaptación del Nuevo Plan General puede sustraerse a esta realidad.

El reconocimiento del hecho metropolitano, aunque obvio, tiene una importancia manifiesta en los procesos y vicisitudes de la ciudad de Jerez y ha de ser un punto crucial a la hora de enunciar tanto el modelo territorial como las diferentes propuestas de la Revisión-Adaptación.

La LOUA establece como primer objetivo de todo Plan General que formule una propuesta de ordenación que sea coherente con los Planes de Ordenación Territorial, especialmente con el Subregional. Pero éste, en el caso del municipio de Jerez, es inexistente.

En gran medida la especial configuración y posición del territorio jerezano en el marco regional ha determinado la dificultad de su encuadre formal en algún ámbito de Plan Subregional. En este sentido es sintomático que pese a ser la quinta ciudad andaluza, se trata de un ámbito en el que no se haya iniciado el proceso de redacción de su Plan Subregional. Y es que el territorio jerezano tiene, desde el punto de vista funcional, relaciones importantísimas con los términos municipales encuadrados en los Planes Subregionales de la Bahía de Cádiz y del Bajo Guadalquivir (Costa Noroeste), al tiempo que presenta, a través de la A-381, una vinculación de segundo orden con los de la Bahía de Algeciras, sin olvidar sus relaciones con los municipios de la Campiña y la Sierra.

Ante la ausencia de un instrumento de planificación territorial de ámbito subregional para el territorio jerezano, se requiere que la Revisión del Plan General asuma, desde el punto de vista material y de hecho, un cierto papel de documento de ordenación territorial, al menos en el análisis de la Ciudad y de su entorno.

En efecto, la carencia de un Plan Subregional que facilite a la Revisión el adecuado engarce con una planificación coordinada de las diversas políticas con incidencia en el territorial, hace que resulte inexcusable que esta Revisión-Adaptación del Plan General asuma en gran medida un componente de ordenación territorial, una dimensión metropolitana que contribuya a reforzar las relaciones de la Ciudad con los principales núcleos y áreas urbanas de su entorno.

Esta actitud de la Revisión le deber permitir identificar las potencialidades y prefigurar el papel a asumir por el territorio jerezano en un escenario de reflexión más amplio, y concebir y coordinar las propuestas de escala local con aquellas otras de alcance supramunicipal y que contribuirán a dar el necesario soporte territorial a las propuestas de la Revisión. En otro caso, las propuestas del Nuevo Plan tendrían un marcado carácter localista, evitando un posicionamiento responsable de la Ciudad hacia los retos que se abren en el nuevo escenario de progresiva consolidación del territorio metropolitano.

Las bases sobre las que se establece el Plan desde su ámbito territorial, según su propuesta de ordenación, son las siguientes:

- La estructuración de Jerez en su entorno territorial y metropolitano, especialmente al definido por la Bahía de Cádiz y la Costa Noroeste, con los que presenta evidentes relaciones de continuidad e incluso de unidad territorial, poblacional, funcional y económica.
- El desarrollo ordenado de los usos municipales para el mejor desenvolvimiento de las actividades económicas.
- Basar su modelo en unos crecimientos urbanos basados en el modelo de asentamientos poblacionales hoy existentes, teniendo como principio fundamental que dichos crecimientos se produzcan en continuidad con las tramas urbanas actuales (tanto en el núcleo principal como en otros núcleos y pedanías), huyendo del modelo disperso y desagregado que consume suelo con oscuros intereses de localización generando vacíos intermedios destinados a la degradación a la espera de la recalificación urbanística y crea un territorio sin cohesión, sin identidad y costoso en su mantenimiento.
- La protección de los valores naturales, ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito y el uso ordenado de los recursos.

- Una adecuada integración de la edificación y las infraestructuras en el medio físico-natural y en el respeto a los valores ambientales y paisajísticos existentes.
- La prevención de los riesgos naturales mediante medidas de protección y de control de los usos del territorio.

4.6.2 EL SISTEMA DE CIUDADES Y LA ESTRUCTURA DE LOS ASENTAMIENTOS: POTENCIACIÓN DEL CARÁCTER DEL CENTRO SUBREGIONAL DE LA CIUDAD DE JEREZ CON ESPECIAL VINCULACIÓN CON LA AGLOMERACIÓN DE LA BAHÍA DE CÁDIZ Y LA COSTA NOROESTE

Jerez, por su especial posición geoestratégica (puerta de entrada de la Bahía de Cádiz y de los municipios del Bajo Guadalquivir; en el centro del eje Bahía de Algeciras-Aglomeración Urbana de Sevilla; y con importantes relaciones con los municipios de la Campiña y de la Sierra de Cádiz) tiene un importante rol que cumplir en este escenario territorial, y la Revisión del Plan General es una magnífica oportunidad para reivindicar y definir un papel principal.

Por ello, la Revisión-Adaptación del Plan tiene como objetivo impulsar un nuevo papel de Jerez en el territorio provincial, regional y nacional. Esta integración debe favorecer su desarrollo económico y social, evitando aptitudes de ensimismamiento que la alejen de las nuevas oportunidades que representan los retos de la innovación y la competitividad.

Es necesario, por tanto, que la Revisión adopte como primer objetivo la potenciación del papel de Jerez en el sistema urbano-territorial de ámbito provincial y regional, y a tal fin asuma como reto la formulación de propuestas que favorezcan la mejora de sus relaciones y vínculos con los principales núcleos y su entorno, especialmente con la Aglomeración de la Bahía de Cádiz y Costa Noroeste.

En cualquier caso, se hace necesario formular las propuestas del Plan pensando en un posicionamiento del municipio de Jerez en el escenario territorial, desde una triple vertiente que desarrollamos a continuación:

1. Desarrollar el rol y la vocación que ha de asumir en la construcción racional del espacio de la Aglomeración Urbana Bahía de Cádiz-Jerez, ya reconocido como "Centro Regional" por el propio Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía junto al resto de capitales de provincia más Algeciras, y ello sin renunciar a su posicionamiento en el eje Bahía de Algeciras-Sevilla-Madrid o sus relaciones con los municipios de la Campiña y la Sierra.
2. Desarrollar las relaciones, no sólo de colindancia sino de interacción funcional y espacial, con el ámbito subregional de la Costa Noroeste.
3. Desarrollar un esquema territorial en su propio Término Municipal producto de su gran extensión y complejidad.

Como se ha expresado, la Aglomeración Urbana Bahía de Cádiz-Jerez o Jerez-Bahía de Cádiz, es hoy una realidad económica, social y funcional en proceso de constitución. El dato de la incorporación de Jerez a la Mancomunidad Bahía de Cádiz no es sino el reflejo institucional de este proceso imparable de convergencia e integración territorial. Por ello, el nuevo Plan realiza una apuesta decidida por incorporar aquellas acciones y medidas que contribuyan a reforzar estas relaciones metropolitanas. En este acercamiento a la Bahía de Cádiz encontrará Jerez un reforzamiento de su posición territorial, al igual que el resto de municipios de la Bahía. La

creación de una verdadera Aglomeración Urbana de más de 700.000 habitantes supone un reto para todos, especialmente para las administraciones públicas.

Pero la complejidad de la realidad metropolitana, incluida la complejidad institucional, tiene como consecuencia que la nueva ciudad, un espacio urbano-regional, se construya más por grandes proyectos que como resultado de la organización institucional y la gestión de los servicios. La ciudad metropolitana futura ya no será la simple yuxtaposición de centros densificados, barrios o áreas especializadas social o funcionalmente, y periferias sucesivas.

La nueva ciudad metropolitana debe concebirse como un sistema o una red, de geometría variable, articulada por nodos, puntos fuertes de centralidad, definidos por su accesibilidad. La calidad de esta nueva realidad urbano-regional dependerá de la intensidad de relaciones entre estos nodos, de la multifuncionalidad de los centros nodales y de la capacidad de integrar al conjunto de la población y del territorio mediante un adecuado sistema de movilidad.

La nueva ciudad metropolitana debe entenderse, pues, como resultados de tres procesos o dinámicas distintas pero interrelacionadas: globalización, concentración y comunicación.

En este marco de nuevos retos, las actuaciones que formula la Revisión del Plan General de Jerez en orden a la metropolización de sus propuestas e integración en el sistema de ciudades de la aglomeración, deben responder a tres exigencias que son a la vez complementarias en sus objetivos y contradictorias en su modo de ejecución sectorial o puntual: la integración, la competitividad y la sostenibilidad.

Para llevar a cabo la plasmación de la incidencia de la Revisión-Adaptación del Plan General de Jerez en la ordenación territorial y concretamente en lo referente al Sistema de Ciudades, utilizaremos como marco comparativo las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, interpretando y extrapolando sus objetivos a la nueva área conformada a raíz de la entrada en vigor del POTA:

Así, la aglomeración Bahía de Cádiz-Jerez es el resultado de los procesos de consolidación urbana producidos por los núcleos municipales y crecimientos de las ciudades de Cádiz, San Fernando, Puerto Real, El Puerto de Santa María y Chiclana, así como por la evidente incorporación del ámbito de la ciudad de Jerez a este conjunto. Su proximidad en el territorio no puede ocultar su nacimiento y evolución como ciudades y municipios: autosuficientes en la prestación de servicios y generadoras de dinámica económicas, sociales y culturales de escala local.

Sobre esta condición fundacional se superponen un conjunto de vinculaciones que singularizan estas ciudades frente a territorios exteriores. La interacción funcional de las ciudades, su fundación en torno a un espacio natural dominado por las marismas y zonas inundables al sur y la campiña al norte y la dependencia de accesos y comunicaciones han inducido relaciones territoriales, urbanas y económicas que se han multiplicado en los dos últimos decenios.

La consolidación de Cádiz y la consiguiente carencia de suelo para organizar su crecimiento han favorecido la salida de actividades residenciales y productivas hacia los municipios de San Fernando y Puerto Real y, en menor medida, hacia la corona más exterior compuesta por los municipios de Chiclana, El Puerto de Santa María y, recientemente, Jerez. La reorganización de las funciones urbanas sobre municipios se manifiesta en la relocalización de la población en el ámbito de la Bahía, reubicación de actividades productivas, incremento de los suelos urbanizables y aumento de la congestión en las infraestructuras territoriales de comunicaciones.

La proyección demográfica apunta a la consolidación de un sistema de ciudades que se acerca a los setecientos mil habitantes y donde el peso poblacional se traslada paulatina, pero de manera irreversible desde las ciudades isla hacia los municipios del arco de la Bahía y Jerez. La falta de suelo en Cádiz y las limitaciones de San Fernando, en un plazo no demasiado largo, obliga a la redistribución de los efectivos forzando la dependencia entre los distintos municipios de la Bahía. Las tendencias ya apuntadas se verán reforzadas en el futuro. De manera natural se forma un escenario tendencial caracterizado por la relocalización de las actividades productivas, servicios y residencia en función de las posibilidades de crecimiento y el trazado de las infraestructuras de comunicaciones. La competencia por relocalizar las actividades lleva, de una parte, al incremento de los viales y la movilidad interna y, de otra, al abandono y deterioro del patrimonio urbanizado.

El asentamiento polinuclear del área metropolitana Bahía de Cádiz-Jerez se está sometiendo a una profunda transformación derivada de la nueva dimensión de los procesos urbanos que deberán combinar las necesidades locales con las supramunicipales. La dimensión poblacional del área demanda equipos y servicios superiores acorde con el rango dimensional del conjunto. Absorber estas demandas, evitando congestiones o desequilibrios internos depende fundamentalmente de la capacidad para organizar el crecimiento a partir del sistema polinuclear heredado. El modelo territorial debe adaptarse a los cambios previsibles sin perder su identidad como ámbito singular, diferenciado de otros territorios y equilibrado en las funciones urbanas.

La adaptación del modelo polinuclear debe partir del mantenimiento activo de las ciudades y las áreas urbanas existentes. El proceso de urbanización que soporta el territorio y que se manifiesta en los cascos, periferias y áreas suburbanas constituye un patrimonio económico, social y cultural que debe ser mantenido vivo y activo en su conjunto. El reforzamiento de este proceso, dependerá de la construcción de un espacio común a las seis ciudades, conformando la centralidad urbana de los cascos, la discontinuidad espacial de las ciudades y la vinculación de funciones superiores y actividades principales. La construcción de este proyecto depende directamente de la vertebración de la globalidad mediante el fortalecimiento de los cascos como centros institucionales y de la vida ciudadana y la generación de ofertas de suelo para la localización de dotaciones y actividades productivas al servicio del área.

4.6.3 VALORACIÓN DE LOS OBJETIVOS TERRITORIALES DEL ÁREA BAHÍA DE CÁDIZ-JEREZ REFERENTE AL “SISTEMA DE CIUDADES” EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ

El sistema urbano de la aglomeración Bahía de Cádiz-Jerez descansa sobre el modelo polinuclear heredado. Los cascos de las ciudades de Cádiz, San Fernando, Puerto Real, El Puerto de Santa María, Chiclana y Jerez constituyen los centros de actividad y servicios básicos de la población.

El sistema se encuentra debidamente jerarquizado como consecuencia de un tamaño poblacional homogéneo. La dimensión de las ciudades oscila entre los 200.000 habitantes de Jerez, 135.000 habitantes de Cádiz y los 35.000 de Puerto Real y la ciudad principal sólo aloja el 30% de la población total de la aglomeración. Todas ellas prestan a sus ciudadanos los servicios característicos de los centros urbanos básicos constituyéndose en referencia y seña de identidad de cada población. Sobre el conjunto destaca Cádiz por la concentración de servicios administrativos de gobierno provincial y la mayor tradición y potencial de su vida civil, y Jerez por la pujanza y consolidación de su crecimiento residencial sin perder el carácter de ciudad compacta, su sector productivo primario que tiene reflejo en las industrias de transformación que,

pese a la crisis derivada desde el ingreso de España en la Comunidad Europea, aún persisten y por un importante sector servicios derivado de su posición geográfica y sus atractivos como ciudad histórica.

Las interrelaciones funcionales más significativas se generan entre Cádiz, San Fernando y Puerto Real, así como entre El Puerto y Jerez.

La desigualdad capacidad de las ciudades para alojar el crecimiento y las nuevas funciones urbanas se presentan a medio plazo como una potente fuente de transformación de la situación actual. La organización espontánea de este proceso avanza hacia un horizonte caracterizado por la pérdida poblacional de Cádiz, congestión de los municipios próximos, saturación de las infraestructuras de comunicaciones y disminución de la capacidad de atracción de la ciudad principal.

Quebrar la tendencia actual exige apostar por la creación de una organización territorial que engarce las oportunidades que presenta cada ciudad para ofertar un sistema urbano atractivo y competitivo frente a otras áreas urbanas y coherentemente dotado e integrado para la población residente.

En esa perspectiva, el sistema de asentamiento polinuclear característico de la zona Bahía de Cádiz-Jerez confiere indudables ventajas de partida. La coexistencia de ciudades de tamaño y dotación medias permite conservar simultáneamente la escala local y la metropolitana evitando dependencias innecesarias. La cercanía espacial de las ciudades multiplica las ofertas del territorio incorporando a los ciudadanos a un área urbana con el nivel de servicios y oportunidades correspondiente a un área próxima a los 700.000 habitantes.

Profundizar el modelo polinuclear es sinónimo de avanzar en la clarificación de las funciones urbanas de los distintos municipios y preparar un reequilibrio en las ofertas de suelos y actividad promoviendo un crecimiento localmente complementario y competitivo frente a territorios exteriores.

Esta consolidación del modelo polinuclear propuesta para la aglomeración urbana, se ve reflejada y recogida en la propuesta de Revisión-Adaptación del PGOU ya que, de una parte plantea crecimientos urbanos que se dimensionan y localizan de forma que se evite la concentración con municipios colindantes, especialmente con El Puerto de Santa María, que afecta a los crecimientos planteados al sur, los cuales han evitado en su delimitación sobrepasar la línea natural marcada por la denominada Cañada del Carrillo, línea que marca una inflexión topográfica de cota baja que da lugar a la elevación de la Sierra de San Cristóbal, en cuya cumbre se produce el contacto en el término municipal de El Puerto, localizándose en la zona dos Sistemas Generales de Espacios Libres (Rancho de la Bola y Cañada del Carrillo), que además de presentar claras cualidades metropolitanas, sirven de garantía de conservación de los valores paisajísticos de la sierra. Ninguna incidencia existe respecto al sistema de ciudades formado por el resto de “la colindancia”, (Costa Noroeste, Arcos-Sierra y La Janda), debido a lo alejado de las propuestas de crecimiento respecto, no ya al resto de núcleos, sino incluso a los límites con los términos municipales colindantes; respetando y continuando, en cualquier caso, estos crecimientos la estructura actual de la ciudad, al plantear continuar de manera compacta con las tramas existentes.

Esta estrategia de no romper el modelo territorial actual es la que garantiza así mismo que no se quiebre la estructura actual del término municipal, que se refuerza desde una opción también “polinuclear” y se propone afianzar mediante la mejora de las comunicaciones y la puesta en

valor de los valores naturales, pero siempre respetando la distribución de asentamientos humanos existente.

Consolidación del Centro Histórico como centro funcional del sistema urbano.

Límite costero, suelos marismes, campiña y valle del Guadalete envuelven las ciudades, producen la discontinuidad espacial de las áreas urbanas y mantienen los cascos urbanos como centros funcionales. Desde un punto de vista físico las periferias siguen referenciadas a su núcleo de origen, lo que mantiene un equilibrio básico y sienta la base de las relaciones territoriales.

Los cascos de las ciudades han sido el germen del crecimiento urbano en su dimensión física y social. La extensión de las ciudades ha nacido y permanecido vinculadas a los respectivos cascos por los trazados de las infraestructuras de comunicaciones y por la dependencia de los servicios y dotaciones urbanas que allí se concentran.

Esta tendencia general tiene su excepción en el ámbito Jerez Bahía, en la ubicación del Polígono San Pedro y de manera matizada en las zonas turísticas de la costa de El Puerto de Santa María y Chiclana. En el primer caso, el refuerzo de infraestructuras de comunicaciones y la prestación de dotaciones integra paulatinamente la zona con el casco de Puerto Real. En el caso de las áreas turísticas, la especificidad de los usos que se localizan genera dinámicas urbanas independientes de los servicios de los cascos respectivos.

Es preciso confirmar los centros históricos como centros del sistema urbano y este objetivo lleva aparejada dos acciones de signo diferente:

De una parte, se debe evitar que el modelo actual acabe generando inevitables procesos congestivos que sometan a las áreas centrales a una irreversible degradación urbana.

De otra, es necesario limitar los procesos de crecimiento que tienden a dispersar las áreas urbanas aumentando el consumo de recursos naturales, infraestructuras de comunicaciones y de servicios urbanísticos por encima de su marco de rentabilidad.

Es necesario acometer, tal y como se propone en la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez, la conservación de las áreas urbanas centrales, donde se localizan la mayoría de las dotaciones y servicios, el patrimonio cultural local y los principales puntos de congestión. Mantener estos puntos activos y en pleno rendimiento para la aglomeración exigen la definición de acciones urbanísticas integrales orientadas a salvar su funcionalidad y hacerla compatible con los valores sociales, históricos y culturales que contienen.

El nuevo crecimiento se plantea por ello apoyado en la utilización y rentabilidad de las infraestructuras existentes. Los desarrollos urbanísticos se producen sin la creación de nuevos centros urbanos o la formación de áreas autónomas. Las nuevas extensiones se integran funcionalmente en las áreas urbanas existentes, las infraestructuras trazadas y el corredor ferroviario convertido en transporte de cercanías, y el aeropuerto integrado en dicho transporte como cabecera norte del área metropolitana.

Adecuación del crecimiento a las características del territorio.

El sistema urbano del área Bahía de Cádiz-Jerez se ha construido en un entorno rodeado por espacios marinos y terrenos inundables al sur y por terrenos productivos de campiña y regadío

relacionados con el Guadalete en la zona norte. La escasa capacidad del medio natural para soportar los procesos de antropización y el valor agrícola de los terrenos de la corona norte de la aglomeración han resultado decisivos para acotar el crecimiento urbano y condicionar la vida en las ciudades. Esta tendencia se ha reforzado mediante la protección de los recursos naturales con la declaración de Parque Natural del espacio de marisma.

Las características naturales del territorio apuntan a la consolidación de un sistema de ciudades donde el peso poblacional se traslada hacia los municipios del arco de la Bahía y Jerez. La falta de suelo en Cádiz y las limitaciones de San Fernando, en un plazo no demasiado largo, pone de manifiesto la dependencia entre los distintos municipios del área. Las tendencias apuntadas en la distribución de las actividades urbanas se verán reforzadas en el futuro produciéndose de forma más o menos natural una relocalización de las actividades productivas, servicios y residencia en función de las posibilidades y características de los términos municipales.

Por ello, y ante el agotamiento de Cádiz y San Fernando y la baja calidad de la implantación masiva de unifamiliares de origen ilegal y al margen del planeamiento urbanístico en las periferias de Chiclana, Puerto Real y El Puerto, es necesario propiciar crecimientos concentrados en los municipios del arco de la Bahía y Jerez. Los municipios interiores se caracterizan por un crecimiento extensivo y de baja densidad. Especialmente los municipios de Chiclana y El Puerto de Santa María sufren una dispersión territorial favorecida por el mantenimiento simultáneo del crecimiento turístico costero y el interior apoyado en las carreteras N-IV y N-340, así como la implantación masiva de viviendas ilegales al margen del planeamiento, dispersión territorial que aún no es evidente en Jerez por haberse producido los nuevos crecimientos en continuidad con los existentes. En definitiva, podemos concluir que la utilización de tipologías residenciales de baja densidad y la ocupación discontinua han dado lugar a una extensa marcha urbana con complejas y costosas redes de urbanización.

Los nuevos crecimientos propuestos deben adoptar modelos más concentrados, ocupando los vacíos existentes y las redes de urbanización trazadas. En este proceso es prioritario ordenar la ocupación de los bordes de las zonas inundables y asegurar mediante la disposición de usos y elementos de urbanización la protección de los límites de los elementos con interés natural y paisajístico (Guadalete y Sierra de San Cristóbal). Por último, los crecimientos deben respetar los elementos de la geografía del territorio que identifiquen la ciudad y eviten la conurbación del sistema urbano.

Equilibrar la localización de actividades urbanas asegurando mantener el conjunto activo.

Las limitaciones al crecimiento de los municipios isleños del área de la Bahía obliga a establecer un equilibrio en la distribución de actividades en el conjunto de la aglomeración evitando, de una parte, el vaciamiento y pérdida de uso de los tejidos urbanos de Cádiz y San Fernando y, de otra, resolver las demandas sin cabida en esos municipios. Para ello, se precisa que desde la planificación territorial se plantee una mínima distribución de usos y actividades que reduzca la competencia entre las ciudades y, de otra parte, fijar reservas de suelo para la localización de actividades que conformen la ciudad de la aglomeración. La segunda de las acciones se debe realizar apoyándose en la accesibilidad que el ferrocarril de cercanías y el sistema de transportes confiere al territorio de la Bahía-Jerez.

La distribución de usos se apoya en la orientación actual y en las capacidades de las distintas áreas urbanas, por lo que los municipios del arco de la Bahía y Jerez deben reforzar su papel residencial y de prestación de servicios a la población residente. Las comunicaciones con los

ejes territoriales y la disposición de suelo las convierte en los lugares adecuados para la localización de actividades turísticas y productivas de baja densidad.

Este esquema debe reforzarse con la creación de una oferta de suelos para la localización de actividades productivas y servicios de la aglomeración que den satisfacción a las necesidades de una población cercana a los 700.000 habitantes. El tamaño urbano y poblacional de las aglomeraciones en su conjunto demanda la formación de unas reservas para la ubicación de centros de actividades productivas, equipamientos y servicios que superan las expectativas autónomas de los municipios.

La ubicación de estas reservas de suelo en el PGOU de Jerez y de acuerdo al Sistema de Ciudades de su entorno metropolitano, se realiza prioritariamente de acuerdo con las nuevas oportunidades de accesibilidad que abre el sistema de transportes de cercanías ferroviarias. El transporte de cercanías modifica sustancialmente la accesibilidad del territorio, permitiendo el desplazamiento de grandes volúmenes de pasajeros y acercando en tiempo los puntos de parada. En definitiva, se priman los puntos de parada como lugares accesibles a gran número de ciudadanos en condiciones de comodidad y tiempo competitivos frente a otros modos y lugares.

Concebir Jerez como oportunidad para nuevos espacios residenciales para la aglomeración.

El fenómeno de metropolización debe incorporar a la acentuada tendencia de localización dispersa en busca de nuevas arcadias residenciales y productivas que se aparten del espacio urbano tradicional –donde el nuevo habitante de la aglomeración satisfaga sus nuevos requerimientos habitacionales, de trabajo y de ocio- la traslación de la diversidad urbana, que tradicionalmente se manifiesta de forma concentrada en la ciudad convencional, provocando una materialización asimismo dispersa, donde progresivamente va a ir adquiriendo mayor protagonismo el sistema histórico de asentamientos como receptor básico de la misma, al ofertar la recuperación de unas señas de identidad, continuamente amenazadas en el anónimo espacio metropolitano.

Y ello supone, como acción prioritaria e irrenunciable, la escenificación de los problemas y la instrumentalización de criterios de intervención, desde una óptima territorial que supere la concepción arcaica, pero fuertemente enraizada administrativa y políticamente –nadie quiere perder cuota de poder, ni el núcleo central ni los pequeños municipios periféricos- de los términos municipales. Si en el hecho urbano convencional, la suma de las partes no constituye un todo, en el ámbito metropolitano esta aseveración adquiere un significado especial.

En los últimos años se está asistiendo abiertamente a la gestión de nuevas pautas de comportamiento urbano, donde la mayor demanda de consumo de ocio, el aumento notable de la movilidad generalizada de la población y el incremento del nivel adquisitivo familiar ante la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, conforman una demanda habitacional radicalmente distinta que huye de las condiciones traumáticas y disfunciones que la ciudad central proyecta para el ejercicio de las actividades lúdicas. Y ello porque, en realidad lo que está cambiando, y eso quizás sea aún más importante, es el propio concepto de lo lúdico y del ocio, entrando a escena nuevos actores (los nuevos espacios colectivos-comerciales-dotaciones-terciarios, los grandes equipamientos privados íntimamente relacionados con productos residenciales periféricos...), para los que el espacio metropolitano, topológico, intangible y vinculado a la noción de flujo como elemento de relación, se constituye en el escenario más conveniente.

La Revisión del Plan General debe aprovechar la potencialidad del término de Jerez para acoger actuaciones residenciales de dimensión metropolitana, adecuadamente integradas con una oferta lúdica y comercial de alta calidad.

En este sentido, en una primera aproximación pueden identificarse las siguientes zonas que cuentan con potencialidad para dar respuesta a esta estrategia o directriz de planeamiento:

1ª Los crecimientos residenciales planteados al noroeste del núcleo principal, que ocupan parte de la franja de terrenos entre la nueva Variante de la A-4 y la antigua Circunvalación, ya convertida en vía urbana, estos crecimientos, integrados por los sectores “Los Villares II” y “Carrascal” del SUS y por el ARI “Croft” del SUNC, presentan valores de localización y accesibilidad respecto al área metropolitana que los hacen idóneos para ofrecer posibilidades de implantación de nuevos productos como los que se plantean.

En una segunda fase y una vez puestos en carga estos suelos, también tendría esta vocación el Área “Montealto” del SUNS.

2ª Otra zona que entendemos cuenta con potencialidad para cumplir esta función de desarrollo de una oferta residencial de calidad y alcance metropolitano, es la correspondiente a los terrenos localizados en los ámbitos de los Planes Especiales de Reforma Interior de la zona suroeste en desarrollo (Montealegre y Pago Solete), ofreciendo un producto extensivo de baja densidad y con una ordenación racional suficientemente dotada de servicios, equipamientos y espacios libres públicos de acuerdo con la legalidad vigente y muy lejos de las tan comunes parcelaciones ilegales salvajes que cercan los núcleos principales de los municipios con suelo libre del conjunto metropolitano de la Bahía.

De igual modo, y pese al repunte de los precios de suelo que en los últimos años se ha alcanzado, es lo cierto que el valor del suelo apto para urbanizar en Jerez es el más competitivo de la Aglomeración Bahía de Cádiz-Jerez conjuntamente con el de Puerto Real. Esta situación representa una oportunidad para desarrollar productos inmobiliarios más convencionales con destino al mercado de la Aglomeración tanto en el desarrollo de viviendas protegidas como libres, y que constituya de este modo a diversificar la oferta residencial de Jerez.

Por último y como grandes zonas a incorporar a posibles usos residenciales al servicio del ámbito metropolitano, estaría, en primer lugar la denominada Cerro del Moro-Rancho Colores, con una superficie aproximada de 300 Hª. Este área tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que “... en el Plan General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 Hª en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas”. Pudiéndose producir su transformación urbanística en el momento y por los procedimientos que la Administración Autonómica estimen oportunos.

Así mismo, se ha delimitado en este sentido la denominada Área Cañada del Carrillo para su posible incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, con una superficie aproximada de 107 Hª. Está delimitada al norte por el campo de golf municipal de Matacardillo, al sur por el Sistema

General Cañada del Carrillo, al este por la Hijuela de las Coles y al oeste por la actual A-4 en su salida al Puerto de Santa María. Dada su situación estratégica respecto a la ciudad y su entorno territorial, su desarrollo podría ser posible siempre que futuros planeamientos territoriales la consideraran de Interés Metropolitano.

Generación de nuevos espacios para Actividades Económicas de carácter Regional o Metropolitano. (Ordenación de los Usos Productivos de Base urbana).

La globalización implica una creciente interacción entre territorios. Este nuevo contexto ha puesto de manifiesto la importancia del rol de las ciudades y regiones (de los territorios en general) como puntos nodales de producción, intercambio y atracción de los flujos económicos, de información y de personas. Las ciudades constituyen los nodos de infraestructuras y servicios por los que pasan estos flujos.

Las ciudades constituyen los nodos de infraestructuras y servicios por los que pasan estos flujos. Son las infraestructuras de transporte y comunicaciones las que facilitan esa articulación y atracción, otorgando ventajas comparativas a las zonas bien equipadas ante aquellas otras que no disponen de estos equipamientos, mejorando su posicionamiento para conseguir mejores niveles de renta y ocupación.

El sistema de ciudades andaluz se ubica en una región cuya localización determina que tenga un carácter periférico, mediterráneo y fronterizo: Andalucía es la puerta europea respecto al norte de África. Esta localización periférica se ha visto acentuada con la última ampliación europea hacia los países de Europa del Este, que ha supuesto un desplazamiento del centro de gravedad de la Unión Europea hacia esa dirección.

Andalucía tiene así mismo una triple vocación territorial: por un lado forma parte del arco mediterráneo, que se extiende desde Andalucía hasta el Sur de Italia. Por otro lado, pertenece al arco atlántico, que va desde Andalucía Occidental, Portugal, Galicia, el Cantábrico español y la costa atlántica francesa hasta la Bretaña. Finalmente, una vocación continental, en el interior de la Península, más allá de Sierra Morena. La localización geográfica de Jerez le sitúa en una posición geoestratégica privilegiada y en un ejemplo muy representativo de esa triple vocación.

El POTA prevé la conexión eficiente en el interior de los Nodos de los Centros Regionales (entre los que figura Bahía de Cádiz-Jerez como de Primer Nivel) de las grandes infraestructuras nodales (Aeropuertos, puertos y terminales ferroviarias de mercancías) entre sí a través de las redes viarias y ferroviarias de alta capacidad. Asimismo, prevé la potenciación de las infraestructuras vinculadas a los nodos de transporte de viajeros y mercancías (puertos, aeropuertos, centros de transportes de mercancías, estaciones centrales) como elementos básicos para la articulación del sistema intermodal de transportes. Entre las prioridades del PEIT está el fomento de la intermodalidad en el ámbito aeroportuario.

Conforme al Plan Director de Infraestructuras de Andalucía, en el ámbito regional Jerez se encuentra en el vértice que forman el corredor natural intrabético, que une a través del interior de Andalucía la provincia de Cádiz con Almería, y los pasillos Sevilla-Cádiz y Campo de Gibraltar-Jerez. Constituye el nodo articulador de la provincia (entre la Bahía de Cádiz, Bahía de Algeciras, la Sierra y Sevilla).

En este contexto, Jerez se plantea el reto de mejorar su posicionamiento en el sistema de ciudades de referencia y articularse óptimamente en el sistema urbano de intercambio de flujos económicos, información y humanos. Concretamente, se persigue el objetivo de posicionarse en

el sistema europeo de ciudades como centralidad económica y logística del Mediterráneo, el Atlántico y el Norte de África sobre la base del transporte aéreo de mercancías.

La actividad de los dos principales puertos de la provincia (Cádiz y Algeciras), siendo uno de ellos el principal puerto español y uno de los puertos con más tráfico de mercancías y de personas del mediterráneo, supone una potencialidad a aprovechar. Asimismo, la proximidad y buena comunicación con Sevilla por carretera y la llegada del AVE a Jerez, constituyen otra oportunidad para atraer más tráfico aéreo de pasajeros.

El tráfico de pasajeros del aeropuerto de Jerez ha duplicado su volumen entre 2000 y 2004, mientras que el de mercancías se ha reducido un 39% en el mismo período. El transporte de viajeros por ferrocarril ha crecido un 57,5% y por carretera se ha reducido un 12%. El transporte de mercancías por ferrocarril se ha reducido un 15% entre 2003 y 2004.

Por todo ello, uno de los objetivos estratégicos de la Revisión es el fortalecimiento de la tendencia de la diversificación de la base económica del municipio, aprovechando sus potencialidades y articulación con el sistema urbano de referencia territorial.

Para ello, la Revisión del Plan General cuenta con nuevos espacios para actividades económicas al tiempo que aborde con firmeza la recualificación de aquellos espacios industriales históricos que presentan signos de obsolescencia.

Pero no es suficiente con que el nuevo Plan dote a la ciudad de nuevos espacios productivos genéricos o que incentive la rehabilitación de aquellos existentes que se encuentren en proceso de decadencia.

Por el contrario, es absolutamente imprescindible que el Plan revisado tenga unas miras superiores en el planteamiento de estas propuestas sobre las actividades económicas. Por ello, la Revisión del Plan debe asumir la directriz de generar aquellos espacios para actividades económicas que precisamente contribuyan a fortalecer la posición de Jerez como centro productivo, centro de actividades logísticas, centro comercial y centro de servicios avanzados, de modo que se potencie la estrategia de diversificación económica.

Para lograr esta finalidad, las propuestas de la Revisión se realizan desde la asunción de una base conceptual previa: el entendimiento de las actividades económicas en el contexto metropolitano.

Por ello, las propuestas que la Revisión del Plan General de Jerez formula en este orden están dirigidas no sólo a conformar a escala municipal una red diversificada de espacios productivos, sino también integrados en el marco metropolitano. Sólo de esta forma se podrán aprovechar las potencialidades del área metropolitana y a su vez contribuir a su consolidación.

En consecuencia, la Revisión del Plan General de Jerez asume la directriz de configurar, desde el punto de vista territorial, las Actividades Económicas como un sistema de espacios productivos integrados a escala metropolitana, en el que cada uno de sus elementos pueda representar una oferta específica de espacio económico singular ya sea en atención a su posición en el territorio, su tamaño o destino, pero que en su diversidad, pretenden lograr una complementariedad que fortalezca al conjunto y a cada uno de ellos recíprocamente.

Es precisamente en este contexto, y con esta concepción de la planificación territorial en materia de implantación de los espacios económicos, como pueden originarse las condiciones para el fortalecimiento de la base empresarial local, pues de esta forma las acciones del nuevo Plan

favorecerán la mejora de la cooperación entre las empresas permitiendo, finalmente, la generación y consolidación de redes de empresas como recurso estratégico.

Jerez ya cuenta con una importante base de partida para configurar este sistema de espacios económicos integrados de escala metropolitana: la Ciudad del Transporte, el Parque Empresarial, incluso, el Polígono Industrial El Portal, podría llegar a alcanzar esta posición. De igual modo, la iniciativa del Centro Agroalimentario Integrado puede tener esa vocación.

Se trataría por la Revisión de completar estos espacios con otros nuevos de calidad que tengan capacidad de atracción suficiente para interesar incluso a empresas no locales aprovechando la potencialidad de la posición territorial de la ciudad.

Y es que Jerez puede ser receptora de industrias procedentes tanto de procesos de relocalización como de nuevas implantaciones de empresas que buscan las ventajas metropolitanas. Al margen de las industrias más antiguas que mantienen localizaciones centrales o de procesos espontáneos que buscan la adyacencia no planificada con determinadas vías de comunicación, el proceso de territorialización de la industria en las aglomeraciones y áreas metropolitanas suele estar asociado a espacios ad hoc, de calidad, calificados y urbanizados para este uso específico.

En efecto, debe el nuevo Plan ofrecer espacios específicos de calidad urbana en los que implantar las actividades económicas.

Es un dato cierto que la presencia de empresas atrae a nuevas empresas, y Jerez no puede quedar ajeno a la posibilidad de implantación de nuevas empresas, en especial las dedicadas a las tecnologías, o negar el desarrollo natural de actividades económicas ya implantadas en nuestro municipio que requieran de estos espacios industriales adaptados a los requerimientos actuales, y que en la actualidad, con la dotación existente no puede atenderse.

Hasta fechas recientes, la demanda de estos espacios específicos se planteaba en la industria convencional, sin una presencia especialmente relevante de sectores de tecnología avanzada. Sin embargo, el poder de atracción de los espacios metropolitanos ha alcanzado también a las empresas innovadoras especializadas en tecnologías avanzadas. Su importancia es más cualitativa que cuantitativa, pero han conformado algunas áreas de innovación tecnológica insertas en el nuevo paisaje metropolitano.

Al tiempo se está generalizando, sobre todo en los territorios más dinámicos (Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Cataluña o País Vasco), la materialización de productos híbridos terciarios-industriales denominados parques empresariales o parques industriales caracterizados, fundamentalmente, por una notable diversificación de las actividades productivas enclavadas.

En consecuencia, las tipologías más comunes de nuevas formas de implantación industrial en el escenario metropolitano son:

- Parques Industriales, entendidos como zonas industriales de bajas densidades edificatorias, elevada cantidad paisajística y ausencia de industrias contaminantes.
- Parques Tecnológicos, concebidos como una combinación de industrias de alta tecnología y centros de investigación, diseño e innovación que faciliten la sinergia del sistema ciencia-tecnología-industria. Dentro de los parques tecnológicos es habitual la

presencia de viveros o incubadoras de empresas, destinados a facilitar el crecimiento de industrias poco canalizadas pero con potencial innovador.

- Parques Empresariales o Parques de Actividades, creados al objeto de favorecer la diversificación y complementación de actividades terciarias, industriales, investigadoras, etc.

Ello no quiere decir que haya desaparecido el concepto de polígono industrial o los rasgos básicos de su organización e imagen convencional. Lo que realmente significa es que se ha producido una poderosa transformación en la noción misma de espacio productivo, o de actividad económica en general, impulsado por cambios en la naturaleza misma –tecnológica y organizativa- de muchas funciones industriales en el desarrollo y diversificación de los servicios y en la atenuación, cada vez más elocuente, de la frontera entre lo industrial y lo terciario, todo ello aderezado con radicales transformaciones en materia de infraestructuras de comunicación y tecnología del transporte. Las consecuencias funcionales de estas transformaciones han sido realmente revolucionarias, entre otros aspectos, en lo que se refiere a los cambios en la demanda de espacio. Unos cambios que han afectado a los viejos requerimientos locacionales tanto de la industria como de los servicios, pero también a las propias exigencias, en cuanto a la caracterización y configuración del propio espacio físico, de las empresas o plantas productivas.

En congruencia con estas tendencias localizadoras de las empresas, se hace necesario que la Revisión del Plan General genere estos nuevos espacios económicos o de calidad: fundamentalmente en la tipología de Parques Productivos o Empresariales, es decir de uso conjunto de industrias y servicios, pero además deberá prever espacios de usos específicos, como el Centro Agroalimentario Integrado, o incluso apostar por la oferta de suelo para la posible implantación de un Parque Tecnológico, bien de modo exclusivo o integrado con otros usos.

En definitiva, la Revisión procura ofertar un conjunto de nuevos espacios de suelo urbanizado suficiente con destino a los usos de actividades económicas. Son, por tanto, espacios para nuevas oportunidades territoriales, y que se corresponde con terrenos actualmente incorporados al proceso urbanístico que son susceptibles de ser clasificados como suelos urbanizables sectorizados con uso global de actividades económicas, en los que concurren tanto el requisito de su coherencia con el nuevo modelo territorial de la Revisión y fácil accesibilidad desde los viarios principales como la ausencia de valores relevantes desde el punto de vista medioambiental.

Espacios de calidad, funcionales e integrados que permiten ofrecer, conjuntamente con los existentes, alternativas de localización a las distintas actividades económicas interesadas en implantarse en este ámbito territorial, en especial a las avanzadas, industriales y terciarias.

En este sentido, y teniendo en cuenta elementales razones a favor de la conservación y potenciación de los valores ya presentes en el territorio jerezano, se considera esencial la directriz de fortalecer el carácter de Centro Logístico Subregional de Jerez, mediante propuestas que contribuyan de una parte, a prevenir de cualquier intento de desnaturalización del destino básico del Centro de Transportes de Mercancías, y de otra, ofrecer nuevos espacios productivos en el entorno de este emplazamiento, de modo que conjuntamente con el Centro Agroalimentario, quede configurado el Norte del núcleo principal como centro logístico y productivo de potencialidad metropolitana y regional.

En efecto, la Ciudad del Transporte representa una decidida apuesta pública por aprovechar las ventajas de la posición territorial jerezana para fomentar la implantación de empresas relacionadas con las actividades logísticas vinculadas al transporte. Esta apuesta, materializada

ya en terrenos urbanizados, no puede ser desvirtuada mediante la tentación de desprenderse de las parcelas vacantes para usos desvinculados de esta finalidad principal.

La Ciudad del Transporte puede generar conjuntamente con la futura implantación del Centro Agroalimentario Integrado un importante nodo productivo en la zona norte. Por ello, la Revisión ha optado por emplazar en terrenos colindantes con estos desarrollos urbanísticos industriales, una nueva actuación urbanística de uso global de actividades económicas, principalmente dirigido hacia las empresas productivas, que se divide en una zona clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado, (Siles II) y una reserva de suelo en No Sectorizado, (Siles III), lo que garantizaría un desarrollo programado en el tiempo y racional en su extensión superficial.

Pero también debe aspirar Jerez a un espacio para la innovación tecnológica, y esa aspiración debe recogerse en la previsión de suelo que el Plan lleva a cabo.

En lo que respecta al objetivo de dotar a la Ciudad de suelo capaz de albergar un espacio para la innovación tecnológica, se hace necesario realizar algunas consideraciones para la creación de un entorno favorable para el desarrollo de servicios avanzados. La disponibilidad de los factores de producción, la existencia de una adecuada red de infraestructuras, la posibilidad de acceso a la recepción y difusión de información, así como otros aspectos ligados a las condiciones tecnológicas, son factores propios de las áreas metropolitanas que condicionan la localización de oferentes de servicios avanzados. No obstante, existen otros no menos importantes, como la existencia de un entorno agradable, una adecuada oferta formativa, disponibilidad de mano de obra cualificada y diversificada, oferta cultural y de ocio, etc.

En este sentido, la Revisión prevé espacios cualificados donde sea posible la implantación de Parques Tecnológicos. Unos espacios para la implantación de empresas vinculadas a las nuevas actividades emergentes, las actividades de nueva generación que responden a un nuevo modelo económico basado en la sociedad del conocimiento del mundo digital superando el concepto de producción tradicional de bienes manufactureros, y centrando su objeto en la producción de información y conocimiento, por lo que están más relacionadas con la prestación de servicios avanzados.

Los requisitos de localización de estos nuevos espacios son:

1. Óptima accesibilidad viaria rodada. Por ello deberá tener conexión con alguno de los ejes viarios de acceso a Jerez.
2. Proximidad o facilidad en la accesibilidad a los sistemas de transportes colectivos (especialmente al aeropuerto y el sistema ferroviario).
3. Calidad urbana del entorno.
4. Cercanía o posibilidad de instalación de centros universitarios vinculados a los procesos de tecnología avanzada.

La gestión de este nuevo espacio debería ser protagonizado por los poderes públicos, sin perjuicio de estudiar la participación de la iniciativa privada.

Con esta nueva actuación urbanística para usos de actividades económicas modernas, se podrá crear un potente Eje de Espacios Productivos en el Noroeste de la Ciudad que contarán con la máxima accesibilidad y de carácter complementario: Centro Agroalimentario Integrado- Nuevo Parque de Actividades Productivas en el Norte – Ciudad del Transporte – Parque Empresarial ampliado – Parque Tecnológico – Polígono Carretera Sanlúcar.

Consolidación de un sistema de ciudades abierto y permeable a la Costa Noroeste y la Janda.

La aglomeración forma parte de un sistema de asentamientos más amplio que, en una primera corona, incluye las ciudades de Sanlúcar, Chipiona y Rota. Estos asentamientos se caracterizan por la importancia de su peso poblacional, próximo a los 100.000 habitantes, y la orientación urbana de actividades y formas de vida. La proximidad física de 800.000 habitantes incide de manera directa sobre las redes de comunicaciones y transportes incrementando su nivel de utilización.

La Janda con menor población que las zonas anteriores, gravita sobre la Bahía en la prestación y satisfacción de equipamientos y servicios superiores. En la actualidad, esta comarca queda conectada al eje sur y mantiene semejanzas funcionales y una mayor vinculación con el municipio de Chiclana.

Aún siendo constatables las relaciones de estas áreas urbanas, sólo entre los municipios de la Bahía aparecen interrelaciones funcionales. Residencia, trabajo, complementariedad de localizaciones productivas y problemas urbanísticos se consolidan con características supramunicipales.

Todo ello hace concluir en la consideración de la Bahía de Cádiz-Jerez como un ámbito de estudio y ordenación global del territorio, mientras que las relaciones con la corona exterior de asentamientos deben abordarse mediante la definición de esquemas de infraestructuras que canalicen los flujos actuales. En este sentido parece adecuado haber incorporado el municipio de Jerez en el Plan Intermodal del Transporte en redacción para la Bahía y concretar las demandas de accesibilidad de la Costa Noroeste en su Plan de Ordenación.

4.6.4 ANÁLISIS DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES EN LA REVISIÓN- ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ COMO DIRECTRIZ DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL

Uno de los aspectos en los que debe quedar acreditada la dimensión territorial del nuevo Plan General es la formulación de propuestas dirigidas a mejorar la accesibilidad y movilidad de Jerez.

No puede olvidarse que entre los rasgos fundamentales de la estructura urbana de Jerez, contemplada como una ciudad dentro de un sistema de desarrollo metropolitano y regional, cabe destacar una condición que deriva de su propia fundación: la condición de ciudad-puerta.

En términos de movilidad urbana, la ciudad contemporánea, aun poseyendo fuertes deficiencias estructurales, es hoy el resultado de la evolución de la ciudad-puerta.

Jerez es el punto de unión, la encrucijada, la charnela entre todas las unidades territoriales supralocales de la provincia de Cádiz: la Bahía de Cádiz, el Campo de Gibraltar, la Sierra y el Marco de Jerez.

El papel que debe definir la Revisión del Plan General para Jerez en el contexto territorial, es el de su apuesta por consolidar la Ciudad como el centro que es de nuestra provincia. El paso inexcusable de la inmensa mayoría de las comunicaciones y la puerta más próxima hacia la

capital de Andalucía. El Centro Logístico de las Comunicaciones de la Provincia de Cádiz con Andalucía y con el Norte de África.

La conformación de propuestas dirigidas a mejorar la accesibilidad y movilidad es una directriz de planeamiento dirigida hacia la integración de Jerez con los diversos núcleos de la Aglomeración de la Bahía así como a facilitar e incrementar sus relaciones con el resto de comarcas colindantes de la Provincia y con el resto de centros Subregionales. Tampoco puede olvidarse que la accesibilidad y la movilidad interna además de contribuir a la integración territorial son requisitos indispensables también para la competitividad de la ciudad como “medio económico” y para que cumpla su función de integración social.

La distribución de usos en el territorio Jerez-Bahía se encuentra en un equilibrio inestable. Previsiblemente en los próximos años se mantendrán e incluso se hará notar con mayor claridad las dos tendencias que aparecen en la actualidad. De un parte, el centro de gravedad poblacional se desplazará de las ciudades islas hacia las ciudades costeras y Jerez; y de otra, la mayor proporción del empleo y servicios de la población se repartirá entre Cádiz y Jerez. Esta distribución básica de usos se soportará sobre la red de ciudades de la Bahía, fortaleciendo cada uno de los centros urbanos como núcleo de servicios básicos a la población, capaz de satisfacer las necesidades en equipamientos y servicios.

La estructura territorial debe ahondar en la diferenciación y separación de las áreas urbanizadas permitiendo su reconocimiento individualizado, frenando procesos de conurbación y despilfarro de las infraestructuras territoriales. El sistema se debe completar con las infraestructuras que aseguren la conexión interurbana satisfaciendo las necesidades de movilidad que necesariamente se deberán producir por el reparto de usos y actividades en la aglomeración.

Desde estos principios, la mejora del sistema de comunicaciones y transportes en Jerez desde una óptica metropolitana se basa en las siguientes premisas:

Mejora de las redes viarias de conexión interurbanas.

Jerez es una ciudad que no puede terminar en su demarcación administrativa, al contar con una clara vocación metropolitana, propia de una ciudad nodal y de un territorio amplio e influenciado por el dinamismo económico nacional e internacional.

El mayor volumen e intensidad de flujos y transacciones entre territorios debido a la globalización los hace más independientes. Estos flujos y transacciones económicas, de información y de personas nacen y se organizan en las ciudades. Son las mismas ciudades las que se constituyen e nodos de infraestructuras y servicios por los que pasan esos flujos, actuando como puntos direccionales de la economía mundial, articulándola. Las infraestructuras de transporte cumplen un conjunto de funciones territorialmente básicas que inciden en el equilibrio entre territorios y e la competitividad de sus empresas.

Desde una perspectiva europea, Andalucía puede considerarse como una región periférica y fronteriza, característica que se ha acentuado con la última ampliación de la Unión Europea. En este contexto, Jerez se enfrenta al reto de mejorar su posicionamiento en el sistema de ciudades de referencia y articularse óptimamente en el sistema urbano de intercambio de flujos económicos, información y humanos. Esto es posible avanzando en la mejora de sus conexiones con el exterior, especialmente con su área territorial de influencia para ejercer vocación metropolitana, su centralidad en la provincia y como nodo regional.

El tráfico de pasajeros por carretera (autobús) en Jerez se ha reducido un 8% entre 1999 y 2004, mientras que el tráfico de pasajeros del aeropuerto de Jerez ha crecido un 85% en dicho período, alcanzando un volumen que supera el millón de pasajeros con los consiguientes desplazamientos ulteriores que aquellos que no tienen Jerez como destino final realizan por el resto de la provincia. En este sentido puede considerarse también el incremento experimentado en el transporte de viajeros por ferrocarril en ese mismo período (54,4%) con perspectivas más favorables si cabe por el futuro AVE Sevilla-Cádiz.

Dar continuidad a este crecimiento de viajeros del resto de modos de transportes, evitando estrangulamientos derivados de unas infraestructuras de comunicaciones deficientes, incide en la competitividad de Jerez como plaza económica y turística. Esto es además especialmente cierto en momentos del año puntuales en los que la ciudad adquiere un protagonismo internacional en el ámbito deportivo y se proyecta una determinada imagen al exterior. Asimismo, las comunicaciones viarias han de acompañar el tráfico de mercancías (por carretera, aéreo y proveniente de los Puertos de Cádiz o de Algeciras) que llega y/o sale de Jerez.

De esta forma, los objetivos irrenunciables para la mejora de las conexiones territoriales que se establecen por la Revisión son:

- Reestudio del trazado y ejecución de la “Variante Sur” como conexión de las grandes infraestructuras viarias al este del núcleo principal (AP-4, Jerez-Los Barrios, Arcos, Cortes), con las que discurren al oeste (A-4 hacia Bahía de Cádiz, Sanlúcar de Barrameda-Costa Noroeste, Trebujena).
- Culminación del tramo inicial de la Autovía Jerez-Los Barrios y la adecuación de su acceso a la ciudad a través de la Carretera de La Cartuja, dando acceso tanto a la Autopista AP-4 como al propio núcleo central de la ciudad y al eje del sistema poblacional del Valle del Guadalete incluido en el término de Jerez.
- Configuración definitiva como autovía de la Carretera de Arcos-La Sierra e integración con la ciudad de su entronque, hoy no resuelto.
- Mejora del trazado de la Carretera de Cortes, incluida la mejora del paso elevado.
- Mejora del trazado de la Carretera de Trebujena como eje secundario de conexión con el ámbito subregional de la Costa Noroeste.
- Ejecución de la Variante de La Barca sobre la autopista en Estella.

Mejora del transporte colectivo en el ámbito metropolitano.

Las ciudades constituyen puntos nodales en la articulación de los flujos de intercambio de mercancías, personas, capital e información a nivel mundial. La capacidad de atracción y generación de estos flujos determina el posicionamiento, la funcionalidad, la base de la competitividad de la una ciudad con relación a su sistema de ciudades y el sistema de ciudad internacional. Las ciudades no sólo producen los flujos, sino que constituyen los nodos de infraestructuras y servicios por los que pasan estos flujos. A su vez, las infraestructuras de transporte y comunicaciones facilitan esa articulación y atracción, otorgando ventajas comparativas a las zonas bien equipadas ante aquellas otras que no disponen de estos equipamientos, mejorando su posicionamiento.

Las infraestructuras de transporte cumplen un conjunto de funciones territorialmente básicas: canalizar flujos, tanto de personas como de bienes, que se producen en el territorio entre los centros de actividad y los sistemas urbanos; equilibrar un territorio frente a desequilibrios muchas veces producidos por la falta de accesibilidad se ha experimentado de forma endémica;

permitir la competitividad de las empresas en la medida que aseguran una conexión rápida y eficiente entre los centros productores y los centros distribuidores o los mercados consumidores.

La posición geoestratégica de Jerez en la región andaluza tiene ventajas e inconvenientes: el sistema de ciudades andaluz se ubica en una región cuya localización determina que tenga un carácter periférico en el ámbito europeo, sin embargo, participa en tres dinámicas territoriales, el arco mediterráneo, el arco atlántico y el Norte de África. Jerez tiene ante sí el reto de mejorar su posicionamiento en la atracción de flujos económicos y de personas, venciendo el carácter periférico y aprovechando el dinamismo proveniente del arco mediterráneo y del Norte de África. Para ello es clave avanzar en la mejora de las conexiones con el exterior, en especial las conexiones ferroviarias, entre las que destaca una demanda histórica en la provincia de Cádiz y que el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz recoge como actuación prioritaria para el largo plazo: la conexión ferroviaria entre las dos Bahías, por la que Jerez alcanzaría de forma efectiva su pleno potencial como nodo articulador de la provincia. Esta medida, junto con la llegada del AVE Sevilla-Jerez-Cádiz, contribuirá sustancialmente a mejorar la accesibilidad externa de la ciudad y su capacidad para atraer flujos económicos y de personas, por ejemplo aumentando la funcionalidad del aeropuerto de Jerez. En este sentido, el transporte de viajeros por ferrocarril ha crecido un 57,5% entre 2000 y 2004, por lo que es de prever que con la mejora de las conexiones y, por tanto, el aumento en la capacidad de las infraestructuras ferroviarias, este tráfico siga creciendo.

Así mismo, la globalización ocasiona un mayor volumen e intensidad de flujos y transacciones entre territorios. Las ciudades son los nodos de infraestructuras y servicios por los que pasan esos flujos, y las infraestructuras de transporte y comunicaciones facilitan su articulación y atracción.

La Bahía de Cádiz constituye el entorno territorial más próximo a Jerez y con cuyos municipios mantiene múltiples relaciones de intercambio de complementariedad. La existencia de un continuo y creciente movimiento de personas entre los municipios de esta área ha supuesto la elaboración de un Plan Intermodal de Transportes con la finalidad de acompañar y dar continuidad a los desplazamientos de los ciudadanos.

En Jerez el sistema de transporte metropolitano se compone de autobuses urbanos y metropolitanos y de trenes de Cercanías. Su utilización ha crecido en el caso de Cercanías (incremento de viajeros anuales de 80% entre 1999 y 2004) y se ha reducido en el caso de usuarios de los autobuses urbanos (un 14% en dicho periodo). Según datos del Censo de 2001 (INE), el 59% de la población ocupada de Jerez utiliza el coche en sus desplazamientos para ir a trabajar, alrededor del 70% utiliza un medio de transporte privado, dato que sugiere un potencial para el desarrollo del transporte colectivo como alternativa. El 21% de la población ocupada trabaja fuera de Jerez, es decir, de algún modo se desplaza para ir a trabajar; de estos, el 9,4% corresponde a la población que trabaja en los municipios de la Bahía de Cádiz. En total, el 88% de la población ocupada de Jerez trabaja en la Conurbanización Bahía de Cádiz-Jerez.

Por todo esto, Jerez se plantea el reto de vertebrarse con su área territorial de influencia, su entorno territorial más próximo, completando el sistema de transporte metropolitano coordinado y combinado dando prioridad al transporte público, especialmente el ferroviario, por su utilización creciente, su impacto favorable sobre el medioambiente del territorio y contribución a su sostenibilidad.

En este contexto, resulta muy importante impulsar acciones que contribuyan a mejorar las comunicaciones ferroviarias de Jerez con los municipios de la Bahía de Cádiz.

La Revisión incorpora como uno de sus retos principales su conexión con la planificación del transporte. Y entre las diversas opciones, apostar en la planificación de las infraestructuras de los sistemas de comunicaciones por el transporte público y la intermodalidad. En definitiva, centrar sus esfuerzos en la reducción de la movilidad forzada y en la creación de proximidad.

Por ello, debe procurar la creación de una red integral de transporte público de viajeros, que permita dar un paso cualitativo en la dirección de invertir el número de desplazamientos motorizados a favor del transporte colectivo.

Así, el nuevo Plan General intenta realizar una apuesta decidida por la mejora del transporte colectivo, tanto en los que se refiere:

- Favorecer la movilidad de Jerez con la Aglomeración de la Bahía de Cádiz y Costa Noroeste.
- Favorecer la movilidad del núcleo principal con los núcleos secundarios y periféricos del municipio.
- Ampliar la cuota de participación del transporte colectivo.

En este sentido, la mejora del servicio de transporte urbano de autobuses favoreciendo la intermodalidad con el ferrocarril, y estableciendo actuaciones específicas en los principales puntos de la red para favorecer los transbordos entre sus líneas, debe ser una de las tareas que de forma conjunta deben ser abordadas por el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte.

Por ello, las actuaciones que deben plantearse por su implicación en el nuevo modelo de movilidad a instrumentar en la realidad territorial de Jerez son:

- Integración de las condiciones técnicas, de trazado y de reordenación espacial necesarios para posibilitar el efectivo desarrollo de las propuestas del Plan Intermodal de Transportes de la Bahía de Cádiz, en el sentido de conseguir un sistema ferroviario que funcione como eje fundamental del sistema de transportes metropolitano, asumiendo aspectos como:
 - Desdoblamiento y mejora del trazado.
 - Establecimiento de un sistema de apeaderos de cercanías.
 - Integración de las nuevas funciones y expectativas derivadas del enlace directo con la línea de Alta Velocidad.
 - Desarrollo de la intermodalidad con el Aeropuerto.
- Potenciación del Aeropuerto como puerta de entrada y salida aérea del Área Jerez-Bahía de Cádiz y como centro de mercancías.
- Mejora de las conexiones interurbanas de transportes públicos con Costa Noroeste y Jerez-Sierra.
- Potenciación de las condiciones de intermodalidad entre el transporte ferroviario y el rodado en el actual complejo de la calle Cartuja y establecimiento de otros puntos de intercambio apoyados en los nuevos apeaderos que se propongan.
- Compleción del sistema de transporte metropolitano coordinado y combinado.
- Profundizar en el desarrollo de la potenciación de Jerez como modo económico y de atracción de mercancías de la provincia y el vértice sur andaluz, impulsando definitivamente las funciones logísticas de la Ciudad del Transporte y localizando nuevos espacios que apoyen esta actuación.

4.6.5 CONFORMACIÓN DE UN SISTEMA AMBIENTAL Y DE ESPACIOS LIBRES DE ÁMBITO METROPOLITANO

La planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes con el fin de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad-territorio, requiere la creación de un sistema continuo sobre toda la trama territorial, que intente servir de enlace ininterrumpido entre todos los espacios libres, desde el parque Periurbano hasta el área ajardinada.

Se trata, en definitiva, de ordenar el sistema ambiental del territorio es decir, el constituido por aquellos espacios que deben quedar, por unas u otras razones, preservados de los procesos de urbanización, algo que habitualmente se ha acometido desde un marco conceptual donde el sistema era entendido más que nada como un argumento para definir los límites del crecimiento urbano, desde posicionamientos previos que buscan la optimización del consumo de suelo como garantía e sostenibilidad del modelo resultante.

Sin embargo, las reflexiones contemporáneas tratan de revestir este concepto en cierto modo residual del sistema ambiental, dotándolo de un protagonismo estratégico en la definición formal del modelo de ciudad y territorio. Así, los espacios naturales relevantes, las áreas rurales y el sistema de espacios libres periurbanos conforman una entidad básica para el reconocimiento del territorio, asumiendo una función básica y principal en la cohesión y estructuración del mismo.

Por tanto, de lo que se trata no es de usar el sistema ambiental por contener la expansión urbana, o para contener el consumo de suelo de la ciudad, sino utilizarlo como argumento de diseño del territorio, para dar una forma al territorio, para dar legalidad al territorio, para dar una comprensibilidad al territorio donde se reconozca su sentido último.

En este sentido, puede señalarse que el principal espacio natural relevante que puede asumir el papel de escenario clave tanto en la estructuración interna del territorio jerezano como su conexión con la Aglomeración Urbana de la Bahía de Cádiz es el Río Guadalete, que sirve de nexo de unión y continuidad de la campiña con el espacio soporte de esa Bahía, dominado por las aguas y las zonas inundables.

El cauce del río Guadalete, con su lámina de agua, su llanura de inundación y el dominio público asociado, constituye el recurso territorial más importante, tratado desde la continuidad y la interrelación, para ser el ámbito espacial más determinante para la ordenación territorial de Jerez tanto como referencia para su estructuración interior como por su significación metropolitana. Un espacio que nos permite entender en toda su dimensión la lógica relacional histórica entre el núcleo principal y los otros asentamientos humanos, los más antiguos y los más recientes (pedanías), convirtiéndose así mismo en un elemento básico de articulación del área central de la Aglomeración Urbana de la Bahía de Cádiz, tanto funcional como espacialmente, y que sirve como ningún otro para la comunicación entre los espacios rurales, urbanos y naturales.

La recualificación de este espacio emblemático y su puesta en valor como ámbito recuperado para la ciudadanía, junto al reconocimiento de sus características naturales y medioambientales, deben posibilitar el asentamiento de actividades lúdicas y de esparcimiento que lo caractericen como eje natural relacional y metropolitano.

Sobre este elemento territorial de referencia gravitan las propuestas de ordenación territorial que se diversifican en distintas tipologías espaciales:

Áreas naturales relevantes.

Englobando en este bloque las grandes superficies del territorio que, bien por sus características naturales relevantes, bien por la necesidad de perpetuar las funciones rurales que en ellas se desarrollan, deben preservarse de todo proceso de urbanización a través de una especial protección en el planeamiento.

En este grupo estarían los siguientes en esta Revisión-Adaptación del PGOU:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural de Los Alcornocales.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Reservas Naturales de las Lagunas de Medina y las Canteras y El Tejón.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Patrimonio Cultural.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Dominio Público Hidráulico.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral en las Riberas del Guadalete y la Laguna de Los Tollos.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Zonas Inundables.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística como las Sierras de Gibalbín y San Cristóbal, los resaltes topográficos sobre las Vegas del Guadalete y las propias Vegas en el entorno de La Cartuja y El Portal o los elementos más destacados de las campiñas ganaderas.

Parques y Espacios Libres Metropolitanos.

Son espacios libres de connotaciones suburbanas y metropolitanas. Son puntos en el territorio, focos donde se desarrollan determinadas actividades lúdicas y de ocio.

Las intervenciones concretas en estas áreas deberán contener desde propuestas de recuperación y conservación de sus características naturales hasta la posibilidad de albergar actividades lúdicas complementarias, habilitadas en base a un análisis riguroso de la capacidad de acogida del territorio soporte. Se trata de favorecer la multifuncionalidad y versatilidad en el uso de estos espacios, incidiendo más en el diseño de las condiciones que en las condiciones del diseño.

El Sistema de Parques Metropolitanos funcionaría, complementariamente, como canalizador de sistemas de movilidad alternativos (carriles-bici, senderismo, etc), que facilitaría una apropiación del espacio metropolitano distinta a la que otorgan las infraestructuras viarias y ferroviarias.

Corredores Ecológicos.

Son estructuras lineales de interconexión entre los anteriores grupos que fortalecen y amplían territorialmente el sistema de movilidad alternativa vinculado con el ocio y el esparcimiento de la población metropolitana, actuando complementariamente como argumento de activación de actividades ligadas con el ecoturismo y el turismo de naturaleza. La caminería rural, el sistema viapecuario o los corredores verdes asociados a la red hidrográfica del territorio son los elementos claves para la configuración de este subsistema relacional. Este sistema lineal actúa, a su vez, como conector paisajístico entre Áreas Naturales Relevantes; es decir, como ámbito de transición entre estructuras paisajísticas que garantiza su continuidad territorial, pudiendo desarrollar funciones ecológicas complejas.

En estos dos grupos y conformando el futuro sistema de espacios libres metropolitanos del Plan estarían las siguientes propuestas:

- Creación de un gran eje natural y paisajístico Cartuja-El Portal-Cañada del Carrillo, que integra el paseo y el uso lúdico con el mantenimiento y la mejora, en su caso, de valores naturales y de paisaje, incluyendo los siguientes elementos territoriales:
 - o Monasterio de La Cartuja y su Entorno (huerto y ribera del río).
 - o Mirador de Los Albarizones.
 - o Parque de La Granja de Santa Teresa y su ampliación prevista hacia la Hijuela de Pino Solete.
 - o Zona de Río Viejo, Riberas del Guadalete y mirador natural Sur.
 - o Tramo de la vía férrea en desuso entre el Polígono El Portal y el límite sur del Término Municipal con posibilidades de reutilización como vía verde.
 - o El Portal en su contacto con el río.
 - o Cañada del Carrillo como vía verde con conexión con el Parque Metropolitano de la Sierra de San Cristóbal incluido en el POT de la Bahía de Cádiz.
 - o Vías verdes de conexión con la ciudad central a través de las Hijuelas del Pozo y la Campana a las Coles.
- Continuar con el desarrollo del Parque de Santa Teresa potenciando sus valores como gran espacio libre metropolitano y nodo de enlace con el eje natural y paisajístico Cartuja-El Portal-Cañada del Carrillo.
- Potenciación del entorno del Circuito de Velocidad como Parque Metropolitano.
- Recuperación efectiva de las Vías Pecuarias como red de corredores verdes.

La propuesta de ordenación del uso público en el término municipal irá destinada a la protección, a través de su consideración como Sistema General, de todos aquellos elementos que sean necesarios para soportar:

- La vinculación entre los principales núcleos de población y de estos con el medio rural (Valle y Riberas del Guadalete) y natural (lagunas protegidas o no por la RENPA) a través de los Espacios Libres situados en el sector central del municipio:
 - Parques Forestales: La Suara, Aguilillas.
 - Parques Fluviales: La Barca de la Florida, Casa de la Tapa, San Isidro del Guadalete, Lomopardo, La Cartuja, La Greduela, El Torno, Torrejera Baja, Torrejera Alta, La Suara, Berlanguilla, Majarromaque, La Corta.
- La conexión con los Sistemas de Espacios Libres de la Bahía de Cádiz, a través de:
 - Parque de Santa Teresa, Rancho de La Bola, Cañada del Carrillo y Sierra de San Cristóbal.
- Potenciación de la vinculación urbana con los Montes de Propios:
 - Montes de Propios Municipales
 - Parque Forestal de Los Hurones

Este sistema de espacios libres requiere, para asegurar la conexión del uso público (y también de los distintos enclaves naturales), la recuperación y puesta en valor de la red de Vías Pecuarias, en especial, de la que tiene relación con las estrategias planteadas y la que presenta interés paisajístico o ambiental.

También con respecto a la adecuación de espacios naturales y en relación a la tan largamente demandada recuperación del río Guadalete, se plantea una adecuación integral del tramo del río más próximo al núcleo principal de la ciudad, entre la Cañada del carrillo y el Puente de Cartuja, con puntos de contacto con la ciudad en El Portal, La Corta y Cartuja, de tal forma que se actúe en la regeneración de los márgenes y riberas, los contactos de lo urbano con el río y el posible uso público de estos espacios, de tal forma que se produzca por fin la ansiada incorporación de este elemento natural a la vida ciudadana, integrando además la vía de ferrocarril actualmente en desuso como vía verde.

Entendemos que, de acuerdo con lo establecido en el POT Bahía de Cádiz, las propuestas territoriales de conformación de un futuro sistema de espacios libres metropolitanos y áreas naturales relevantes del PGOU de Jerez, cumplirían además de las ya mencionadas, las siguientes finalidades desde el punto de vista del territorio metropolitano:

- Reducir la presión urbana sobre el Parque Natural de la Bahía.
- Evitar la construcción de las áreas urbanas potenciando los hitos paisajísticos existentes en el territorio.
- Proteger la identidad del territorio y permitir su reconocimiento mediante la identificación de los distintos paisajes que la componen.

4.6.6 PROPUESTA DE UN SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS SUPRAMUNICIPALES

En estos últimos años, la ciudad de Jerez ha puesto de manifiesto su capacidad de inventarse sus propias oportunidades como acreditan el Circuito de Velocidad o los Juegos Mundiales Ecuéstres, eventos siempre ligados a proyectos urbanos con mayor o menor acierto y continuidad de influencia en la imagen y la vida urbana pero que, indudablemente, han dejado su impronta en la imagen de la ciudad.

Ciertamente, la ciudad no puede estar formulando cada quinquenio o década ambiciosas oportunidades, sobre todo cuando su financiación resulta difícilmente asumible, no se acompaña por el resto de actores sociales al seguir instalados en un régimen permanentemente acostumbrado a la tutela política y tener escasa repercusión en la transformación de la ciudad, al no aprovechar las sinergias producidas por tales eventos. En cualquier caso, es evidente que la formulación de Proyectos Urbanos vinculados a nuevas oportunidades, quizás de alcances no modestos, debe poder seguirse planteando en la ciudad, ya sea por la planificación urbanística, por la sectorial o por la estratégica, siendo fundamental que el Plan General no solo recoja las iniciativas o las realidades ya en marcha en lo referente a los equipamientos de rango metropolitano sino que prevén suelos con una posición estratégica tal que puedan servir de soporte a estas futuras alternativas, favoreciendo en este sentido la escasez de estos espacios en los territorios de la Bahía y la posición central de Jerez.

Como pauta de análisis de lo que podemos entender como “equipamientos de ámbito metropolitano”, no encontramos nada más certero que lo expresado en el capítulo dedicado a las “Estrategias de Desarrollo Territorial” del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su apartado de “equipamientos en Centros Subregionales nos indica que es necesario “dotar a

los Centros Regionales de equipamientos y servicios especializados de nivel regional/ provincial, a partir de una estrategia compartida e integradora de intereses locales y regionales, de manera que sea posible alcanzar niveles de equipamientos y servicios en todos los campos capaces de competir en la escala nacional y europea...”.

En cuanto a los equipamientos existentes de ámbito supramunicipal, y siguiendo el mencionado apartado del POTA tenemos los siguientes Equipamientos en Centros Regionales:

1. Equipamientos especializados de primer orden regional:
 - Hospital del Servicio andaluz de Salud
 - Clínica Jerez (Asisa)
 - Hospital San Juan Grande
 - Complejo Deportivo de Chapín
 - Circuito de Velocidad de Jerez y terrenos colindantes vacantes
 - Campo de Gol Guadabajaque
 - Residencia de Pensionistas de la Granja
 - Aeropuerto de la Parra

2. Centros Universitarios y Centros I + D:
 - Universitario de la Asunción (UCA, implantación actual y futura ampliación en terrenos vacantes)
 - Centro Universitario de Estudios Sociales
 - Extensión del Centro Asociado de Cádiz de la UNED
 - Parque Tecnológico Agroindustrial
 - Ciudad del Transporte

3. Dotaciones especializadas de servicios y eventos relacionados con el ocio y el turismo:
 - Museo Arqueológico
 - Centro Temático de la Atalaya (Palacio del Tiempo y Misterio de Jerez)
 - Real Escuela Andaluza de Arte Ecuestre
 - Teatro Villamarta
 - Centro Andaluz de Flamenco
 - Ciudad del Flamenco
 - Palacio de Congresos (a construir)
 - Palacio Provincial de Ferias, Exposiciones Comerciales y Convenciones (IFECA) 0
 - Plaza de Toros
 - Conjunto Monumental Alcázar de Jerez
 - Zoobotánico

4. Localización de sedes administrativas y organismos internacionales:
 - Oficina Tributaria de la Consejería de Economía y Hacienda
 - Delegación de Agencia Estatal de Administración Tributaria
 - Juzgados de 1ª Instancia e Instrucción, de lo Social, de lo Contencioso-Administrativo, de lo Penal y de Menores.
 - Audiencia Provincial (Secciones)

En cuanto a las nuevas oportunidades urbanas para la implantación de otros equipamientos supramunicipales, y una vez perdida la oportunidad (por decisión de la Corporación Municipal) de desarrollar con el uso de equipamientos y espacios libres el anterior Sistema General en Suelo Urbanizable Sectorizado de “Carretera del Calvario- Higuera de Rompecerones”, la Revisión Adaptación del PGOU prevé la reserva de determinados suelos estratégicamente situados para servir de soporte (si las futuras corporaciones no estiman lo contrario), de nuevos equipamientos y Servicios Supramunicipales:

- Cañada del Carrillo: Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos en SUS.
- Hospital: Sistema General de en SUS destinado al nuevo Hospital de Jerez y su zona sanitaria, con claro carácter metropolitano.
- Dehesa de Siles II: Sector en SUS destinado a la ampliación del Parque Tecnológico Agroindustrial.
- Sistemas Generales junto al Circuito de Velocidad destinados a usos complementarios y compatibles con el mismo.

La gran extensión y las estratégicas localizaciones de los suelos indicados garantizan la futura implantación de los usos dotacionales de ámbito supramunicipal que la ciudad, o el área metropolitana, puedan ir demandando.

4.6.7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

Agua potable

Antes de analizar las demandas de abastecimiento que la ciudad y los distintos núcleos van a tener en el futuro, como consecuencia de la ejecución del nuevo PGOU, se ha analizado la situación actual, llegándose a las siguientes conclusiones:

- En la actualidad, los consumos de aproximadamente el 50,2% de las distintas zonas de abastecimiento de Jerez, se realizan directamente desde las arterias o conducciones de transporte en alta del Sistema Zona Gaditana y no desde depósitos como sería recomendable.
- Actualmente, el sistema de distribución de la ciudad de Jerez es bastante resistente existiendo dobles alternativas en casi todos los sectores de abastecimiento. No obstante, los depósitos empiezan a presentar cierta incapacidad ante posibles contingencias, no garantizando el agua, para 24 horas de abastecimiento en condiciones normales, más aún considerando que solo los depósitos de Montealto, a diferencia con Tempul y Geraldino, se ubican en cota suficiente para dominar adecuadamente tanto las sectores urbanos actualmente en desarrollo como los previstos en el nuevo PGOU.
- Como conclusión se puede asegurar que actualmente no existen problemas significativos en el abastecimiento de Jerez, en cuanto a la red de distribución de agua potable.

Una vez analizadas las ampliaciones previstas en el nuevo PGOU de septiembre de 2007 de Jerez de la Frontera e incluidas sus necesidades de abastecimiento junto con las de las zonas del PGOU actualmente en vigor, que, a fecha de hoy, no cuentan con abastecimiento, se puede

certificar que el suministro de agua potable se puede asegurar, condicionado a una serie de puntos que a continuación se exponen:

1º. El abastecimiento en alta, Sistema Zona Gaditana, del que se derivan las distintas tomas para el término municipal de Jerez, actualmente está gestionado por la denominada Cuenca Atlántica, organismo dependiente de la Agencia Andaluza del Agua. Hasta hace breves fechas estaba gestionado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, dependiente del Ministerio de Fomento. Por lo indicado se solicitará, que la Agencia Andaluza del Agua certifique que desde el sistema en alta pueden atender las demandas futuras de abastecimiento derivadas del nuevo PGOU, considerando que en parte, desconocemos la capacidad de producción y transporte así como el estado de sus infraestructuras e instalaciones, algunas de ellas datan de 1.957, así como los proyectos de mejoras y renovaciones que entendemos se están acometiendo o acometerán a corto o medio plazo como consecuencia de los incrementos de demandas. Si se nos ha comunicado la posibilidad de que, con la ejecución del denominado bombeo del Pavo Real en El Puerto de Santa María, actualmente en proyecto, Jerez pueda abastecerse incluso desde la Potabilizadora del Montañés, cuando actualmente solo es posible abastecerse desde la ETAP de Cuatrillos. También desconocemos si ese bombeo recoge los incrementos de demanda previstos en el PGOU.

2º. Incrementar las reservas de almacenamiento en Montealto, al menos, hasta los 60.000 m³ (actualmente 20.000), considerando que por ser la zona de mayor cota de la ciudad, desde ella se domina; las zonas urbanísticamente consolidadas, las que están en desarrollo y las nuevas zonas previstas en el nuevo PGOU. Con ello podríamos llegar a suministrar desde depósitos aproximadamente casi el 80 de la población de Jerez Ciudad, cubriéndose el resto desde Tempul y Geraldino. Con esta ampliación conseguiríamos tener reservas al menos para 24 horas de consumo ante contingencias que pudieran surgir en las arterias de abastecimiento en alta del sistema Zona Gaditana. El objetivo que se plantea a medio plazo es que la capacidad de reserva media (niveles normales de explotación) en depósitos sea como mínimo 1,25 el consumo medio diario. Hay que tener en cuenta que ante una supuesta contingencia los depósitos no se encuentran al 100 de su capacidad salvo en el caso de intervenciones programadas.

3º. Ejecución del ramal de abastecimiento desde la Arteria I, junto al Pie de la Sierra San Cristóbal, hasta Montealto. Este ramal garantizará con caudal suficiente el suministro de los depósitos anteriormente comentados, considerando la antigüedad del ramal actualmente existente (Ramal de Jerez), así como su estado de conservación y sección insuficiente para las demandas futuras. Actualmente solo se garantizan unos 300 l/seg caudal insuficiente para poder llenar los depósitos de Montealto actuales o futuros tras la ampliación comentada anteriormente. Este punto es prioritario y tras diversas gestiones actualmente se está redactando el proyecto por parte de la Agencia Andaluza del Agua.

4º. Terminar la ejecución de la Arteria Este (ramal de 800 mm), cuyo trazado tiene su origen en la Arteria I en las inmediaciones de La Teja y final en Monte Alto, actualmente en construcción por tramos y pendiente de terminar otros por parte de la Cuenca Atlántica. Este ramal permitirá suministrar desde Montealto a buena parte de la ciudad y para completar en parte un anillo de abastecimiento en Jerez Ciudad.

5º. Realizar obras de adecuación de la red de distribución actual de manera que mediante una correcta sectorización se pudieran adecuar las redes existentes para abastecer desde los distintos depósitos.

6º. Exigir, como viene siendo habitual, la ejecución de las redes sectoriales que a cada promotor le correspondiera, dentro del ámbito de sus obras de urbanización para garantizar su abastecimiento y el de sectores urbanizables que posteriormente tengan que conectarse a sus redes, posibilitando la alternativa de suministros entre zonas.

7º. Dentro de los suelos que el nuevo PGOU permitirá urbanizar se localizan determinadas zonas en cotas altas a los que no se les puede garantizar una presión adecuada desde depósitos, por lo que **será necesario llevar a cabo puntualmente presurizaciones de la red de abastecimiento para garantizar una adecuada presión en el suministro.**

Se adjunta plano con las infraestructuras generales existentes y a ejecutar que garantizarán el suministro de abastecimiento de agua a Jerez con el desarrollo del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Saneamiento

Las aguas pluviales procedentes de cuencas rústicas cuyos cursos de agua pasan por terrenos previstos como urbanizables dentro del nuevo PGOU deberán ser resueltas por cada promotor según las indicaciones que al efecto le haga llegar la Agencia Andaluza del Agua, presumiblemente será necesario el encauzamiento de las mismas para soportar caudales de un periodo de retorno de 500 años. En el plano adjunto se pueden apreciar los arroyos que cruzan la ciudad y la ampliación prevista de la misma en el nuevo PGOU.

En cuanto al saneamiento de las aguas residuales y las pluviales urbanas indicar que actualmente las redes de Jerez se encuentran adaptadas para conducir todas las aguas residuales a depuración y son capaces de evacuar las aguas pluviales para lluvias de periodos de retorno de 10 años sin que existan zonas conflictivas en la actualidad, únicamente en episodios de tormentas fuertes se encuentra la zona conflictiva de la Barriada de La Liberación.

Las cuencas de vertido de zonas de ampliación del nuevo PGOU, en pocas ocasiones se dirigen a zonas ya urbanizadas y con redes en servicio, por lo que las soluciones que se deben adoptar para resolver el incremento de vertidos y caudales será mantener el criterio seguido hasta la fecha de redes unitarias, las cuales descargarán en pocos aliviaderos pero cumpliendo las premisas que actualmente marca el Plan Hidrológico del Guadalete – Barbate y que en un futuro marcará las directivas de la Comunidad Europea en cuanto a vertidos de sistemas unitarios, es decir, en estos aliviaderos será necesaria la instalación de tanques de retención de tormentas para evitar la contaminación del medio receptor por las primeras descargas de los sistemas unitarios.

En cuanto a los depósitos de retención de tormentas no existe una normativa actualmente en práctica. Una vez realizada la consulta a la Cuenca Atlántica dependiente de la Agencia Andaluza del Agua, no obstante, apuntan que será de cumplimiento en pocas fechas por lo tanto debemos ir planteando este tipo de soluciones aunque sea con nuestros propios criterios.

Por lo tanto el saneamiento de estos vertidos **puede asegurarse condicionado a la realización de las siguientes obras durante el desarrollo del futuro PGOU:**

- **Adecuación de los arroyos,** que procedentes de cuencas rústicas pasen por los suelos urbanizables de la ciudad, mediante sus correspondientes encauzamientos de manera que no

se vea afectada la misma y que se hará según los criterios que marque la Agencia Andaluza del Agua.

- **Realización de obras de sistemas generales de saneamiento que permitan la evacuación de grandes zonas previstas en el Plan**, entre ellas se encuentran los colectores planteados:

- o En la zona Noroeste: en la cual encontramos sectores como El Carrascal, Croft, el Área VIII de S.U.N.S. Montealto, Sector Los Villares II, Sistema General Hospital y Sector Hospital se debe plantear con sistema separativo donde las aguas residuales quedarán conectadas mediante un colector que se debe plantear como un sistema general al colector de 1500 mm situado en el Área 7 de Carretera de El Calvario, mientras que las aguas pluviales deberán ser evacuadas a la cuenca rústica del arroyo Morales.
- o En la zona Oeste de la ciudad en la cual encontramos el Sector Pastranilla, el Sector Rancho del Raho y el A.P.I. Rompecerones se plantea también el sistema separativo de saneamiento con conexiones de las aguas residuales al Colector Oeste existente y evacuación de las aguas pluviales a la Cuenca del arroyo Morales.
- o En la parte Oeste de la ciudad existe una amplia zona catalogada como susceptible de incorporarse al patrimonio Municipal del Suelo, en caso de desarrollarse dicha zona se hará con sistema separativo y en las mismas condiciones que los sectores del punto anterior.
- o En la zona Sur de la ciudad encontramos zonas urbanizables dispersas unas de otras, la gran mayoría se deben resolver con sistemas separativos, entre ellas se encuentran el Área IX Torrox, El Sector Parpalana, Sectores Geraldino y Pinosolete, Áreas I y II Rio Viejo y La Corta.
- o En la zona Este de la ciudad encontramos suelos urbanizables como el Sector Canaleja, el Sector Montealegre I y el Montealegre II así como el Área II Montealegre que deberán compartir un sistema general para la evacuación de las aguas pluviales hasta el arroyo de la Canaleja mientras que las residuales serán incorporadas al saneamiento existente.
- o Amplias zonas como el Sector Mirabal, las áreas IV y V La Catalana y El Juncal II tendrán que plantear sistemas generales para la evacuación de sus aguas residuales y pluviales separadamente.
- o En la zona Norte aparece el Sector El Carrerista como ampliación del Parque Empresarial cuyo sistema de evacuación será unitario, este sector se encuentra en la parte alta de la cuenca a la cual va a desaguar estando ésta muy saturada en cuanto a capacidad de evacuación se refiere, este sector deberá buscar un punto de conexión del saneamiento al menos en Camino de Espera.
- o Especial mención necesita la zona de Los Sectores Pago de Lima, San José Obrero, Área VI Las Abiertas de Caulina, el Área VII Guadalcaçín I, el Sector Guadalcaçín y el A.R.I. de Caulina, en estas zonas se encuentran varios arroyos de importancia los cuales deberán ser encauzados de manera correcta y el saneamiento de las zonas a urbanizar tendrá sistema separativo con la evacuación de las pluviales urbanas a dichos encauzamientos.

- o La ampliación de las zonas industriales del norte de la ciudad en el sector Dehesa de Siles y el área susceptible de incorporarse a Patrimonio Municipal del suelo deberá tener sistemas separativos y encauzar los arroyos que discurren por sus terrenos.

Los colectores que se proyecten para las nuevas ampliaciones de PGOU deberán tener en cuenta, en su dimensionamiento, que se encuentren preparados en cabecera para evacuar las futuras aguas residuales con dilución suficiente o pluviales del resto de terrenos de las cuencas, aunque sean rústicos, que queden por encima de ellos, ya que estas infraestructuras deben ser dimensionadas no solo para la vigencia del futuro Plan General sino para una vida útil de mayor plazo.

- **Adecuación de infraestructuras existentes** que puedan perder su capacidad por verse incrementados los vertidos a las mismas, como consecuencia de las nuevas áreas urbanizables previstas en el futuro plan.
- Por supuesto **la ejecución de las redes que a cada promotor le correspondiera dentro del ámbito de sus obras de urbanización** para garantizar su saneamiento y el de los suelos urbanos o rústicos que queden por encima dentro de la cuenca en la que se ubiquen.

Se adjunta plano con las infraestructuras generales existentes y a ejecutar que garantizarán el saneamiento de Jerez con el desarrollo del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Depuración de aguas residuales

El servicio de depuración de las aguas residuales recogidas en las redes de alcantarillado se lleva a cabo mediante diversos tipos de instalaciones, dependiendo de la carga contaminante del vertido y su localización.

En la legislación - Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, incorporando la Directiva 91/271/CEE - se establecen los distintos tratamientos a los que deberán someterse las aguas residuales urbanas antes de su vertido. Para las aglomeraciones urbanas que cuenten con más de 2.000 habitantes-equivalentes y viertan en aguas continentales, se indica la obligación de disponer de un tratamiento secundario para sus aguas residuales, mientras que para las que no superen esa cifra, el tratamiento debe ser "adecuado", entendiéndose como tal al "tratamiento de las aguas residuales urbanas mediante cualquier proceso o sistema de eliminación, en virtud del cual las aguas receptoras cumplan después del vertido, los objetivos de calidad previstos en el ordenamiento jurídico aplicable".

De entre los diversos núcleos de población de Jerez, en el año 2.005 tan solo se superan los 2.000 habitantes equivalentes en la ciudad de Jerez, La Barca, Nueva Jarilla y Guadalcaçín. Con los nuevos crecimientos previstos en este PGOU, se estiman unos notables crecimiento de población en La Barca, Nueva Jarilla y Guadalcaçín, que obligarán a ampliar las depuradoras de los dos primeros núcleos, también se estima que Estella, El Torno y Torrecera superarán los 2.000 habitantes equivalentes. Todos estos núcleos, directamente o mediante su incorporación a la Edar de Jerez (Edar Guadalete), así como Los Garcíagos, Los Albarizones, La Corta y El Portal, ya disponen de instalaciones que realizan el tratamiento secundario de depuración.

No obstante, aún cuando estos sistemas de depuración cumplen con los rendimientos de depuración y calidades de agua de salida para las que se diseñaron, no pueden cumplir con garantías con las nuevas condiciones impuestas, 25 mg/l de DBO5, 35 mg/l de SS y 150 mg/l de

DQO, en las autorizaciones de vertidos concedidas por la Comisaría de Aguas del Organismo de Cuenca, basadas en una interpretación del Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, no permitiendo acogernos al porcentaje de reducción en lugar de a los valores límites de emisión, tal y como permitía el cuadro 1 del Real Decreto 509/1996 de 15 de Marzo, que desarrolla el mencionado Real Decreto-ley 11/1995.

Respecto a las restantes “aglomeraciones urbanas” todas, menos Torrecera Baja, disponen de instalaciones de depuración mediante fosas de decantación-digestión, que, al tratarse de un tratamiento primario, únicamente consiguen rendimientos medios de depuración en torno al 25 %, siendo insuficientes para cumplir con las condiciones de las autorizaciones de vertidos, que son iguales que las de los núcleos de mayor población. Los nuevos crecimientos previstos para estos “pequeños núcleos”, suponen que la cifra de 700 habitantes equivalentes, tomada como umbral a partir del cual se propone ampliar a tratamiento secundario la instalación, se verá superada en Cuartillos, San Isidro del Guadalete, Los Repastaderos y Gíbalbín e incluso la inclusión de alguno de ellos al sistema de depuración de Jerez.

Para Torrecera Baja existe un proyecto de incorporación a la Edar de Torrecera, que también cuenta con un proyecto de ampliación y adecuación que permita tratar estos aumentos de carga contaminante. Para Cuartillos se dispone de un proyecto para recoger todos los vertidos e incorporarlos a la red de colectores que se tratan en la Edar Guadalete.

Para los núcleos que no superen la población de 700 habitantes equivalentes, se pretende, a expensas de la autorización con el Organismo de Cuenca de la Agencia Andaluza del Agua, un tratamiento de depuración adecuado en el cual podamos o no disponer de un tratamiento secundario y del que se determinarán las necesidades de ampliación y/o adecuación. Estos núcleos son Añina, Baldío Gallardo, El Chaparrito (nuevo en el servicio), El Polila, Las Tablas, Cañada del León, La Guareña, La Ina, La Inmaculada, Lomopardo, Mesas de Asta, Mesas de Santa Rosa, Mesas del Corral, El Mojo, Rajamancera y Torremelgarejo.

En resumen, **se puede asegurar la correcta depuración de los diferentes núcleos condicionada a la necesaria reforma de las actuales instalaciones**, en particular aquellas correspondientes a una mayor población, para que la suma de los vertidos existentes y los futuros, cumpla con las Autorizaciones de Vertidos indicadas por la Comisaría de Aguas del Organismo de Cuenca.

En la Edar Guadalete también se recogen y depuran todos los lodos generados en las restantes depuradoras, completándose el tratamiento en la Planta de Compostaje de Biosólidos, desde donde se destinan a su aprovechamiento en la agricultura. Asimismo, esta Edar aprovecha el biogás mediante una instalación de cogeneración y cuenta con un tratamiento terciario con desinfección, que posibilita el reciclado de las aguas residuales depuradas, tal y como ya se realiza, para el riego de zonas verdes y mantenimiento del nivel en la laguna de Torrox.

La Edar Guadalete, aún cuando cumple más del 95% de los días con las nuevas condiciones impuestas en la Autorización de Vertidos, necesita reformas, y por ello, a través de la Agencia Andaluza del Agua, se está finalizando el proceso de adjudicación de un proyecto de adecuación y mejoras que permitirá la depuración más completa y con mayor fiabilidad. En dicho proyecto se contempla que el caudal medio que actualmente trata, unos 45.000 m³ diarios con una carga contaminante que supone una población equivalente media de 270.000 habitantes, pase a un caudal medio diario de 70.000 m³ y una población equivalente de 525.000 habitantes. Así mismo, las nuevas instalaciones serán capaces de reducir el contenido en nitrógeno y fósforo del

agua depurada, para adaptarse a las nuevas exigencias medioambientales y favorecer la reutilización de esta agua, sin que se den condiciones eutróficas en el medio receptor con el crecimiento incontrolado de algas.

Por otro lado, la Edar podrá seguir realizando un tratamiento primario de hasta 104.000 m³ diarios, cuando se alcance este caudal por la entrada de aguas pluviales procedentes de escorrentías.

Para el nuevo Plan General con las ampliaciones que se prevén se está analizando la posibilidad de instalar una segunda Edar para las aguas residuales del núcleo principal de Jerez.

Se adjunta tabla con los diversos núcleos, el censo de población del 2006, los habitantes equivalentes, el sistema de depuración existente y la actuación propuesta.

PEDAÑÍAS	SITUACIÓN ACTUAL DEPURACIÓN		
	Habitantes censados 2006	Habitantes equivalentes	Sistema de depuración
Añina	34	51	FDD
El Polila	79	119	FDD
Pozo Romano	60	91	FDD
Baldío Gallardo	26	39	FDD
Torrecera Baja	215	323	En Proyecto incorporar a Torrecera Alta
Mesas de Santa Rosa	82	122	FDD
Cañada del León	49	73	FDD
La Inmaculada	98	147	FDD
Las Tablas.	150	225	FDD
El Mojo	138	207	FDD
Mesas del Corral II	224	335	FDD
Los Repastaderos	365	548	FDD
Rajamancera	176	264	FDD
Mesas del Corral I	356	535	FDD
Lomopardo	285	428	FDD
La Ina	394	591	FDD
Majarromaque	361	542	FDD
Gíbalbín	527	791	FDD
Mesas de Asta	526	789	FDD
Torremelgarejo	306	459	FDD
S. Isidro Guadalete	611	917	FDD
La Barca de la Florida	3.590	5.385	Biodiscos
Nueva Jarilla	1.381	2.072	Biodiscos
Torrecera Alta	895	1.343	Biodiscos
Guareña	No existe dato	365	FDD
Cuartillos	1.012	1.518	En Proyecto incorporar a EBAR Arroyo Salado
El Torno	1.234	1.851	Biodiscos

Tabla 1 : Habitantes equivalentes actuales y sistemas existentes en Pedañías.

Ya que la práctica totalidad de las pedanías sufrirán ampliaciones se está analizando las ampliaciones a sufrir tanto en caudal como en tratamientos a implantar por cada una de las Edar's.

Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

Actualmente la recogida de residuos sólidos urbanos se lleva a cabo con los medios suficientes, en cuanto a vehículos de recogida y disposición de contenedores se refiere, y son llevados a la planta de reciclaje de Las Calandrias.

Los crecimientos previstos en el futuro PGOU crearán un aumento de producción de residuos, no obstante, se puede garantizar la recogida y posterior gestión de los mismos mediante el incremento del número de vehículos destinados a la recogida y teniendo en cuenta que la Planta de reciclaje se encuentra dimensionada para poder absorber dichos crecimientos sin problemas.

Suministro eléctrico

El servicio de suministro de fluido eléctrico para el consumo lo proporciona la Compañía ENDESA en todo el término municipal.

Consultada la compañía declara que "la red actual permite atender los suministros actuales y crecimiento vegetativo previsto, pero no desarrollos futuros". A falta de un análisis más detallado de la situación actual tendremos que limitarnos a una descripción sucinta del sistema.

Las actividades que comprende el Sector Eléctrico vienen reguladas por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre. Aquí se distinguen las siguientes actividades relevantes a efectos urbanísticos: generación, transporte y distribución.

Uno de los fines de la ley es la liberalización del sector, en los apartados de generación y comercialización.

Las actividades de generación y transporte se planifican a un nivel superior al municipal, por lo que la suficiencia de esta infraestructura debe remitirse a la planificación sectorial de ámbito regional o nacional.

No existen en Jerez actividades de generación, salvo las que aparecen recientemente asociadas a energías renovables (eólica, solar, etc). Por tanto no parece preciso detenerse en este apartado.

La actividad de transporte es aquella que tiene por objeto la transmisión de energía eléctrica por la red interconectada constituida por las instalaciones que se determinan en el artículo siguiente, con el fin de suministrarla a los distribuidores o, en su caso, a los consumidores finales así como atender los intercambios internacionales. Contempla las redes de tensión superior a 220 kV.

El término municipal de Jerez de la Frontera se ve atravesado por varios circuitos que unen los centros de producción de la zona de la bahía de Algeciras con las subestaciones de transformación primarias de la provincia (Pinar del Rey, Puerto Real y Cartuja) y con los centros de producción y subestaciones de la provincia de Sevilla.

De lo anterior se puede deducir que los trazados de estos circuitos a su paso por el término municipal, son de sur a norte. Entre la subestación transformadora de Cartuja, situada cerca de El

Portal, y La Barca de la Florida, discurren una línea de 220 kv, una de 132 kv y una línea con doble circuito de 220 kv.

Red Eléctrica de España, Sociedad Anónima, de acuerdo con la disposición transitoria novena de la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, ejercerá las actividades de operador del sistema y gestor de la red de transporte.

Subestaciones de transformación primarias:

Son los destinos de la energía producida, los sumideros de energía de la Red de Transporte. En estas subestaciones se transforma la electricidad a 66 kv. De estas subestaciones parten los anillos que constituyen la red de Reparto.

El término municipal está abastecido de fluido eléctrico por la red de reparto que tiene su origen en la subestación transformadora de Cartuja. Esta es alimentada por el primer circuito de 220 kv descrito antes, que entra y sale de la subestación y se sitúa en la zona sur (Bolaños).

Red de reparto y Subestaciones transformadoras secundarias:

Los circuitos en una red de reparto formarían anillos con entrada y salida en una subestación transformadora primaria. Estos circuitos son los que suministran electricidad en 66 kv a una serie de subestaciones transformadoras que son el origen de la red de distribución en 15/20 kv.

La red de reparto, en 66 kv, alimenta a las subestaciones de transformación de La Barca de la Florida, Cementos Alba (privada), Santo Domingo (en la carretera de Sanlúcar), Montealto (en la carretera de circunvalación), Abiertas de Caulina, Montecastillo y Jerez (también llamada Guadiaro y situada en la barriada de El Pelirón), siendo esta última la que pone en la red de distribución más de la mitad de toda la energía consumida en el municipio.

Además se está construyendo actualmente la subestación Parque Temático, situada junto a la carretera del Calvario, destinada a dar servicio a los consumos derivados del desarrollo del Área 7 del vigente Plan.

Se alimentan con la Red de reparto en 66 kv, transforman la tensión a 20 kv y son el origen de los anillos que conforman la Red de Distribución.

Red de distribución:

La red de distribución la forma el conjunto de circuitos de media tensión, 15/20 kv, que parten de las subestaciones transformadoras secundarias. En estos circuitos se conectan los centros de transformación.

Excepción hecha de Jerez ciudad con su conjunto de subestaciones transformadoras y la subestación de La Barca de la Florida, la red de distribución tiene la función de hacer llegar la energía eléctrica a todas las localidades del término municipal.

Las pequeñas potencias demandadas en los relativamente alejados puntos de consumo del término municipal no tienen entidad suficiente para justificar la ampliación de la red de reparto y la instalación consiguiente de subestaciones transformadoras adicionales.

Teniendo en cuenta lo anterior y la profusión de cortijos diseminados en todo el territorio, tenemos como consecuencia una red de distribución muy amplia, con muchas ramificaciones y que cubre un gran porcentaje de la superficie del municipio.

La red de distribución de Jerez Ciudad es una auténtica red mallada con subestaciones transformadoras que la dotan de energía (Santo Domingo, Montealto y Jerez) y un centro nodal de maniobra situado en la calle Caracuel. La subestación Cartuja, aunque su destino es ser el arranque de la red de reparto en 66 kv, también tiene algún circuito de salida en 15 kv para abastecer a su zona de influencia (extrarradios de la zona sur-este de Jerez).

La práctica totalidad de la red de distribución de Jerez trabaja a 15 kv de tensión nominal aunque la única tensión normalizada actualmente por C.S.E. para la red de distribución es de 20 kv.

Por todo lo anterior, todas las nuevas instalaciones se vienen ejecutando con aislamientos para trabajar a 20 kv. El objetivo es conseguir trabajar a la tensión de 20 kv, con lo que disminuyen las pérdidas y aumenta considerablemente la capacidad de la red de distribución. Esto se realizará de un modo gradual debido al gran número de instalaciones existentes que no pueden trabajar a 20 kv de tensión.

Adicionalmente cabe decir que la red de distribución, centros de transformación y redes de baja tensión en las zonas menos modernas de Jerez es algunas veces inadecuada por lo anticuado de los materiales empleados, por sus secciones insuficientes o, sencillamente por su tiempo en servicio. Estas deficiencias las tiene en cuenta la C.S.E. en la confección anual de su plan de inversiones y para su corrección destinan una partida de fondos en concepto de "Optimización de instalaciones".

Finalmente, por consideraciones medioambientales se considera necesario el enterramiento de todos los circuitos aéreos de tensión igual o superior a 15 kv que discurran por zonas residenciales. La principal actuación en desarrollo actualmente en este sentido es el soterramiento de la línea Cartuja – Guadiaro, que se afrontará en unión al proceso de ampliación de instalaciones ligado a los desarrollos urbanísticos de la zona sur y norte de Jerez.

Previsión de ampliación de la red de alta tensión para abastecer los nuevos sectores urbanizables del Plan General:

La implantación de nuevos sectores implica la dotación de una infraestructura eléctrica de distribución que podemos dividir en dos partes: la de distribución en media tensión y baja tensión en cada actuación, que servirá para posibilitar el suministro desde un punto de conexión dado con los puntos de consumo que suponen los nuevos desarrollos y una infraestructura de distribución en alta tensión, que permita disponer de un sistema reforzado en alta tensión, basándose en el anillo actualmente existentes.

Mientras que la primera parte es la infraestructura que deberá incluirse en cada proyecto de urbanización, la segunda parte debe considerarse un sistema único, que beneficiará a varios sectores a la vez, y por tanto su ejecución y la distribución de su coste no pueden individualizarse. Por ello deberá considerarse un Sistema general.

En este apartado se intentará hacer una estimación del esquema de red preciso para definir ese Sistema General, en base a los siguientes criterios:

- Estimación de potencia. Se parte para la estimación de potencia de cada sector en baja tensión, de los parámetros de clasificación del suelo, edificabilidad y tipología del sector. A partir de ahí y aplicando las potencias normalizadas definidas en el Reglamento de Baja Tensión se estima una potencia global del sector.
- La agregación de la potencia de sectores en orden a estimar el número y potencia de cada subestación, se calcula aplicando los coeficientes de simultaneidad que indica la Instrucción 14 de Octubre de 2004 de la Dirección Gral. de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso Industrial.
- Las subestaciones normalizadas se estimarán de 30 o 40 MVA, o sea, 24 o 32 MW.
- Para valorar las subestaciones consideraremos que, conforme a las especificaciones de la compañía distribuidora se instalarán de la tipología blindada (cerrada), dado que por otro lado la ubicación de las mismas se va a producir en zonas urbanas.
- Señalar que la localización de las subestaciones y los trazados de las líneas indicados en los planos correspondientes son meramente informativos y aproximados.

Como resultado de este estudio se define un nuevo anillo en alta tensión unido al existente, que liga un total de seis (6) nuevas subestaciones, 4 de ellas con potencias de 24MW, una de 32MW, y una doble de 32+32MW.

Estas instalaciones permitirán un cierto margen de potencia, que debería absorber los incrementos previsibles en suelo urbano no consolidado.

En cuanto a los nuevos sectores situados fuera del núcleo central de Jerez, las potencias demandadas serán solventadas mediante líneas de media tensión, con puntos de conexión a definir por la empresa distribuidora.

Gas Natural

Con respecto a este recurso energético, la ciudad cuenta en la actualidad con infraestructuras de abastecimiento suficientes como para dar servicio a los nuevos desarrollos que se plantean, siendo ya generalizada la utilización en el caso de medianas y grandes industrias de nueva implantación.

A este respecto, con fecha dos de octubre de 2007 se ha firmado un convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y Gas Natural de Andalucía S.A. para potenciar la utilización del gas natural como solución energética para las viviendas del municipio.

A resultas de este convenio, aparte de establecer una serie de medidas de divulgación de este tipo de energía, se acuerda proponer de mutuo acuerdo las áreas de interés para el desarrollo de las infraestructuras de solar+gas en las nuevas viviendas.

Así mismo, se han incluido en las Normas Urbanísticas una serie de indicaciones tendentes a que en los planes parciales y proyectos de urbanización de las nuevas áreas de desarrollo se incluya la previsión de canalizaciones para el suministro y distribución de gas natural, dotando a los edificios de viviendas de una Instalación Receptora Comunitaria para el uso del gas natural canalizado, realizada según la normativa vigente y aceptada por la compañía concesionaria de este servicio en la ciudad de Jerez.

4.6.8 PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS

Esta Revisión-Adaptación del Plan General de Jerez, como criterio o estrategia general para la ordenación del medio rural, considera que una correcta utilización del territorio, coherente con sus características, ajustada a las capacidades de acogida tanto del medio físico como de los recursos humanos de la zona, es el método más operativo para la mejora y conservación del territorio. Este uso debe permitir la pervivencia de las características ambientales, territoriales y paisajísticas propias del mundo rural. Esta, a su vez se descompone en las siguientes:

- El desarrollo en red del sistema urbano, que permita un crecimiento equilibrado y sostenible del conjunto de los núcleos del sistema, el desarrollo de servicios complementarios y una articulación más completa y trabada entre los diferentes núcleos.
- La protección de los espacios naturales de mayor valor a fin de sustraerlos tanto a la presión urbanizadora como a la transformadora agrícola y, a la vez, procurar su integración territorial, de manera que contribuyan a un aprovechamiento naturalístico y turístico del territorio según su situación y características específicas. Complementar la acción protectora de la legislación de espacios naturales con la asignación de una función territorial acorde con su valor y naturaleza. Esta función supone una regulación de usos coherente con su carácter de espacio natural protegido y la definición de su papel como pieza territorial clave en el modelo turístico y en el sistema de espacios libres comarcal.
- La correcta utilización del territorio, coherente con sus características, ajustada a las capacidades de acogida tanto del medio físico y socioeconómico. Este uso debe ser sostenible y permitir la pervivencia de las características ambientales, territoriales y paisajísticas propias del mundo rural, y cuando no lo sea por haberse puesto en cultivo tierras con aptitud y vocación forestal, por excesiva presión secular sobre los recursos, por procesos de erosión de suelos, etc, debe favorecerse el restablecimiento del equilibrio ecológico y la potenciación de las funciones ambientales del espacio agrícola.
- La correcta compleción de la movilidad y accesibilidad de Jerez con los núcleos principales de su entorno, consolidado su posición como centro subregional dentro del sistema de ciudades medias de Andalucía, y como vértice del triángulo Jerez, Cádiz, Algeciras, dentro de la provincia.
- La correcta implantación de la edificación y las infraestructuras en el territorio. Estas deben ser sostenibles, acordes con su entorno próximo y la arquitectura local y compatibles con el equilibrio ecológico. Los efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales deben ser poco relevantes. El diseño y ejecución de la edificación y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares, y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.
- La definición de un sistema de relaciones ecológicas que organice los recursos naturales del valle del Guadalete. Este sistema reconoce junto a la continuidad del espacio agrícola central, un conjunto de elementos dispersos, ociosos y no relacionados, tales como las lagunas, cauces y las riberas del Guadalete, con su papel ambiental y ecológico, los escarpes y cerros que jalonan la vega, con una interesante potencialidad ambiental y paisajística, y un conjunto discreto de hitos culturales y etnográficos que establecen las referencias de los paisajes.

La recualificación del río y sus riberas y su puesta en valor como corredor continuo recuperado para la ciudadanía, junto al reconocimiento y mejora de sus características naturales y ambientales, deben posibilitar la entrada de actividades de ocio y esparcimiento que le proyecten como eje natural relacional, tanto municipal como metropolitano.

- El desarrollo del turismo rural mediante la adopción de un modelo turístico que se contempla como forma de activación de la economía rural, así como complemento para el mantenimiento del paisaje rural y la recuperación del patrimonio arquitectónico disperso (cortijos, casas de viñas, etc) hoy en peligro de desaparición dadas las condiciones actuales de la actividad agraria.
- La regulación de las actividades extractivas y energéticas en el medio rural se contempla bajo la óptica de una adecuada integración de la edificación y las infraestructuras en el medio físico-natural y en el respeto a los valores ambientales y paisajísticos existentes.
- La prevención de riesgos naturales mediante medidas de protección y control de los usos en el territorio.

Los criterios técnicos que han marcado la definición de la ordenación territorial y compatibilización de usos en suelo no urbanizable se sintetizan en cinco categorías de protección que integran las propuestas sectoriales y abarcan al conjunto de ámbitos o unidades definidas para la ordenación.

Crterios técnicos para la ordenación del Suelo No Urbanizable

Unidades	Subunidades	Integral	Forestal	Paisaje	Riesgos	Productiva
Sierra	Sierras y Montes	SI				
	Dehesas intramontanas	SI				
Gibalbín y San Cristóbal	Forestal		SI	SI		
	Agrícola		SI	SI	SI	
Colinas ganaderas	Forestal		SI			
	Dehesas		SI			
	Pastos y cultivos		SI			
Tronco del Guadalete	Zonas regables				SI	SI
	Escarpes topográficos y cerros		SI	SI	SI	
	Cauces y riberas	SI			SI	
	Lagunas y zonas húmedas	SI				
Campiñas	Campiñas cerealistas			SI		
	Campiñas encharcadizas			SI	SI	
	Secanos arbolados			SI		
	Cerros y otros			SI		
	Barrancos		SI		SI	
	Lagunas y zonas húmedas	SI	SI			
	Enclaves forestales					
Viñedos	Viñedos			SI		SI
Mesas de Asta			SI	SI		
Llanos agrícolas	Dehesas		SI			
	Agrícolas			SI		
Usos no primarios	En transformación			SI		
	Parques Forestales		SI			

Protección integral o ecológica

Bajo esta categoría se consideran los espacios del municipio con recursos naturales más sobresalientes y singulares, los de biodiversidad más notoria y los que realizan las funciones ecológicas, paisajísticas y ambientales más destacadas del municipio. Las unidades contempladas son: la Sierra, Colinas Ganaderas con cubiertas forestales densas y de carácter autóctono (Forestal), los cauces y riberas y las lagunas y zonas húmedas.

La Sierra está regulada por la planificación ambiental (PORN y PRUG) que desarrolla al espacio como PN declarado por la Ley 2/89.

Los objetivos planteados para estos espacios van en la línea de la protección y potenciación de los valores naturales y productivos. En consecuencia, los usos y actividades permitidas serán las relacionadas con la productividad primaria y el aprovechamiento naturalístico y recreativo.

Protección ambiental o forestal

Bajo este epígrafe se incluyen un conjunto de espacios tales como: los terrenos forestales sobre los que descansan las relaciones ecológicas en el municipio al mismo tiempo que desempeñan funciones ambientales y protectoras relevantes; los suelos forestales que pese a padecer procesos de degradación de distinto grado albergan potencialidad suficiente para contribuir activamente en la mejora del medio ambiente y el paisaje municipal; los suelos agrícolas marginales (de vocación y aptitud forestal) sobre sierras, laderas y escarpes cuyo insostenible aprovechamiento actual suele promover externalidades ambientales de signo negativo.

Constituyen un conjunto disperso de suelos que realizan múltiples funciones para la sociedad, entre las que destaca las que son propias (ambientales y protectoras de agua y suelo), las paisajísticas, socioculturales y de soporte de infraestructuras.

Se hace referencia a los siguientes suelos: las Sierras de San Cristóbal y Gibalbín (Forestal y agrícola); las Colinas Ganaderas (dehesas y pastos y cultivos); Tronco del Guadalete (Escarpes topográficos y cerros); Campiñas (Barrancos); Mesas de Asta (Escarpes y agricultura en ladera); y Llanos agrícolas (Dehesas).

Constituyen islas de diversidad en el ámbito rural, en ocasiones con atributos de rareza o singularidad en el marco agrícola en el que se enmarcan. Son necesarias medidas para preservar estos suelos de la urbanización y la edificación, invertir en acciones que generen ganancia ambiental y mejora de los recursos forestales, potenciar los valores productivos primarios en respeto con los ambientales, y evaluar la oportunidad y funcionalidad que las áreas forestales pueden aportar al municipio en cuanto a recurso de calidad y potencialidad de uso recreativo.

Los usos característicos y prioritarios son los relacionados con el aprovechamiento primario que, dada la condición y/o vocación forestal, se realizará de acuerdo con las características físicas y ambientales de los terrenos. Las edificaciones que se localicen estarán ligadas a la explotación primaria y a los usos rurales del territorio, teniendo cabida los usos vinculados a la utilización y el disfrute racional y sostenible de los recursos naturales. Las infraestructuras hidráulicas y de telecomunicaciones optimizarán emplazamientos y adoptarán diseños de buena integración paisajística.

Protección paisajística

Esta consideración acoge a dos unidades de paisaje característico de Jerez de la Frontera (el viñedo y las campiñas cerealistas) los cuales muestran síntomas de fragilidad y evolución futura incierta, a las dos referencias geográficas y paisajísticas del municipio (Gibalbín y San Cristóbal) y a un conjunto discreto de suelos con función y/o potencialidad paisajística (Escarpes topográficos del Guadalete y Mesas de Asta, Cerros en las Campiñas, Secanos arbolados, etc).

Para dirigir la evolución futura de los paisajes característicos del municipio, en especial para el viñedo y las campiñas cerealistas se propone un código de buenas prácticas que regule la implantación territorial de usos y actividades en el paisaje y que garantice una buena integración paisajística de la edificación y las infraestructuras, siempre siguiendo los modelos de la arquitectura local.

La situación privilegiada y estratégica de la Sierra de San Cristóbal en relación con Jerez y con la Bahía aporta un argumento suficiente para su consideración en parte como pieza básica del Sistema de Espacios Libres para el que se plantea la recuperación y consecución del conjunto del espacio como hito paisajístico para el uso público, mediante la reversión de los terrenos agrícolas y la asignación de un uso dotacional para el esparcimiento y recreo de la población.

Otros definen los lugares altos, las referencias y los horizontes que dirigen las interrelaciones visuales entre los paisajes municipales. Son formas del terreno que constituyen referencias geográficas claras (cimas, confluencias, cornisas y escarpes, mesetas y lomas, etc) y ocupan en general posiciones elevadas ideales para la lectura y la identificación del espacio municipal. Son multitud de lugares cargados de fuerza en el paisaje y en su interpretación, ofreciendo casi siempre una visión panorámica sensacional.

Aunque muchos se encuentran alejados con respecto a los principales itinerarios viarios y otros tantos carecen de posibilidades de acceso, todos ellos reúnen condiciones paisajísticas y panorámicas suficientes para su protección y en algunos casos para su revalorización y formalización.

Así pues, son necesarias medidas para preservar estos suelos de la urbanización y la edificación, controlar la degradación del paisaje frenando los procesos degenerativos del patrimonio construido, establecer criterios de implantación territorial de usos y actividades siguiendo la riqueza y particularidades de la arquitectura local, e invertir en acciones de mejora del medio ambiente y el paisaje.

Protección por riesgos y procesos naturales

La prevención de riesgos naturales se vincula fundamentalmente a los dos procesos físicos con mayor relevancia municipal:

- Las inundaciones y la peligrosidad sobre bienes y personas derivadas del funcionamiento extraordinario de la red de drenaje, con afección probable sobre las vegas más bajas de la zona regable del Guadalete (Zonas regables), las Campiñas encharcadizas, los Cauces y sus riberas y los Barrancos.
- La pérdida de suelo por erosión vinculada bien a prácticas agrícolas en laderas con pendiente excesiva (terrenos agrícolas en las laderas de las Sierras de Gibalbín y San Cristóbal) y suelos degradables por la erosión y deficitarios en cubiertas vegetales en el Tronco del Guadalete (Escarpes topográficos y cerros) y en las Campiñas (Cerros y otros).

En estas zonas habrá que establecer los criterios y las medidas de prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa y de minimización de alteraciones sobre las corrientes.

Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, el Plan clasificará de forma cauteladora los suelos señalados en el plano de Riesgos como suelo no urbanizable. En esas zonas sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos.

El análisis de las zonas inundables tendrá por finalidad la identificación y clasificación de las áreas inundables del territorio con arreglo a los criterios siguientes:

- Zona de inundación frecuente (avenidas de período de retorno de cincuenta años). Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.
- Zonas de inundación ocasional (avenidas de período de retorno entre cincuenta y cien años). Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
- Zonas de inundación excepcional (avenidas de período de retorno entre cien y quinientos años). Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

En los terrenos señalados como afectados por procesos de erosión del suelo, los criterios son de carácter integral, convergen con los citados en los apartados de protección forestal y paisajística, y se concretan en el abandono de los terrenos agrícolas marginales y la implantación de cubiertas forestales que realicen sus funciones adecuadas en materia de protección de agua y suelos.

Protección agrícola

Esta protección se extiende a la zona regable del Guadalquivir – Guadalete, principal espacio productivo agrario del municipio y motor de la economía del poblamiento rural.

Así mismo, el Plan General establece las siguientes delimitaciones de zonas protegidas en función de la existencia en ellas de hitos y recursos de interés, no susceptibles de ser clasificados como suelo urbanizable:

Protección paisajística de los Bienes de Interés Cultural

En su mayoría, los BIC constituyen el testimonio de la historia del municipio y participan activamente en sus paisajes, constituyendo las referencias básicas y disponiendo de gran potencialidad de vistas, frecuentemente panorámicas.

En consecuencia, dada la función paisajística desempeñada, se establece para cada BIC un perímetro de protección de vistas donde se condicionan la edificación y los usos o actividades que introduzca volúmenes o elementos artificiales con desarrollo en altura. El tamaño y la forma de los perímetros de protección de vistas están en función del papel del BIC en el paisaje y de su relación con los lugares y carreteras de consumo visual.

La relación exhaustiva se encuentra en la Memoria Justificativa y en la Normativa urbanística.

Protección paisajística de la edificación tradicional

Con el fin de garantizar la presencia activa de la edificación tradicional en el paisaje, los cortijos, casas de viñas y otras edificaciones rurales con valor etnográfico, arquitectónico y/o paisajístico, recogidos en los documentos en el listado, se establece un perímetro de protección de vistas de 100 m, donde solamente estará permitido el acondicionamiento y la ampliación de las instalaciones existentes siempre mediante edificación característica de la unidad de paisaje en la que se enmarca.

La relación exhaustiva se encuentra en la Memoria Justificativa y en la Normativa urbanística.

Protección paisajística de hitos geográficos

Con el objeto de preservar la función paisajística de los cerros y oteros en los paisajes agrícolas, en los hitos paisajísticos que figuran en el listado, en la zona a que da lugar una diferencia de cota de 15 metros medidos desde el vértice del hito no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

Tampoco estarán permitidos los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno y los nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas.

La relación exhaustiva se encuentra en la Memoria Justificativa y en la Normativa urbanística.

Protección paisajística del entorno de las lagunas y zonas húmedas

Con la finalidad de garantizar la impronta de la lámina de agua en el paisaje se establece un perímetro de protección de 500 m medido desde la orilla de la laguna en su situación de máximo llenado donde solamente estará permitida la edificación destinada a la observación e interpretación de la naturaleza y el paisaje. Este criterio se aplica a las lagunas no protegidas bajo la figura de Reserva Natural.

En lo referente a los usos, edificaciones e infraestructuras en el “territorio no urbanizado”, el Plan General entiende que el valor paisajístico del municipio radica mayoritariamente en la agricultura campesina y de regadío y descansa sobre un espacio muy manejado, humanizado y salpicado por un nutrido grupo de pequeños núcleos urbanos, y por un conjunto disperso de caserío agrícola tradicional dotado de personalidad y atractivo, en su mayoría cortijos del cereal y casas de viñas.

El criterio se basa en establecer condiciones para la implantación de actividades y usos en el territorio con el objeto de garantizar una respetuosa integración en el medio ambiente y el paisaje y una adecuada corrección de efectos indeseados que integre en el paisaje jerezano estas transformaciones territoriales utilizando fórmulas de hábitat disperso congruente con la tradición constructiva y arquitectónica local.

Así se deben contemplar medidas para asegurar que la implantación residencial, turística, industrial, etc., que se registre en el futuro sea compatible con el mantenimiento de condiciones de identidad y calidad paisajística que constituyen un patrimonio colectivo del mayor interés

territorial. Al tiempo, se pretende que la edificación contemporánea incorpore el aprendizaje histórico de la implantación humana en el medio, con las necesarias adaptaciones y modernizaciones de la técnica urbanizadora y constructiva.

La regulación de la edificación en el Suelo No Urbanizable se realizará fijando en cada unidad de diagnóstico las condiciones de implantación de la edificación y el trazado de infraestructuras, abordando parámetros de superficie de parcela mínima, tipología y altura de la edificación, criterios de integración en el paisaje, estética de paramentos, cubiertas, cerramientos, etc.

Usos energéticos

Se adjuntarán las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Ordenación de los recursos eólicos de Jerez de la Frontera.

Usos turísticos

El uso turístico en suelo no urbanizable se contempla como forma de activación territorial y de la economía local, así como complemento para el mantenimiento del paisaje rural y la recuperación del patrimonio arquitectónico disperso (cortijos, casas de viñas, etc) hoy en peligro de desaparición dadas las condiciones actuales de la actividad agraria.

Los principios generales para una correcta inserción en el territorio municipal de los usos turísticos se deben basar en:

- Ser sostenibles, acordes con su entorno próximo y la arquitectura local y compatibles con el equilibrio ecológico.
- Producir un bajo impacto ambiental y buena calidad integral. Los efectos sobre el medio ambiente y los recursos naturales deberán ser poco relevantes. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares, y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.
- No inducir externalidades físicas ni potenciar los riesgos naturales, utilizando para ello de forma preferente, según la zona, las edificaciones históricas existentes, apoyándose en infraestructuras camineras ya en funcionamiento y servicio de dichas edificaciones.
- Insertarse adecuadamente en el paisaje. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar una buena calidad estética y un equilibrio entre los contenidos verdes, los propios del paisaje y la edificación.

Se definen los siguientes ámbitos para la ordenación del uso turístico: el viñedo, las campiñas cerealistas, y la sierra.

- En el **viñedo**, dado el numeroso y valioso patrimonio construido, las posibles actuaciones turísticas se basarán exclusivamente en el acondicionamiento de la edificación histórica existente, poniéndola convenientemente en valor. Las zonas de nueva planta de las actuaciones, que en cualquier caso se deberán considerar de interés público en suelo no urbanizable, se instalarán preferentemente en ladera y evitando los lugares altos y respetando la tipología arquitectónica de las casas de viñas. Los accesos aprovecharán los existentes, reforestando sus márgenes y adecuando su tratamiento al carácter del suelo no urbanizable.

- En las **campiñas cerealistas**, los hoteles y equipamientos turísticos se emplazarán preferentemente en los cortijos tradicionales del secano, adecuándose en cada zona en cuanto a parcela mínima a las características de aquélla.
- En la **sierra**, los hoteles solamente podrán implantarse en las zonas denominadas “dehesas intramontanas”. El tamaño de la instalación y la distancia mínima (o densidad) entre ellas, se limitan de forma considerable respecto a las anteriores. La arquitectura será la típica de los cortijos de la Sierra y las infraestructuras se apoyarán en la red caminera existente.

En cualquier caso, las ordenanzas deberán especificar respecto a este uso, los siguientes condicionantes:

- Características de cada tipo de establecimiento en función del ámbito y la zonificación pormenorizada que se establezca.
- Superficie mínima de la parcela en cada zona.
- Implicaciones y actuaciones medioambientales inherentes a cada actuación.
- Condiciones de las infraestructuras de conexión, marcando las zonas donde éstas deban ser las existentes.
- Definición y condiciones de las actividades complementarias.
- Definición de la capacidad de cada tipo de alojamiento en función de la zona y de la densidad de plazas por superficie de parcela que se establezca.
- Utilización de las plusvalías atribuibles a la administración, legalmente establecidas, en la adquisición de sistemas generales en el suelo no urbanizable ligados a la zona de actuación o en mejoras medioambientales con destino a la creación de zonas de uso público en la parcela objeto de actuación.

Actividades extractivas

Los criterios básicos para la ordenación de la actividad extractiva se articulan en las siguientes líneas:

- Reducir la presión sobre el cauce del Guadalete y sus riberas.
 - o Proteger frente a la actividad extractiva una faja de 40 m de anchura paralela a la ribera, medida desde los pies arbóreos o arbustivos más externos al cauce.
 - o Prohibir la actividad extractiva en los Parques Fluviales clasificados por el planeamiento vigente.
- Garantizar el funcionamiento del ciclo del agua.
 - o Limitar la profundidad de excavación y extracción al mantenimiento de un espesor medio de 5 m de acuífero saturado en agua por debajo del fondo de la excavación.

- o Condicionar la extracción de recursos geológicos para garantizar el flujo del agua subterránea:
- o Condicionar el tipo de rellenos utilizados en la restauración de las pozas. Los rellenos estarán exentos de materias potencialmente contaminantes y no contendrán suelos arcillosos en una proporción superior al 20%. La permeabilidad de la masa de relleno debe permitir la circulación del agua subterránea y la percolación vertical de la lluvia y el agua aplicada en los regadíos.

- Garantizar la continuidad del acuífero aluvial del Guadalete a lo largo del río y prevenir dinámicas de riesgo en meandros y tornos del río. Se consideran los siguientes espacios:
 - o Meandro Berlanga (MI), frente a Majarromaque.
 - o Vega Romana (MD), en la Barca de la Florida.
 - o Vega de Espínola, entre Torrecera Baja y El Torno.
 - o Estrecho fluvial: Vega Perea – Cerro León (ambas márgenes), en Barriada del Palomar.
- Garantizar las características naturales del medio ambiente y el paisaje en el entorno urbano y en zonas de interés paisajístico. Se integran en esta categoría los siguientes espacios:
 - o Margen derecha del río Guadalete desde Lomopardo hasta el límite del término municipal con El Puerto de Santa María, incluye los meandros de la Casa de la Tapa, El Torno y la Isleta.
 - o Margen izquierda del río Guadalete, frente al Monasterio de la Cartuja, coincidiendo con la vega de El Torno.
 - o Perímetro de protección de entornos urbanos. Se prohíbe la actividad extractiva a una distancia inferior a 250 m de los suelos urbanos y urbanizables.
 - o Protección de entorno de lagunas y zonas húmedas. Se prohíbe la actividad extractiva a una distancia inferior a 500 m de las lagunas.
- Garantizar la restauración paisajística así como la implantación y correcto desarrollo del uso del suelo una vez restituído.
- Regular la actividad extractiva mediante el desarrollo normativo de la propuesta de acciones y planes correctores desarrollada en el documento “Canteras y Graveras en Jerez de la frontera” elaborado por medio Ambiente y Consumo del Ayuntamiento.

Uso público

Las actuaciones planteadas en relación al futuro sistema de Espacios Libres Metropolitanos, son las siguientes:

- Creación de un gran eje natural y paisajístico Cartuja – El Portal – Cañada del Carrillo, que integra el paseo y el uso lúdico con el mantenimiento y la mejora, en su caso, de valores naturales y de paisaje, incluyendo los siguientes elementos territoriales:
 - o Monasterio de La Cartuja y su entorno (huerto y ribera del río).

- o Mirador de los Albarizones.
 - o Parque de La Granja de Santa Teresa y su ampliación prevista hacia la Hijuela de Pino Solete.
 - o Zona de Río Viejo, riberas del Guadalete y mirador natural Sur.
 - o El Portal en su contacto con el río.
 - o Cañada del Carrillo como vía verde con conexión con el Parque Metropolitano de la Sierra de San Cristóbal incluido en el POT de la Bahía de Cádiz.
 - o Vías verdes de conexión con la ciudad central a través de las Hijuelas del Pozo y la Campana a las Coles.
- Continuar con el desarrollo del Parque de Santa Teresa potenciando sus valores como gran espacio libre metropolitano y nodo de enlace con el eje natural y paisajístico Cartuja – El Portal – Cañada del Carrillo.
 - Potenciación del entorno del Circuito de Velocidad como Parque Metropolitano.
 - Recuperación efectiva de las Vías Pecuarias como red de corredores verdes.

La propuesta de ordenación del uso público en el término municipal irá destinada a la protección, a través de su consideración como Sistema General, de todos aquellos elementos que sean necesarios para soportar:

La vinculación entre los principales núcleos de población y de estos con el medio rural (Valle y riberas del Guadalete) y natural (Lagunas protegidas o no por la RENPA) a través de los Espacios Libres situados en el sector central del municipio:

- o Parques Forestales: Cornisa de Lomopardo, La Suara, Aguilillas.
- o Parques Fluviales: La Barca de la Florida, Casa de la Tapa, San Isidro de Guadalete, Lomopardo, La Cartuja, La Greduela, El Torno, Torrecera Baja, Torrecera Alta, La Suara, Berlanguilla, Majarromaque, La Corta.

La conexión con los sistemas de Espacios Libres de la Bahía de Cádiz, a través de:

- o Parque de Santa Teresa, Rancho de la Bola, La Cañada de Carrillo y la Sierra de San Cristóbal.
- Potenciación de la vinculación urbana con los Montes de Propios.
 - o Montes de Propios Municipales.
 - o Parque Forestal de Los Hurones.

Este sistema de espacios libres requiere, para asegurar la conexión del uso público (y también de los distintos enclaves naturales), la recuperación y puesta en valor de la red de Vías Pecuarias, en especial, de la que tiene relación con las estrategias planteadas y la que presenta interés paisajístico o ambiental.

También con respecto a la adecuación de espacios naturales y en relación a la tan largamente demandada recuperación del río Guadalete, se plantea una adecuación integral del tramo del río más próximo al núcleo principal de la ciudad, entre el Sistema General del Rancho de la Bola y el Puente de cartuja, con puntos de contacto con la ciudad en El portal, La Corta y Cartuja, de tal forma que se actúe en la regeneración de los márgenes y riberas, los contactos de lo urbano con

el río y el posible uso público de estos espacios, de tal forma que se produzca por fin la ansiada incorporación de este elemento natural a la vida ciudadana.

4.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL P.O.T.A. POR LA REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL P.G.O.U. DE JEREZ

Datos Generales del estado actual

4.7.1 SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: 119.000 Hectáreas

4.7.2 POBLACIÓN ACTUAL: 206.380 Habitantes (censo previsto diciembre 2008)

4.7.3 POBLACIÓN POR NÚCLEOS:

1. Núcleos Urbanos existentes y población:

- Jerez – Núcleo Principal: 185.973 habitantes (90.11% del total)
- Guadalcaçín: 4.549 habitantes
- La Barca de La Florida: 4.150 habitantes
- Cuartillos: 870 habitantes (zona urbana)
- Estella del Marqués: 1.357 habitantes
- Gibalbín: 560 habitantes (zona urbana)
- La Ina: 361 habitantes
- Lomopardo: incluido en núcleo principal
- Majarromaque: 742 habitantes
- Mesas de Asta: 502 habitantes
- Montecastillo: incluido en núcleo principal
- Nueva Jarilla: 1.580 habitantes
- El Portal: incluido en el núcleo principal
- San Isidro: 594 habitantes
- El Torno: 1.250 habitantes
- Torreçera: 1.128 habitantes
- Torremelgarejo: 327 habitantes

Población total en Núcleos Urbanos: 203.943 habitantes (98.82% del total)

Población total en Núcleos Urbanos, incluido Guadalcaçín, fuera del principal: 17.970 habitantes (8,866% del total)

2. Núcleos Rurales existentes y población:

- Añina: 45 habitantes
- Baldío Gallardo: 50 habitantes
- Cañada del León: 245 habitantes
- Cuartillos (núcleo rural): 209 habitantes
- El Cuervo: 170 habitantes (aproximadamente)
- Gibalbín (núcleo rural): 20 habitantes
- La Inmaculada: 140 habitantes
- Magallanes: 50 habitantes
- Mesas de Santa Rosa: 160 habitantes
- El Mojo: 141 habitantes
- Las Pachecas: 576 habitantes
- El Polila: 100 habitantes
- Puente de la Guareña: 245 habitantes

- Rajamancera: 97 habitantes
- Las Tablas: 179 habitantes

Población total en Núcleos Rurales: 2.427 habitantes. (1.18% del total)

4.7.4 VIVIENDAS EXISTENTES:

Número total de viviendas existentes en el término municipal: 84.961 viviendas.

1. Núcleos Urbanos:

- Jerez Núcleo Principal: 79.287 viviendas
- La Barca de la Florida: 1.467 viviendas
- Cuartillos (zona urbana): 360 viviendas
- Estella del Marqués: 461 viviendas
- Gibalbín (zona urbana): 171 viviendas
- La Ina: 157 viviendas
- Lomopardo: Incluido en núcleo principal
- Majarromaque: 119 viviendas
- Mesas de Asta: 200 viviendas
- Montecastillo: Incluido en Núcleo Principal
- Nueva Jarilla: 523 viviendas
- El Portal: 154 viviendas
- San Isidro: 191 viviendas
- El Torno: 462 viviendas
- Torreçera: 385 viviendas
- Torremelgarejo: 90 viviendas

Número de viviendas totales en Núcleos Urbanos: 84.027 viviendas (98.9% del total)

Número total de viviendas en Núcleos Urbanos fuera del principal: 4.740 viviendas (5.58% del total)

2. Núcleos Rurales:

- Añina: 10 viviendas
- Baldío Gallardo: 24 viviendas
- Cañada del León: 83 viviendas
- Cuartillos (núcleo rural): 85 viviendas
- El Cuervo: 68 viviendas
- Gibalbín (núcleo rural): 16 viviendas
- La Inmaculada: 34 viviendas
- Magallanes: 95 viviendas
- Mesas de Santa Rosa: 72 viviendas
- El Mojo: 70 viviendas
- Las Pachecas: 105 viviendas
- El Polila: 34 viviendas
- Puente de la Guareña: 165 viviendas
- Rajamancera: 24 viviendas
- Las Tablas: 49 viviendas

Número total de viviendas en Núcleos Rurales: 934 viviendas. (1.1 % del total)

4.7.5 DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS POR TIPOS:

- Número de viviendas principales: 67.850 viviendas (79,86 %)
- Número de viviendas secundarias: 3.619 viviendas (4,26 %)
- Número de viviendas vacías: 13.492 viviendas (15,22 %)

Crecimiento Urbano de la Propuesta del Plan General

4.7.6 SUPERFICIES DE SUELO URBANO: (SUC + SUNC)

- Núcleo Principal: 34.650.013 m² con Montecastillo-Circuito: 37.466.012 m²
- Montecastillo-Circuito: 2.815.999 m²
- La Barca de la Florida: 917.126 m²
- Cuartillos: 464.822 m² (actualmente es Núcleo Rural en SNU).
- Estella del Marqués: 342.749 m²
- Gibalbín: 216.028 (actualmente es Núcleo Rural en SNU).
- La Ina: 80.997 m²
- Lomopardo: 36.629 m².
- Majarromaque: 190.468 m²
- Mesas de Asta: 77.203 m²
- Nueva Jarilla: 239.681 m²
- El Portal: Incluido en núcleo principal
- San Isidro: 217.567 m²
- El Torno: 374.269 m²
- Torrejera: 266.404 m² (incluye Torrejera Baja).
- Torremelgarejo: 120.138 m²
- El Chaparrito: 430.508 m²

Superficie Total de Suelo Urbano: 41.440.601 m²

4.7.7 CRECIMIENTOS DE SUELO URBANIZABLE (EXCLUIDOS S.G.)

1. Crecimientos de Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Núcleo Principal : Uso Residencial: 4.834.145 m²
 Uso de Act. Económica: 3.739.019 m²
 Total: 8.573.164 m²

Incremento de Suelo: 8.573.164 m² / 37.466.012 m² = 22,882 %

- La Barca de la Florida : Uso Residencial: 148.702 m²
 Uso de Act. Económica: 125.478 m²
 Total: 274.180 m²

Incremento de Suelo: 274.180 m² / 917.126 m² = 29,89 %

- Nueva Jarilla : Uso Residencial: 89.866 m²
Incremento de Suelo: 89.866 m² / 239.681 m² = 37,50 %

- El Torno: Uso de Act. Económicas: 43.199 m²
Incremento de Suelo: 43.199 m² / 374.269 m² = 11,54 %

Total Término Municipal (Suelo Urbanizable Sectorizado).
Incremento de Suelo: 8.980.409 m² / 41.440.601 m² = 21,67%

2. Crecimientos de Suelo Urbanizable Sectorizado + Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Área de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- Área I "Rio Viejo": 582.724 m²
- Área II "La Corta": 272.421 m²
- Área III "Montealegre": 476.207 m²
- Área IV "La Catalana": 606.599 m²
- Área V "El Juncal II": 529.382 m²
- Área VI "Guadalcaçín II": 179.190 m²
- Área VII "Torrox": 2.664.090 m²
- Área VIII "Prados de Montealegre": 828.555 m²
- Área IX "La Jerezana": 540.959 m²
- Área X "Garrapilos": 40.600 m²
- Área XI "Cerro del Moro-Rancho Colores": 3.062.234 m²

Superficie Total de Suelo Urbanizable No Sectorizado: 9.782.661 m²

Superficie Total de Suelo Urbanizable (SUS + SUNS) : 18.762.770 m²

Incremento total de Suelo Urbanizable sobre el suelo urbano (SUS + SUNS) : 18.762.770 / 41.610.571 = 45,09 %

Incremento de Suelo Urbanizable sobre el suelo urbano en Núcleo Principal (SUS + SUNS) : 18.315.525 / 37.635.982 = 48,66 %

4.7.8 CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

- Población Actual: 206.380 Habitantes
- Tamaño medio del hogar estimado: 2,4 Hab. / vvda.
- Incremento total de viviendas propuestas: 25.410 vvdas. (29,90% respecto a las 84.961 existentes).
- Porcentaje de incremento de población respecto a la actual 29,55% (<30% POTA).

4.7.9 CRECIMIENTOS POR NÚCLEOS

1. Núcleo Principal:

- Población Actual: 190.522 habitantes (incluido Guadalcaçín)
- Incremento total de viviendas propuestas:

- Urbano: 4.633 vvdas.
- Sectores Urbanizable: 17.140 vvdas.

- Sectores en desarrollo: 1.519 vvdas.
- Incremento Total Núcleo Principal: 23.292 viviendas
- Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 55.900 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 29,34%
2. La Barca de la Florida:
 - Población Actual: 4.150 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas:
 - Urbano: 196 vvdas.
 - Sectores Urbanizable: 535 vvdas.

Incremento Total la Barca: 731 viviendas

 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 1.681 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 40,51 %
 3. Cuartillos:
 - Población Actual: 870 habitantes (zona urbana)
 - Incremento total de viviendas propuestas: 294 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 676 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 77,72 %
 4. Estella del Marqués:
 - Población Actual: 1.357 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 177 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 407 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 30%
 5. Gibalbín:
 - Población Actual: 560 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 48 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 110 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 19,70 %
 6. La Ina:
 - Población Actual: 361 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 128 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 294 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 81,55 %
 7. Majarromaque:
 - Población Actual: 742 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 138 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 317 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 42,77 %
 8. Nueva Jarilla:
 - Población Actual: 1.580 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 404 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 929 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 58,81 %
 9. El Portal:
 - Población Actual: 781 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 87 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 200 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 25,62 %
 10. San Isidro:
 - Población Actual: 594 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 182 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 418 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 70 %
 11. El Torno:
 - Población Actual: 1.250 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 162 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 372 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 29,80 %
 12. Torrejera:
 - Población Actual: 1.128 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 102 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 275 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 23,64%
 13. Torremelgarejo:
 - Población Actual: 327 habitantes
 - Incremento total de viviendas propuestas: 78 vvdas.
 - Capacidad de población del incremento de viviendas resultantes: 179 hab.
 - Porcentaje de incremento de población respecto a la actual = 54,86 %

TABLA DE VIVIENDAS

	viv preex	Viviendas previstas en PGMO-95	máximo de viviendas previstas	nº mínimo de viviendas protegidas		viviendas previstas de renta libre		incremento total de viviendas
URBANO (NUCLEO)	1.203	1.091	6.848	2.640	38,55%	4.208	61,45%	4.633
ESTELLA	0	0	177	52	29,38%	125	70,62%	177
EL TORNO	0	52	162	51	31,48%	111	68,52%	110
LA BARCA	0	0	196	54	27,55%	142	72,45%	196
CHAPARRITO	100	129	129	0	0,00%	129	100,00%	0
LA INA	1	0	129	106	82,17%	23	17,83%	128
MAJARROMAQUE	0	138	138	42	30,43%	96	69,57%	0
NUEVA JARILLA	0	0	74	74	100,00%	0	0,00%	74
SAN ISIDRO	0	136	182	54	29,67%	128	70,33%	46
TORRECERA	0	0	102	22	21,57%	80	78,43%	102
TORREMELGAREJO	6	0	84	33	39,29%	51	60,71%	78
GIBALIBIN	295	0	343	180	52,48%	163	47,52%	48
CUARTILLOS	449	0	743	387	52,09%	356	47,91%	294
MESAS CORRAL	199	245	245	124	50,61%	121	49,39%	0
URBANO (PEDANÍAS)	1.050	700	2.704	1.179	43,60%	1.525	56,40%	1.253
TOTAL URBANO	2.253	1.791	9.552	3.819	39,98%	5.733	60,02%	5.886
SECTORES NUCLEO	221		17.361	6.580	37,90%	10.781	62,10%	17.140
SECTORES PEDANIAS	0		865	603	69,71%	262	30,29%	865
TOTAL URBANIZABLE	221		18.226	7.183	39,41%	11.043	60,59%	18.005
TOTAL	2.474		27.778	11.002	39,61%	16.776	60,39%	23.891
Sectores en desarrollo								
PERI MONTEALEGRE								431
PERI PAGO SOLETE								90
SECTOR CROFT								600
SECTOR CARRASCAL								398
TOTAL API								1.519
TOTAL								25.410

NOTA: En este cuadro se han descontado las viviendas previstas en el PGMO-95 como suelos urbanos no consolidados

4.7.10 DOTACIÓN ACTUAL DE ZONAS VERDES

1. Sistemas Generales.

Suelo Urbano:

- Parque González Hontoria: 139.799 m²
- Parque de La Plata: 23.789 m²
- Sistema Tempul – Picadueñas: 237.060 m²
- Jardines del Alcázar: 30.242 m²
- Parque del Retiro: 31.450 m²
- Parque de La Hoyanca: 31.891 m²
- Parque Williams: 10.898 m²
- Parque de La Unión: 15.762 m²
- Parque de Santa Teresa: 220.000 m²
- Espacios libres del Campus de la Asunción: 28.000 m²
- Parque de Estancia Barreras: 101.171 m²
- Espacios libres de Los Villares: 17.451 m²
- Espacios libres de Matacardillo y Laguna de Torrox: 140.547 m²
- Parque El Altillo: 78.145 m²
- Espacios libres en la Avenida de Europa: 28.635 m²
- Espacios libres en el Balneario de San Telmo: 44.332 m²
- Espacios libres en Chapín: 91.151 m²
- Parque Nuestra Señora de la Paz: 23.724 m²
- Espacios libres en la Avenida Fernando Portillo: 19.799 m²
- Espacio libre en La Marquesa Sur: 101.000 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Espacios Libres existentes en Suelo Urbano: 1.414.846 m².

Suelo No Urbanizable:

- Aguilillas: 674.276 m²
- Suara: 2.200.000 m²
- Hurones: 171.130 m²
- La Barca: 244.472 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable: 3.289.878 m².

2. Sistemas Locales de Espacios Libres Relevantes.

- Nazaret Oeste: 29.089 m²
- Nazaret Este: 16.657 m²
- Avenida de Europa: 20.000 m²
- Guadalcaçín Norte: 6.629 m²
- Ciudad del Transporte: 75.000 m²

- Parque Empresarial: 47.422 m²
- Cuartel de Tempul: 13.672 m²
- Guadabajaque Oeste: 80.000 m²
- La Canaleja: 122.000 m²
- La Milagrosa: 71.000 m²
- Carretera de Sanlúcar: 24.614 m²
- Guadabajaque Este: 120.000 m²
- Pago San José Sur: 18.657 m²
- Pago San José Norte: 13.983 m²
- San José Obrero: 20.969 m²
- Pozoalbero Sur: 22.704 m²
- Pozoalbero Norte: 17.691 m²
- La Norieta: 26.990 m²
- Los Villares: 22.130 m²
- Parque Agroalimentario: 75.875 m²

Superficie Total de Sistemas Locales de Espacios Libres Relevantes en Suelo Urbano: 845.082 m².

Superficie Total de Sistemas Locales de Espacios Libres en Suelo Urbano: 1.640.961 m².

Superficie de Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres en Suelo Urbano por habitante (1.414.846 + 1.640.961 / 206.380 Hab) = 14,80 m² / habitante.

Superficie existente de Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres por habitante (206.380 Hab) sumando los ubicados en suelo urbano y en suelo no urbanizable: 1.414.846 + 1.640.961 + 3.289.878 m² = 6.345.685 m² = 30,75 m² / habitante.

4.7.11 DOTACIÓN PREVISTA DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

1. Suelo Urbano No Consolidado

A) Sistemas Generales Previstos:

- Equipamientos:

- SG "Torrox I": 91.532 m²

* Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para esta zona.

- Zonas Verdes:

- SG "Torrox I": 91.532 m²

* Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para esta zona.

- SG “San Telmo”: 173.420 m²

Superficie total de nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres previstos en SUNC: 264.952 m².

B) Sistemas Locales previstos:

- Equipamientos: 116.217 m² en núcleo principal y 75.686 m² en otros núcleos.
- Zonas Verdes: 460.858 m² en núcleo principal y 191.303 m² en otros núcleos.

3. Suelo Urbanizable Sectorizado

C) Sistemas Generales previstos:

- **Zonas Verdes:**

- SG “Cañada del Carrillo”: 305.287 m²
- SG “Montecastillo”: 251.623 m²
- SG “Los Villares”: 100.132 m²
- SG “Torrox II”: 194.000 m²
- SG “Arroyo del Rano, Nueva Jarilla: 7.480 m²

* Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para estas Áreas.

- SG “Rancho del Padre Bueno”: 286.464 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Espacios Libres en SUS: 1.144.985 m².

- **Equipamientos:**

- SG “Cañada del Carrillo”: 305.287 m²
- SG “Montecastillo”: 251.623 m²
- SG “Los Villares”: 100.132 m²
- SG “Torrox II”: 194.000 m²
- SG “Arroyo del Rano, Nueva Jarilla: 7.480 m²

* Se considera un 50% de superficie de espacios libres y un 50% de superficie de equipamientos para estas áreas.

- SG “Cementerio I”: 49.900 m²
- SG “Cementerio II”: 53.619 m²
- SG “Hospital”: 299.907 m²
- SG “Nuevo Cementerio La Barca”: 19.728 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Equipamientos en SUS: 1.281.676 m².

D) Sistemas Locales previstos:

- Equipamientos: 690.333 m²
- Zonas Verdes: 1.405.765 m²

4. Superficie total de Suelo Dotacional

C) Espacios Libres:

- Sistemas Generales:

- Urbano No Consolidado: 264.952 m²
- Urbanizable Sectorizado: 1.144.985 m².

Superficie Total de Sistemas Generales de Espacios Libres previstos: 1.409.937 m²

- Sistemas Locales:

- Urbano No Consolidado: 652.161 m²
- Urbanizable Sectorizado: 1.405.765 m²

Superficie Total de Sistemas Locales de Espacios Libres previsto: 2.057.926 m²

- Incremento de población prevista según número de viviendas: 60.986 habitantes.

- Ratio de Sistemas Generales de espacios libres para el incremento = 23,12 m²/hab.

- Ratio de superficie total de espacios libres para el incremento: 56,87 m² / hab.

- Ratio resultante con sistema de espacios libres existente: (sólo suelo urbano y urbanizable):

1.414.846 m² (sup. s.g. de esp. libres en suelo urbano existentes)+ 1.409.937 m² (sup. s.g. de esp. libres previstos) + 1.640.961 m² (sup. s. locales de esp. libres existentes) + 2.057.926 m² (sup. s. locales de esp. Libres previstos)= 6.523.670 m² / 267.364 hab = 24,40 m² / hab.

El desarrollo de este Plan General supone un incremento de 14,80 m² / hab. actual a 25,08 m² / hab. previstos).

- Ratio resultante con Sistema de espacios libres existente incluyendo S.N.U.:

1.414.846 m² (s.g. existentes en SU) + 1.409.937 m² (s.g. previstos SUNC y SUS) + 1.640.961 m² (sup. s. locales de esp. libres existentes) + 2.057.926 m² (sup. s. locales de esp. Libres previstos) + 3.289.878 (sup. s.g. existentes en SNU)= 9.813.548 m² / 267.364 hab = 36,70 m² / hab. previstos.

El desarrollo de este Plan General supone un incremento de 30,75 m² / hab. actual a 36,70 m² / hab. previstos).

D) Equipamientos:

- Sistemas Generales:

- Urbano no consolidado: 91.532 m²
- Urbanizable Sectorizado: 1.281.676 m²

Superficie Total de Sistemas Generales de Equipamientos previsto: 1.373.208 m²

- Sistemas Locales:

- Urbano no consolidado: 191.903 m²
- Urbanizable Sectorizado: 690.333 m².

Superficie Total de Sistemas Locales de Equipamientos previsto: 882.236 m².

Superficie Total de Equipamientos previsto: 2.255.444 m².

TABLAS RESUMEN DE CRECIMIENTOS

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NOMBRE	SUP. GENERALES sup bruta	SUP. PORMENORIZADAS					EDIFICABILIDAD										VIVIENDAS			
		zona verde	equipamiento	total dotacion m2/100m2 residencial	coef edific	max edific.	edificabilidad residencial maxima	VPO % ed. resid	minima edific VPO	max colectiva	max unif	min comer terciario	max activ econ	Nº MAX VIV.	densidad viv/ha	viv preexistentes	Nº TOTAL viv			
SECTORES RESIDENCIAL Nucleo Pr.																				
ABIERTAS DE CAULINA	434.800	65.220	15,00%	46.632	10,72%	111.852	0,4500	195.660	90,00%	176.094	33,00%	58.111	60,00%	30,00%	10,00%	0,00%	1.608	37	21	1.587
CANALEJA	240.051	60.013	25,00%	21.312	8,88%	81.325	0,4500	108.023	88,00%	95.060	30,00%	28.518	58,00%	30,00%	12,00%	0,00%	888	37	4	884
GERALDINO	358.975	35.898	10,00%	36.888	10,28%	72.786	0,4500	161.539	88,00%	142.154	30,00%	42.646	55,00%	33,00%	12,00%	0,00%	1.272	36	15	1.257
MONTEALTO	791.925	118.789	15,00%	96.900	12,24%	215.689	0,4500	356.366	90,00%	320.730	30,00%	96.219	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	2.850	36	0	2.850
MIRABAL	536.628	80.494	15,00%	55.999	10,44%	136.493	0,4500	241.483	90,00%	217.334	30,00%	65.200	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	1.931	36	3	1.928
MONTEALEGRE I	213.561	21.356	10,00%	18.384	8,61%	39.740	0,4500	96.102	90,00%	86.492	30,00%	25.948	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	766	36	26	740
MONTEALEGRE II	298.715	29.872	10,00%	31.175	10,44%	61.047	0,4500	134.422	90,00%	120.980	30,00%	36.294	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	1.075	36	40	1.035
PAGO DE LIMA	321.014	38.522	12,00%	33.495	10,43%	72.017	0,4500	144.456	90,00%	130.011	33,00%	42.904	50,00%	40,00%	10,00%	0,00%	1.155	36	35	1.120
PINOLETE	608.300	55.280	10,00%	61.712	11,16%	116.992	0,4950	273.636	88,00%	240.800	30,00%	72.240	50,00%	38,00%	12,00%	0,00%	2.128	39	35	2.093
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	487.386	73.108	15,00%	52.287	10,73%	125.395	0,4500	219.324	88,00%	193.005	33,00%	63.692	60,00%	28,00%	12,00%	0,00%	1.803	37	31	1.772
LOS VILLARES II	396.780	59.517	15,00%	40.252	10,14%	99.769	0,4400	174.583	88,00%	153.633	30,00%	46.090	50,00%	38,00%	12,00%	0,00%	1.388	35	3	1.385
GUADALCACÍN I	146.231	29.246	20,00%	10.934	7,48%	40.180	0,4000	58.492	85,00%	49.719	30,00%	14.916	52,00%	33,00%	8,00%	7,00%	497	34	8	489
	4.834.366							2.164.086		1.926.011		592.777					17.361		221	17.140
SECTORES RESIDENCIAL otros nucleos																				
LA BARCA-GARRAPILOS I	148.702	14.870	10,00%	12.840	8,63%	27.710	0,4000	59.481	90,00%	53.533	70,00%	37.473	63,00%	27,00%	10,00%	0,00%	535	36	0	535
NUEVA JARILLA NORTE	89.866	13.480	15,00%	7.260	8,08%	20.740	0,4700	42.237	80,00%	33.790	50,00%	16.895	50,00%	30,00%	5,00%	15,00%	330	37	0	330
	238.568							101.718		87.322		54.368					865		0	865
SECTORES A. ECONOMICA Nucleo Pr.																				
EL CARRERISTA	291.724	49.593	17,00%	11.669	4,00%	61.262	0,4500	131.276	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0
DEHESA DE SILES II	983.859	177.095	18,00%	39.354	4,00%	216.449	0,4000	393.544	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0
HOSPITAL	1.223.803	263.118	21,50%	56.907	4,65%	320.024	0,4000	489.521	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0
EL JUNCAL I	394.539	39.454	10,00%	15.782	4,00%	55.235	0,4000	157.816	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0
PARPALANA	573.357	126.139	22,00%	22.934	4,00%	149.073	0,4000	229.343	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0
PASTRANILLA	271.737	35.326	13,00%	10.869	4,00%	46.195	0,4500	122.282	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0
	3.739.019							1.523.781												
SECTORES A. ECONOMICA otros nucleos																				
LA BARCA-GARRAPILOS II	125.478	15.057	12,00%	5.019	4,00%	20.076	0,4000	50.191	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0
VEGAS DEL TORNO	43.199	4.320	10,00%	1.728	4,00%	6.048	0,4000	17.280	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0	0	0	0
	168.677							67.471												
TOTAL	8.980.630							3.857.056		2.013.333		647.144					18.226		221	18.005
SECTORES SISTEMAS GENERALES																				
SG CAÑADA DEL CARRILLO	610.574																			
SG CEMENTERIO I	49.990																			
SG CEMENTERIO II	53.619																			
SG MONTECASTILLO	503.245																			
SG RANCHO DEL PADRE BUENO	286.464																			
SG HOSPITAL	299.907																			
SG LOS VILLARES	200.264																			
SG TORROX II	388.000																			
SG ARROYO DEL RANO - NUEVA JARILLA	14.959																			
SG NUEVO CEMENTERIO - LA BARCA	19.728																			
TOTAL	2.426.750																			

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE ÁMBITOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE	SUP. GENERALES	SUP. PORMENORIZADAS				EDIFICABILIDAD					VIVIENDAS					Nº TOTAL viv		
	sup bruta	zona verde		equipamiento	total dotacion	coef edifc	max edificabilidad	edificabilidad residencial maxima	VPO % ed. resid	minima edif VPO	nº max viv.	Nº min VPO	densidad viv/ha	viv preexistentes	vivi previstas PGMO-95			
ARI - A01 - JUDERIA	1.825	1.362	85,00%	0	0,00%	1.362	0,4380	702	100,00%	702	0,00%	0	10	0	63	0	0	10
ARI - A02 - ARROYO	6.827	3.072	45,00%	0	0,00%	3.072	0,8210	5.605	12,00%	673	0,00%	0	8	0	12	0	0	8
AIA - C01 - FLOR DE MAYO	2.665	0	0,00%	0	0,00%	0	1,0000	2.665	100,00%	2.665	0,00%	0	28	0	106	2	28	0
ARI - C02 - ALBARIZONES NORTE	24.428	3.287	14,00%	1.408	6,00%	4.695	0,4000	9.392	100,00%	9.392	30,00%	2.818	80	31	35	0	80	0
AIA - C03 - ALBARRACIN	638	0	0,00%	0	0,00%	0	1,4100	900	100,00%	900	0,00%	0	9	0	142	0	0	9
AIA - C04 - BIDASOA	5.135	0	0,00%	0	0,00%	0	0,9600	4.633	100,00%	4.633	0,00%	0	51	0	106	3	0	48
ARI - C05 - ALBALADEJO	9.478	806	8,50%	0	0,00%	806	0,8000	7.582	100,00%	7.582	30,00%	2.275	75	25	80	1	75	0
AIA - C06 - CALLE PERILLO	4.395	0	0,00%	0	0,00%	0	0,9100	3.517	100,00%	3.517	0,00%	0	43	0	112	0	0	43
ARI - C07 - EL ROCIO	5.299	965	25,00%	0	0,00%	965	0,7500	2.894	100,00%	2.894	30,00%	868	32	9	83	4	32	0
AIA - C08 - CALLE MAGIA	2.940	0	0,00%	0	0,00%	0	1,0000	2.940	100,00%	2.940	0,00%	0	32	0	109	0	0	32
AIA - C09 - CALLE ESLA	2.203	0	0,00%	0	0,00%	0	1,2000	2.032	100,00%	2.032	0,00%	0	24	0	142	0	0	24
ARI - C10 - PICADUEÑA ALTA	6.378	255	4,00%	0	0,00%	255	0,5500	3.508	100,00%	3.508	30,00%	1.052	35	11	55	5	35	0
AIA - C11 - CALLE MANJÓN	2.654	0	0,00%	0	0,00%	0	1,3020	3.456	100,00%	3.456	0,00%	0	38	0	144	0	0	38
AIA - C12 - HIJUELA DEL AGRIMENSOR	740	167	22,57%	0	0,00%	167	1,3000	962	100,00%	962	0,00%	0	12	0	163	2	0	10
ARI - C13 - PICADUEÑA BAJA	13.223	0	0,00%	0	0,00%	0	0,6500	8.595	95,00%	8.165	30,00%	2.450	88	27	67	7	88	0
AIA - C14 - CALLE POLAS	7.193	0	0,00%	176	2,45%	176	1,1000	7.912	90,00%	7.121	30,00%	2.136	78	23	109	4	0	74
ARI - D01 - AZUCARERA. SAN JERONIMO	51.176	6.985	15,00%	1.305	2,80%	8.290	0,8300	38.661	93,00%	35.955	30,00%	10.787	338	119	73	49	0	289
ARI - D02 - SANTA ANA	42.384	5.322	13,00%	1.228	3,00%	6.550	0,4800	19.655	100,00%	19.655	30,00%	5.897	190	65	47	40	168	22
ARI - E01 - LOS ALBARIZONES SUR	23.600	3.186	13,50%	0	0,00%	3.186	0,4500	10.620	100,00%	10.620	30,00%	3.186	84	35	36	0	84	0
ARI(OD) - E02 - SANTA MARÍA DEL PINO	243.386	24.338	10,00%	9.735	4,00%	34.073	0,2500	60.847	90,00%	54.762	0,00%	0	243	0	10	64	0	179
ARI(OD) - E03 - CAULINA NORTE	870.862	87.100	10,00%	20.880	2,40%	107.980	0,2500	217.716	90,00%	195.944	0,00%	0	870	0	10	170	0	700
ARI(OD) - E04 - CAULINA SUR	718.333	68.739	10,00%	16.497	2,40%	85.236	0,2500	171.848	90,00%	154.663	0,00%	0	687	0	10	59	0	628
SECTOR - F01 - HIJUELA DE SIETE PINOS	135.884	67.942	50,00%	20.383	15,00%	88.325	0,5000	67.942	90,00%	61.148	90,00%	55.033	665	611	49	0	0	665
ARI - F02 - AVENIDA DE EUROPA	12.150	2.353	19,37%	0	0,00%	2.353	0,8600	10.449	75,00%	7.837	30,00%	2.351	106	26	88	0	0	106
ARI - F03 - SAN JOSE OBRERO, HIJUELA DE LA PLATERA	38.468	6.155	16,00%	0	0,00%	6.155	0,7000	26.928	95,00%	25.581	30,00%	7.674	240	85	63	0	0	240
AIA - F04 - CERROFRUTO	18.612	2.233	12,00%	0	0,00%	2.233	1,6200	30.151	89,00%	26.835	100,00%	26.835	223	298	120	299	0	-76
ARI - F05 - LA HOYANCA	81.096	48.658	60,00%	4.865	6,00%	53.523	0,3400	27.573	89,00%	24.540	100,00%	24.540	311	272	39	20	311	0
ARI - F06 - TAXDIRT	10.020	4.008	40,00%	0	0,00%	4.008	1,0000	10.020	100,00%	10.020	30,00%	3.006	100	33	100	0	0	100
AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES	4.563	0	0,00%	0	0,00%	0	1,3000	4.436	100,00%	4.436	0,00%	0	41	0	121	0	0	41
ARI - F08 - HARINERA	10.199	1.859	25,00%	446	6,00%	2.305	1,0000	7.436	77,00%	5.726	30,00%	1.718	64	19	87	0	0	64
ARI - F09 - CUATRO CAMINOS	19.749	4.870	24,66%	0	0,00%	4.870	0,9500	18.762	86,00%	16.135	30,00%	4.840	190	53	97	0	190	0
ARI - F10 - PICADUEÑA BAJA	18.365	5.143	28,00%	0	0,00%	5.143	1,0500	19.283	85,00%	16.391	30,00%	4.917	183	54	100	0	0	183
ARI - F11 - SAN JUAN DE DIOS	63.613	25.220	58,00%	6.958	16,00%	32.178	0,7600	33.047	100,00%	33.047	100,00%	33.047	300	367	69	348	0	-48
ARI - F12 - AVENIDA DE LA FERIA	23.120	4.685	23,00%	1.018	5,00%	5.703	1,0000	20.366	84,00%	17.107	30,00%	5.132	189	57	93	0	0	189
ARI - F13 - EL PANDERO	13.356	1.870	14,00%	294	2,20%	2.164	0,8400	11.219	85,00%	9.536	100,00%	9.536	124	105	93	124	0	0
AIA - F14 - BOABDIL	1.709	0	0,00%	0	0,00%	0	1,6640	2.844	75,00%	2.133	0,00%	0	30	0	176	0	0	30
AIA - F15 - CRUZ DEL CANTO	2.283	0	0,00%	0	0,00%	0	1,2000	2.740	90,00%	2.466	0,00%	0	30	0	132	2	0	28
ARI - F16 - CALLE PIZARRO	15.569	3.892	25,00%	934	6,00%	4.826	1,3000	20.240	80,00%	16.192	30,00%	4.858	155	53	100	0	0	155
SECTOR - F17 - FABRICA DE BOTELLA	129.383	17.690	15,75%	20.220	18,00%	37.910	1,0000	112.340	70,00%	78.638	30,00%	23.591	842	262	75	0	0	842
ARI - G01 - EL CALVARIO	28.801	4.358	15,13%	0	0,00%	4.358	0,3920	11.290	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
ARI - G02 - AZUCARERA. POZOALBERO	33.344	4.668	14,00%	0	0,00%	4.668	0,6000	20.006	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
SECTOR - G03 - RANCHO DEL RAHO	246.797	24.674	10,00%	9.870	4,00%	34.544	0,4100	101.187	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
ARI - G04 - CARRETERA DE TREBUJENA	46.314	23.157	50,00%	0	0,00%	23.157	0,3900	18.062	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
ARI - G05 - CARRETERA DE TREBUJENA 2	13.144	1.840	14,00%	0	0,00%	1.840	0,3900	5.126	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE ÁMBITOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (continuación)

NOMBRE	SUP. GENERALES	SUP. PORMENORIZADAS				EDIFICABILIDAD						VIVIENDAS						
	sup bruta	zona verde	equipamiento	total dotacion	coef edifc	max edificabilidad	edificabilidad residencial maxima	VPO % ed. resid	minima edif VPO	nº max viv.	Nº min VPO	densidad viv/ha	viv preexistentes	vivi previstas PGMO-95	Nº TOTAL viv			
ARI - ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	13.834	0	0,00%	3.458	25,00%	3.458	0,3100	4.289	95,00%	4.074	30,00%	1.222	45	13	33	0	0	45
SECTOR - ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	10.692	1.096	10,25%	0	0,00%	1.096	0,3400	3.635	100,00%	3.635	30,00%	1.091	40	12	38	0	0	40
ARI - ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	27.459	3.102	12,00%	0	0,00%	3.102	0,3400	8.789	95,00%	8.349	30,00%	2.505	92	27	36	0	0	92
SECTOR - ES04 - ESTELLA MAJADA ALTA	42.523	8.504	20,00%	1.703	4,00%	10.207	0,3400	14.458	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
SECTOR - ET01 - EL TORNO TRASERAS CALLE POZO	30.871	4.630	15,00%	1.543	5,00%	6.173	0,3600	11.114	95,00%	10.558	30,00%	3.167	110	35	36	0	0	110
ARI - ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	12.676	1.267	10,00%	254	2,00%	1.521	0,3800	4.817	100,00%	4.817	30,00%	1.445	52	16	42	0	52	0
SECTOR - LB01 - LA BARCA CALLE ARROYO DULCE	24.684	3.703	15,00%	1.234	5,00%	4.937	0,3700	9.133	95,00%	8.676	30,00%	2.603	94	28	39	0	0	94
SECTOR - LB02 - LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA	19.442	1.944	10,00%	1.069	5,50%	3.013	0,4300	8.360	95,00%	7.942	30,00%	2.383	87	26	45	0	0	87
AIA - LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	3.770	0	0,00%	0	0,00%	0	0,6500	2.451	100,00%	2.451	0,00%	0	15	0	40	0	0	15
ARI - LBCH - CHAPARRITO	430.509	54.244	12,60%	3.651	0,85%	57.895	0,0600	25.831	100,00%	25.831	0,00%	0	129	0	3	100	129	0
ARI - LI01 - LA INA OESTE	7.442	1.042	14,00%	223	3,00%	1.265	0,4000	2.977	100,00%	2.977	30,00%	893	33	9	45	0	0	33
ARI - LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI	10.259	6.053	59,00%	0	0,00%	6.053	0,3600	3.693	100,00%	3.693	100,00%	3.693	40	40	39	0	0	40
ARI - LI03 - LA INA ESTE	16.795	4.199	25,00%	672	4,00%	4.871	0,3100	5.206	100,00%	5.206	100,00%	5.206	56	57	34	1	0	55
SECTOR - NJ01 - NUEVA JARILLA SUR	31.662	3.166	10,00%	8.865	28,00%	12.031	0,2400	7.599	88,00%	6.687	100,00%	6.687	74	74	24	0	0	74
ARI - MJ01 - MAJARROMAQUE CALLE LA TIERRA	33.342	3.334	10,00%	1.334	4,00%	4.668	0,3800	12.670	100,00%	12.670	30,00%	3.801	138	42	42	0	138	0
ARI - SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	18.256	1.643	9,00%	730	4,00%	2.373	0,3700	6.755	100,00%	6.755	30,00%	2.026	74	22	41	0	74	0
ARI - SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	12.437	1.244	10,00%	0	0,00%	1.244	0,3400	4.229	100,00%	4.229	30,00%	1.269	46	14	37	0	0	46
ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	13.253	1.723	13,00%	0	0,00%	1.723	0,4300	5.699	100,00%	5.699	30,00%	1.710	62	18	47	0	62	0
SECTOR - TC01 - TORRECERA CALLE RAFAEL ALBERTI	21.143	2.114	10,00%	1.902	9,00%	4.016	0,3200	6.766	100,00%	6.766	30,00%	2.030	74	22	35	0	0	74
SECTOR - TC02 - TORRECERA CALLE GUADALETE	38.766	4.652	12,00%	3.877	10,00%	8.529	0,2900	11.242	23,00%	2.586	0,00%	0	28	0	8	0	0	28
ARI - TM01 - TORREMELGAREJO	20.630	3.095	15,00%	0	0,00%	3.095	0,3700	7.633	100,00%	7.633	40,00%	3.053	84	33	41	6	0	78
ARI(OD) - GIBALBIN	216.028	21.603	10,00%	21.603	10,00%	43.206	0,2500	54.007	100,00%	54.007	30,00%	16.202	343	180	16	295	0	48
ARI(OD) - CUARTILLOS	464.822	46.482	10,00%	20.452	4,40%	66.934	0,2500	116.206	100,00%	116.206	30,00%	34.862	743	387	16	449	0	294
ARI(OD) - MESAS DEL CORRAL	124.634	12.463	10,00%	3.116	2,50%	15.579	0,3000	37.390	100,00%	37.390	30,00%	11.217	245	124	20	199	245	0
	4.658.230	652.161		191.903				1.543.033		1.239.342	27,89%	345.611	9.552	3.819		2.253	1.791	5.886
SECTOR SG TORROX I	183.065																	
SECTOR SG SAN TELMO	173.420																	
	356.485																	