



Ayuntamiento  
de Jerez

1T2ZK3D0Y5W0TS9

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



# oficina<sup>3</sup>

ARQUITECTURA

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

PROMOTOR: GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.  
DIRECCIÓN: AVENIDA REINA SOFÍA - AVENIDA COSTA DE LA LUZ - AVENIDA DE LEBRIJA  
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

INDICE

		Pág.	01
		Pág.	02
		Pág.	02
		Pág.	02
		Pág.	03
		Pág.	03
		Pág.	05
		Pág.	05
		Pág.	06
		Pág.	09
		Pág.	09
		Pág.	10
		Pág.	10
		Pág.	12
		Pág.	12
		Pág.	12
		Pág.	14
		Pág.	15
		Pág.	16
		Pág.	16
		Pág.	18
		Pág.	19
		Pág.	20
		Pág.	20
		Pág.	21
		Pág.	24
		Pág.	25
		Pág.	25
		Pág.	26
		Pág.	38
		Pág.	39
		Pág.	40
		Pág.	41
		Pág.	42
		Pág.	43
		Pág.	44
		Pág.	45
		Pág.	46
		Pág.	47
		Pág.	48
		Pág.	49
		Pág.	50
		Pág.	51
		Pág.	52
		Pág.	53

## A. MEMORIA

### A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



#### 1. INTRODUCCIÓN.

Por encargo de D. RAUL BASTOS VELA, provisto del Documento Nacional de Identidad nº 09.002.111-A, en nombre y representación de la entidad mercantil, GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.; con CIF: B-06958201, domiciliada en Calle Pilar Paz Pasamar, nº11, C.P.11405, Jerez de la Frontera (Cádiz), se redacta el presente documento de:

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**  
**DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ**  
**SITA EN AVENIDA DE LA REINA SOFÍA – AVENIDA COSTA DE LA LUZ –**  
**AVENIDA DE LEBRIJA, EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ),**  
**PROPIEDAD DE GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.**

La zona de actividades económicas del API Croft, es un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO del vigente PGOU, que en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª. 2ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) delimitadas sobre suelo urbano. Y según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (T.R.L.S.R.U.), a su vez se trata de una Actuación sobre el Medio Urbano.

El Estudio de Detalle se redacta, en este caso, como instrumento de ordenación complementario al PGOU vigente.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de los artículos 62 y 71 de la Ley 7/2021, del artículo 22 del TRLSRU y de la STS 205/2021, el documento debe contar con Memoria de Viabilidad Económica (MVE), que justifique su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

El Estudio de Detalle contendrá la zonificación o división del ámbito delimitado; estando ya definidas en el planeamiento general las alineaciones exteriores y las rasantes del viario público que lo circunvalan, se definen y ajustan las alineaciones tanto exteriores como interiores de las MANZANAS Y SUBMANZANAS.

## 2. PROPIETARIOS.

GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.; con CIF: B-06958201, domiciliada en Calle Pilar Paz Pasamar, nº11, C.P.11405, Jerez de la Frontera (Cádiz es el PROPIETARIO UNICO del ÁMBITO URBANÍSTICO DELIMITADO y presentará la INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN en aplicación de lo dispuesto en el Art. 102 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.)



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



## 3. DESCRIPCION DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ÁMBITO DE ACTUACIÓN del presente Estudio de Detalle lo integran los terrenos comprendidos en la Parcela denominada en la Modificación Puntual Nº24 del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera (Cádiz) aprobada definitivamente el 21 de junio de 2008 por la Excmo. Ayuntamiento de Jerez, como "**ZONA A - A.R.10.CR-2**", que tiene una superficie de 53.737,80 m<sup>2</sup> suelo, según levantamiento topográfico reciente y queda reflejado en la documentación gráfica en coordenadas U.T.M., y las lindes vienen definidas por la Avenida Reina Sofía en su linde Sur; al Este linda con la Avenida de Lebrija; al Oeste linda con la Avenida Costa de la Luz y al Norte linda con la Avenida Buque Cutty Sark o calle "1" de la Urbanización del colindante Plan Parcial CR-1.

El AMBITO del Estudio de Detalle se circunscribe a la finca con referencia catastral 6567001QA5666E0001JT, cuya descripción gráfica es la siguiente:

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6567001QA5666E0001JT

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CR RONDA CIRCUNVALACION  
11400 JEREZ DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 41.110 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1972

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OFICINA	1/00/01	2.698
INDUSTRIAL	1/00/02	11.531
INDUSTRIAL	1/00/03	2.839
APARCAMIENTO	1/00/07	1.180
JARD. 100%	1/00/13	9.525
OBR URB INT	1/00/14	12.736
PORCHE 100%	1/00/17	161
PORCHE 100%	1/00/18	440

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 51.097 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



El AMBITO del Estudio de Detalle lo integran dos fincas registrales, las nº 1.462 y 1.465 del REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE JEREZ DE LA FRONTERA, propiedad de GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L. con las siguientes descripciones:

FINCA DE JEREZ DE LA FRONTERA SEC 3ª Nº: 1464  
IDUFIR: 11019000012438

**URBANA.-** Parcela de terreno en el Paraje "Rancho de los Villares", situada en el término municipal de Jerez de la Frontera, con una **superficie de veinticuatro mil trescientos noventa y tres metros y once decímetros cuadrados.**- Linda al norte con la finca segregada; al este, con el Camino Viejo de Lebrija y con porción segregada; al Sur, con la Ronda de Circunvalación CN.IV y con porción segregada; y al Oeste, con resto de finca de procedencia.- Sobre dicha finca existen las siguientes edificaciones: a.- Edificio de oficinas (1980): Superficie cubierta de dos mil cuarenta y cuatro metros cuadrados y una superficie construida de tres mil ochocientos tres metros cuadrados, distribuidos en planta baja de dos mil cuarenta y cuatro metros con cuatrocientos veinticinco decímetros cuadrados; planta primera mil trescientos cuarenta y tres metros y quinientos trece decímetros cuadrados; y en planta bajo cubierta cuatrocientos catorce metros y setenta y cinco decímetros cuadrados.- b.- Edificio sacristía (1975): Superficie cubierta y construida de tres mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados.- c.- Portería de control de acceso (1985): Superficie cubierta y construida de seis metros cuadrados.- d.- Otras construcciones auxiliares (1975-1980): aparcamiento cubierto de ochocientos diez metros cuadrados.-

Declarada la **obra nueva** por escritura otorgada en esta Ciudad el día once de octubre de dos mil cinco ante el Notario don Oscar Alberto Fernández Ayala.- Inscrita por la inscripción 8ª de fecha dos de diciembre de dos mil cinco.-

**TOMO LIBRO FOLIO ALTA**

-----  
1404 185 86 6

FINCA DE JEREZ DE LA FRONTERA SEC 3ª Nº: 1465  
IDUFIR: 11019000012445

**URBANA.-** Porción de terreno en el Paraje Cortijo "Los Villares", situada en el término municipal de Jerez de la Frontera, con una **superficie de veintinueve mil cuarenta y ocho metros y veintisiete decímetros cuadrados.**- Sobre esta finca existen construidas dos naves con una superficie cada una de ellas de seis mil ciento veinticinco metros cuadrados cubierta y construida, en total doce mil doscientos cincuenta metros cuadrados.- Linda: al Norte, con la finca segregada; al Este, con el camino de Lebrija; al Sur, con finca de la compañía Croft Jerez S.A; y al Oeste, con finca de procedencia.-

**TOMO LIBRO FOLIO ALTA**

-----  
1651 413 85 5


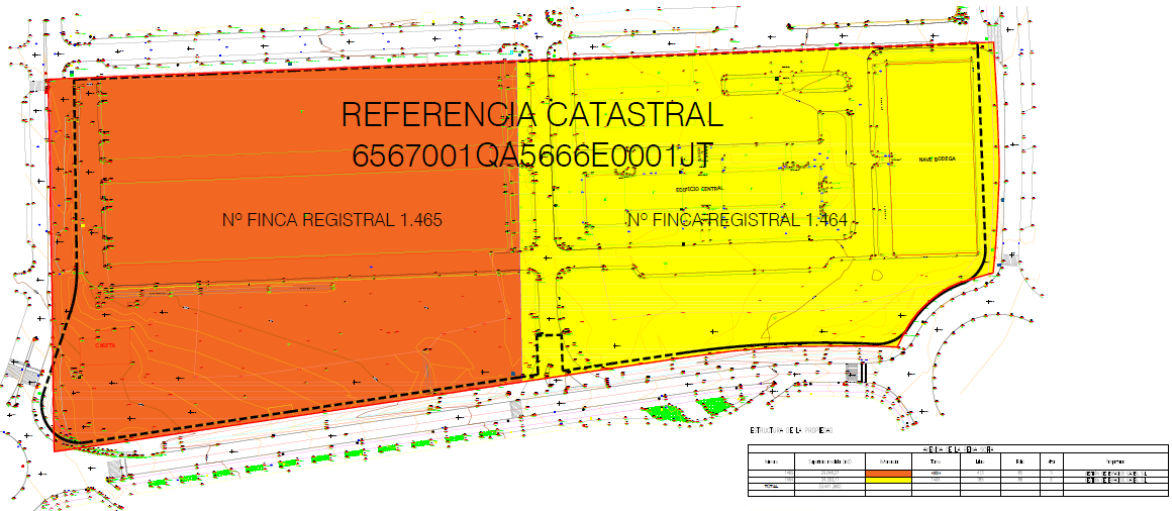
**Ayuntamiento de Jerez**

1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023

Número	Superficie métrica (m <sup>2</sup> )	Referencia	Tomo	Libro	Folio	Año	Propietario
1465	20.048,27		1051	415	85	5	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
1464	24.383,11		1004	185	85	5	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
<b>TOTAL</b>	<b>55.441,3800</b>						

#### 4. ANTECEDENTES URBANISTICOS.

El AMBITO está incluido en la Modificación Puntual nº 24 del PGMO '95 "Complejo Bodeguero Rancho Croft" cuya Aprobación Definitiva por la Consejería de OPT se produjo el 26-Marzo-2008, y en el PGOU vigente de Jerez de la Frontera, está incluida en el desarrollo del A.P.I. "Croft" Subzona 10CR-2 "Rancho Croft" del PGMO 95, y está calificada dentro de la Zona de Ordenanzas Global G "Actividades Económicas", con USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONOMICAS, y tipología edificatoria asignada G2 "Nave aislada".

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El propietario y promotor, GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L., como titular único y en pleno dominio de las fincas que integran el AMBITO, precisa ineludiblemente redactar el Estudio de Detalle como instrumento de ordenación complementaria a la ordenación establecida en el vigente PGOU, con objeto de proceder a la ORDENACIÓN DETALLADA de los terrenos comprendidos dentro de la zona "A" de Actividades Económicas del API CROFT, que tendrá el régimen que se establece en la LISTA para la promoción de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR, y posteriormente presentar la INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN, junto con el PROYECTO DE REPARCELACION, y el PROYECTO DE URBANIZACION de los viales y dotaciones

públicas, de forma que las distintas MANZANAS Y SUBMANZANAS adquieran las condiciones de solar.

En el Estudio de Detalle se propone una ORDENACION VOLUMETRICA, con apertura de un nuevo vial y la distribución del AMBITO en dos grandes manzanas, MANZANA ESTE Y MANZANA OESTE, las que a su vez se propone su división en SUBMANZANAS, respetando la ORDENACION URBANISTICA del planeamiento general vigente, distribuyendo la edificabilidad de forma NO PROPORCIONAL a la superficie de cada SUBMANZANA, definiendo nuevas alineaciones tanto exteriores, como interiores y las áreas de movimiento y las rasantes con respecto al viario de los volúmenes edificatorios que se posibilitan.

## 6. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR.

La zona "A" de Actividades Económicas del A.P.I. CROFT, se encuentra situada en la zona noroeste de la ciudad y en la actualidad está ocupada en su totalidad por los restos de un gran complejo bodeguero, BODEGAS CROFT, que estuvo totalmente urbanizado interiormente, pero que actualmente se encuentra en un estado muy deteriorado y en desuso.

Dichos terrenos se encuentran delimitados por la Avenida de la Reina Sofía, la Avenida Costa de la Luz, la Avenida de Lebrija, y la Avenida Buque Cutty Sark o calle nº "1" de la Urbanización del colindante Plan Parcial CR-1.

En la zona "A" de Actividades Económicas del A.P.I. CROFT, se urbanizará, adaptando la urbanización a la ORDENACION URBANISTICA PROPUESTA, realizando las conexiones exteriores de infraestructuras básicas con los viarios perimetrales, de modo que se garanticen la adecuación a la edificabilidad planteada. De este modo, se mantiene el trazado interior que se adjunta en la documentación gráfica tal y como quedó establecida en el P.G.O.U. de Jerez de la Frontera, vigente.

Actualmente, dentro del ámbito se ubican cuatro construcciones, restos del complejo bodeguero, BODEGAS CROFT: en la MANZANA ESTE se ubican el EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS Y LA NAVE BODEGUERA DENOMINADA COMO "LA SACRISTÍA". En la MANZANA OESTE se ubican otras dos NAVES BODEGUERAS denominadas "13" y "14". Las superficies de las construcciones existentes son las siguientes:

EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS.....	3.571,20 m <sup>2</sup>
NAVE BODEGUERA LA SACRISTÍA.....	3.048,00 m <sup>2</sup>
NAVE BODEGUERA 13.....	5.880,00 m <sup>2</sup>
<u>NAVE BODEGUERA 14.....</u>	<u>5.880,00 m<sup>2</sup></u>
TOTAL.....	18.379,20 m <sup>2</sup>



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



Las consideraciones urbanísticas que la Modificación Puntual N°24 delimitaba para la Zona A son las siguientes a las que se añaden las determinaciones previstas en el PGOU para la tipología G2:

**Ayuntamiento de Jerez**  
1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



<b>ZONA DE ORDENANDA Actividades Económicas</b>	<b>A.R. 10-CR-2</b>
<b>USO GLOBAL Actividades Económicas</b>	<b>U.E. 10-CR-2</b>

SUBZONA: ZONA A - 10-CR-2 " Rancho Croft".

En el PGOU vigente se especifica:

### A.P.I. "Croft"

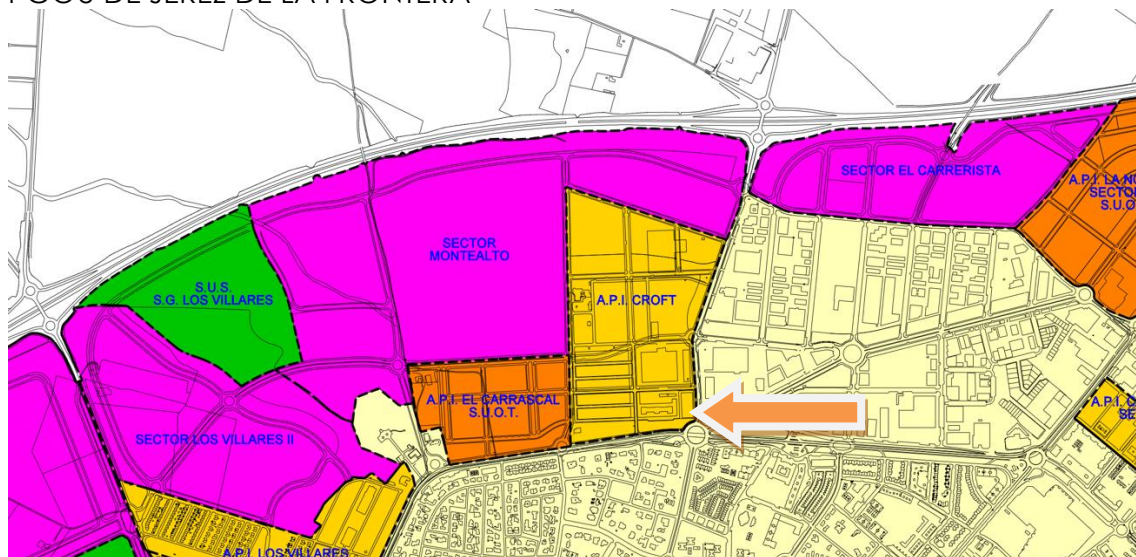
Modificación Puntual nº 24 del PGMO '95 "Complejo Bodeguero Rancho Croft"  
Aprobación Consejería OPT: 26-Marzo-2008 (BOJA nº 144 de 21 julio 2008)

Planeamiento de Desarrollo:

- Zona Norte Residencial: Plan Parcial "Rancho Croft" Aprobado Definitivamente en Pleno de 25 de junio de 2009
- Zona Sur Actividades Económicas. Estudio de detalle

La ordenación grafiada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada responde a la recogida en el Plan Parcial aprobado para la zona de uso global residencial, (norte), grafiándose la incluida en la modificación puntual definitivamente aprobada en la zona de uso global de actividades económicas, (sur).

## ❖ CLASIFICACION DEL SUELO DE LA PARCELA "ZONA A del A.P.I. CROFT "EN EL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA



DE CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO  
(NUCLEO PRINCIPAL)  
DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2008 DE LA CVOT  
SUSANACION ENERO 2011

ESCALA 1:15.000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SISTEMAS GENERALES EN S.U.N.C. Y SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIA PECUARIA)



❖ CALIFICACION DEL SUELO DE LA PARCELA "ZONA A del A.P.I. CROFT "EN EL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

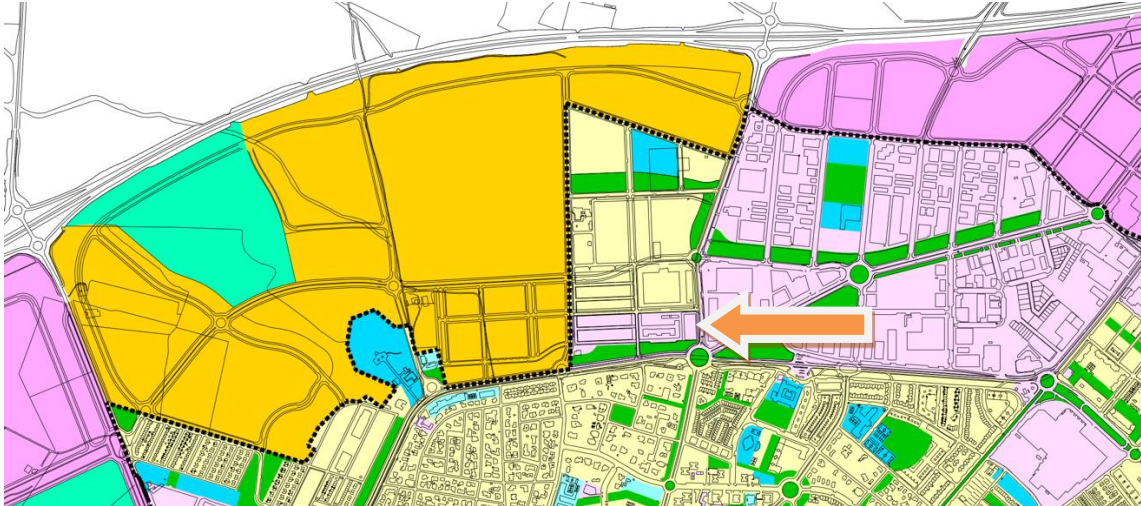
**Ayuntamiento de Jerez**

1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



**EL PLAN**  
Plan General de Ordenación Urbánica de Jerez de la Frontera  
ESCALA 1:15.000

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CIUDAD SUBSANACIÓN 2011

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

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**

CONSIDERACIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA "ZONA A - A.R.10.CR-2" DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA.

<b>Zona de ordenanza</b>	ZONA A	
<b>Sistema de actuación</b>	COMPENSACIÓN	
<b>Uso Global</b>	G ACTIVIDADES ECONÓMICAS. G2	
<b>Tipología</b>	Nave aislada	
<b>Altura máxima</b>	Parcela A.R.10.CR-2 = B+3 (16 m)	
<b>Condiciones edificación</b>	Frente mínimo: no se fija	
	Retranqueos: no se fijan	
<b>Ocupación máxima:</b>	90%	
<b>Ordenación</b>	Superficie bruta A.R.10.CR-2:	53.737,80 m <sup>2</sup> s.
<b>Edificabilidad</b>	1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.	
	Edificabilidad A.R.10.CR-2:	53.737,80 m <sup>2</sup> t.

A.R.10.CR-2						
PARCELA	USOS DE LA PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE MODIFICACIÓN PUNTUAL m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE RECIENTE MEDICIÓN m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t	ALTURA
1T2ZK3D0Y5W0TS9 Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/</a> Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.	A.R.10.CR-2	GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.	54.101,59	53.737,80	53.737,80	IV (16m)

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



## 7. OBJETIVOS PREDETERMINADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº24.

La Parcela A.R.10.CR-2 se sitúa en la zona sur del ámbito, estando delimitada al Norte con el Sector 10 CR-1 proveniente del desarrollo residencial de la misma modificación puntual, al Sur con la Avenida Reina Sofía, al Este con la Avenida de Lebrija y al Oeste con la Avenida Costa de la Luz.

Los objetivos de la ordenación, según la Modificación Puntual nº 24, para la Parcela ZONA A - A.R.10.CR-2, es la ubicación de los usos de Actividades Económicas en toda su superficie.

## 8. INFORMACIÓN DE LA PARCELA.

La Parcela A.R.10.CR-2 se sitúa en el A.P.I. CROFT en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, en la zona definida en la Modificación Puntual nº 24, como ACTIVIDADES ECONÓMICAS, y está enclavada en la corona norte del Núcleo Principal de la ciudad de Jerez, entre la actual Avenida Reina Sofía, Avenida Costa de la Luz y Avenida de Lebrija. Ocupa, por tanto, una posición privilegiada respecto al sistema viario de la ciudad, apoyándose en el anillo periférico urbano más importante de la misma, que constituye la actual Avenida Reina Sofía, antigua carretera nacional N-IV.

Los linderos de la Parcela A.R.10.CR-2 son los siguientes:

- N.- En línea recta de 396,82 ml con la Avenida Buque Cutty Sark del Sector 10 CR-1 proveniente del desarrollo residencial de la misma MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- S.- En línea ligeramente curva con 412,38 ml con la Avenida Reina Sofía.
- E.- En línea ligeramente curva de 98,70 ml con la Avenida de Lebrija.
- O.- En línea recta de 156,90 ml con la Avenida Costa de la Luz.

## A.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 1. INTRODUCCIÓN.



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



La zona de actividades económicas del API Croft, es un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO del vigente PGOU, que en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª. 2ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) delimitadas sobre suelo urbano. Y según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (T.R.L.S.R.U.), a su vez se trata de una Actuación sobre el Medio Urbano.

El Estudio de Detalle se redacta, en este caso, como instrumento de ordenación complementario al PGOU vigente.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de los artículos 62 y 71 de la Ley 7/2021, del artículo 22 del TRLSRU y de la STS 205/2021, el documento debe contar con Memoria de Viabilidad Económica (MVE), que justifique su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

El Estudio de Detalle contendrá la zonificación o división del ámbito delimitado; estando ya definidas en el planeamiento general las alineaciones exteriores y las rasantes del viario público que lo circunvalan, se definen y ajustan las alineaciones tanto exteriores como interiores de las MANZANAS Y SUBMANZANAS.

Los objetivos, y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.).

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento

urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística. Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

La parcela A.R.10.CR-2, de la Modificación Puntual nº 24, aunque está ordenada, al proponer una división en DOS GRANDES MANZANAS, y éstas en SUBMANZANAS, con una distribución de edificabilidades no proporcional a las superficies de las SUBMANZANAS, es objeto del Estudio de Detalle, y quedará con la nueva ordenación, como se indica en los puntos que siguen.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



## 2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta este Estudio de Detalle para concretar los OBJETIVOS siguientes:

- Completar las determinaciones de la ordenación establecida en el vigente PGOU reajustando las alineaciones de viario público, espacios libres, equipamiento y parcelas públicas incluidas dentro del ámbito,
- La distribución definitiva de las edificabilidades que conlleva la división en DOS GRANDES MANZANAS, y éstas en SUBMANZANAS propuesta, con un reparto no proporcional de la edificabilidad respecto a las superficies de las SUBMANZANAS.
- La definición y ajuste de las ALINEACIONES exteriores e interiores o huellas de los volúmenes edificables.

## 3. ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.

La definición gráfica de la parcela "ZONA A - A.R.10.CR-2" objeto del Estudio de Detalle, siguiendo las indicaciones establecidas en la Modificación Puntual nº 24 del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera en vigor, tienen una forma y líneas definitorias que definen a continuación:

N.- En línea recta de 396,82 ml con la Avenida Buque Cutty Sark del Sector 10 CR-1 proveniente del desarrollo residencial de la misma MODIFICACIÓN PUNTUAL.

S.- En línea ligeramente curva con 412,38 ml con la Avenida Reina Sofía.

E.- En línea ligeramente curva de 98,70 ml con la Avenida de Lebrija.

O.- En línea recta de 156,90 ml con la Avenida Costa de la Luz.

Tras la reciente medición, se comprueba que la superficie real de la Parcela "ZONA A - A.R.10.CR-2" es de 53.737,80 m<sup>2</sup>suelo.

## 4. ZONIFICACION Y USOS. -

Se establece una ORDENACION URBANISTICA, que responde a la siguiente descripción: se define un nuevo vial a ejecutar en continuación con la Avda. de Croft al norte del ámbito, que desembocará en la Avenida Reina Sofía, y estará ubicado casi en el eje norte-sur del mismo, con una calzada doble de dos direcciones de 7,00 m en total, dos bandas de aparcamientos de 2,40 m de ancho, en hilera, y acerado con alcorques en ambos lados de 4,00 m de anchura. El nuevo vial definirá dos GRANDES MANZANAS, la MANZANA OESTE y la MANZANA ESTE, que a su vez se subdividen en SUBMANZANAS, cinco lucrativas y tres de usos dotacionales.

El ámbito está rodeado en sus lindes Sur, Este y Oeste por las avenidas recientemente ejecutadas, y que en el mismo orden se denominan Avenida Reina Sofía (antigua CN-IV), la Avenida de Lebrija (Morabita), y la Avenida de la Costa de la Luz que comparte con el Sector de El Carrascal, lindando al Norte



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



con la Avenida Buque Cutty Sark o vial nº "1" del CR-10 -1 que en su parte oeste está ejecutado, y en su parte este está en ejecución.

Esta ordenación urbanística resultante, se define en el Plano O-01 la Zonificación y Usos de la nueva propuesta del presente Estudio de Detalle.

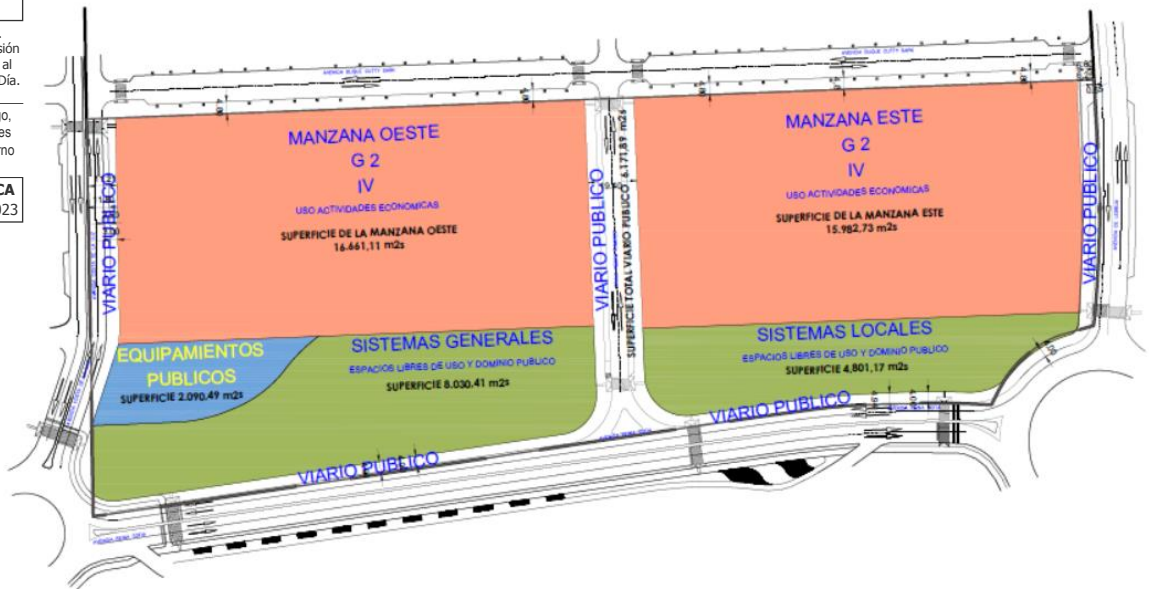


1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

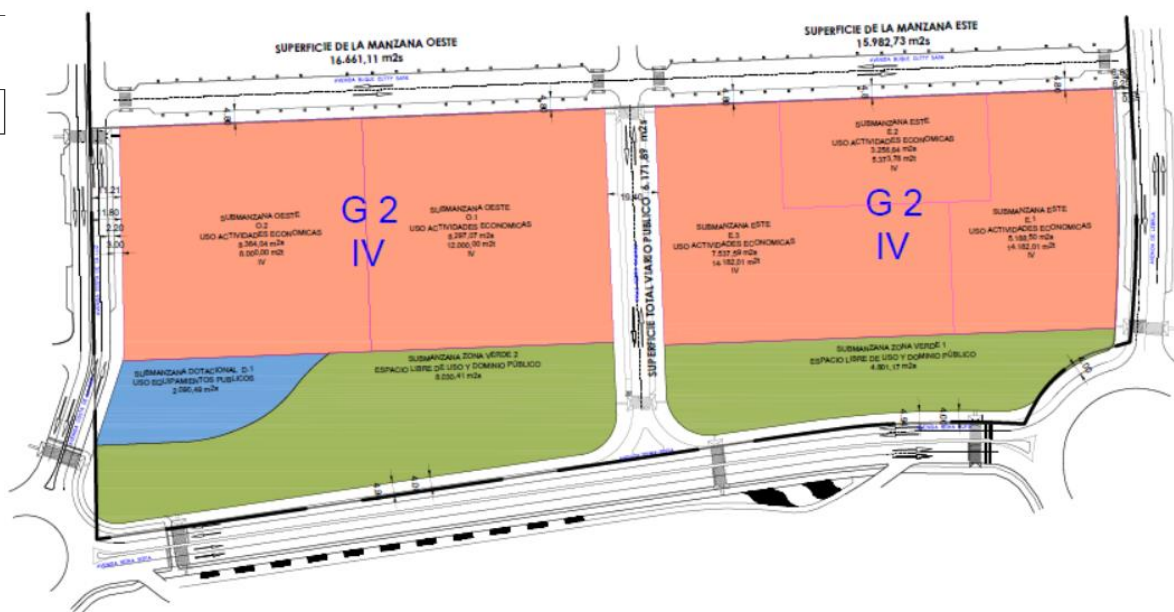
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



ORDENACION URBANISTICA		
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m2s)
ESTE	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	15.982,73
OESTE	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	16.661,11
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	32.643,84
SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	8.030,41
SISTEMAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	4.801,17
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80

## 5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL PROPUESTA. -

Desde este Estudio de Detalle, se mantiene la ordenación de la parcela de la Modificación Puntual nº 24, proponiéndose una división del ámbito en DOS GRANDES MANZANAS, y éstas en 5 SUBMANZANAS LUCRATIVAS, y 3 SUBMANZANAS DOTACIONALES. La edificabilidad de la Parcela "ZONA A - A.R.10.CR-2" es de 53.737,80 m<sup>2</sup>techo:



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LAS SUBMANZANAS

MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2t)	EDIFICABILIDAD SOBRE SUBMANZANA NETA (m2t)	OCUPACION MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA MÁXIMO 90%
O.1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS G2	8.297,07	B+3	12.000,00	1,45	36%
O.2		8.364,04	B+3	8.000,00	0,96	24%
E.1		5.188,50	B+3	14.182,01	2,73	68%
E.2		3.256,64	B+3	5.373,78	1,65	41%
E.3		7.537,59	B+3	14.182,01	1,88	47%
<b>TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS</b>		<b>32.643,84</b>	<b>B+3</b>	<b>53.737,80</b>	<b>1,65</b>	<b>41%</b>
<b>ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO</b>						
Z.V. 1	PARQUE	4.801,17				
Z.V. 2	PARQUE	8.030,41				
<b>TOTAL E.L.U.D.P.</b>		<b>12.831,58</b>				
<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>						
DOTACIONAL 1	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	2.090,49				
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>		<b>2.090,49</b>				
VIARIO PÚBLICO	VIARIO PÚBLICO APARCAMIENTOS PÚBLICOS CARRIL BICI	6.171,89				
<b>TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</b>		<b>53.737,80</b>				



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



## 6. DESCRIPCION DE LAS SUBMANZANAS. -



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



SUBMANZANA E.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	5.188,50 m <sup>2</sup> s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m <sup>2</sup> t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA E.2	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	3.256,64 m <sup>2</sup> s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	5.373,78 m <sup>2</sup> t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA E.3	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	7.537,59 m <sup>2</sup> s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.182,01 m <sup>2</sup> t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA O.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.297,07 m <sup>2</sup> s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	12.000,00 m <sup>2</sup> t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)
SUBMANZANA O.2	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.364,04 m <sup>2</sup> s
USO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	8.000,00 m <sup>2</sup> t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	90 %
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B+III (16 m)



SUBMANZANA Z.V.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	4.801,17 m <sup>2</sup> s
USO	SISTEMA LOCAL. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
SUBMANZANA Z.V.2	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	8.030,41 m <sup>2</sup> s
USO	SISTEMAS GENERALES. ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
SUBMANZANA D.1	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	2.090,49 m <sup>2</sup> s
USO	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS.
VIARIO PUBLICO	
SUPERFICIE DE SUBMANZANA NETA	6.171,89 m <sup>2</sup> s
USO	VIARIO PUBLICO, APARCAMIENTOS PUBLICOS Y CARRIL BICI



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



## 7. ALINEACIONES EXTERIORES Y RASANTES DE LAS SUBMANZANAS LUCRATIVAS.-

Las alineaciones exteriores máximas, coinciden con las lindes exteriores de las SUBMANZANAS.

Se respetan las rasantes exteriores de los viales públicos ya existentes, y de los espacios libres de uso y dominio público, a los que dan fachadas las SUBMANZANAS.

La rasante en la fachada a la Avenida de Lebrija coincidirá con la cota de coronación del murete de contención existente.

## 8. ALINEACIONES INTERIORES Y AREAS DE MOVIMIENTO DE LAS SUBPARCELAS LUCRATIVAS. -

Se establece como norma particular la división en SUBMANZANAS edificables de forma que se posibilitaría el mantenimiento de las edificaciones en la MANZANA ESTE, denominadas EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS y NAVE BODEGUERA LA SACRISTÍA, recomendándose proyectos arquitectónicos unitarios que garanticen la ordenación propuesta, de forma que se eviten medianeras y retranqueos no adecuados a las tipologías a implantar.

Las alineaciones interiores se proyectan LIBRES dentro de cada SUBMANZANA, para las obras de nueva planta, retranqueándose 8,00 m que coincide con la mitad de la altura máxima (16,00 m) en las medianeras con las otras SUBMANZANAS colindantes.

En las SUBMANZANAS E1 y E3, donde se ubican las edificaciones denominados NAVE BODEGUERA LA SACRISTÍA y EDIFICIO CENTRAL DE OFICINAS respectivamente, se establecen las alineaciones interiores con un retranqueo de la mitad de la altura de los edificios existentes, con un mínimo de 3,00 m, mientras se mantengan dichas edificaciones, de manera que no se queden dichos edificios "fuera de ordenación".



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



Como alineación interior de la SUBMANZANA E.1, en la fachada a la Avenida de Lebrija se conservará la línea actual de fachada de la NAVE BODEGUERA existente denominada "LA SACRISTIA".

No obstante, en el plano de alineaciones y rasantes quedan reflejadas estas premisas que garantizan una volumetría de acuerdo con la secuencia de ciudad a crear con las futuras propuestas arquitectónicas.

Se permitirá en todas las SUBMANZANAS lucrativas, la altura máxima de B+3 (16,00 m), limitada por el art. 7.3.9.3 de las NN.UU. del PGOU vigente.

## 9. AFECCIONES SECTORIALES

AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS AÉREAS Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

### 1. NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA.

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

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

c) Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez

revisado por Orden TMA/976/2022 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 22 de septiembre de 2022 (B.O.E. nº 249, de 17 de octubre), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

### 2. AFECCIONES SOBRE EL TERRITORIO.

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. En el plano que se muestra a continuación, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del

mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



### 3. AFECCIONES DEL AMBITO.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 02, entre otras. Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 137 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del "Estudio de Detalle de la zona de actividades económicas del A.P.I. "Croft" del PGOU de Jerez", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

## A.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



### 1. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

La zona de actividades económicas del API Croft, es un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO del vigente PGOU, que en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª. 2ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) delimitadas sobre suelo urbano. Y según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (T.R.L.S.R.U.), a su vez se trata de una Actuación sobre el Medio Urbano.

El Estudio de Detalle se redacta, en este caso, como instrumento de ordenación complementario al PGOU vigente.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de los artículos 62 y 71 de la Ley 7/2021, del artículo 22 del TRLSRU y de la STS 205/2021, el documento debe contar con Memoria de Viabilidad Económica (MVE), que justifique su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, por lo que se redacta el ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO (EEF) del desarrollo del ámbito para poder llevarlo a cabo.

### 2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Aunque entre las determinaciones que ha de contener un Estudio de Detalle, no queda legalmente establecida la obligatoriedad de una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, al tratarse de una Actuación sobre el Medio Urbano se ha de justificar la viabilidad económica, en términos de rentabilidad de la actuación.

La cuantificación de los costes necesita apoyarse, para que sea viable, en un ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO que justifique la ponderación entre el criterio de planeamiento que se sustenta en las reales posibilidades económicas y financieras del territorio y población y en un análisis de los medios económicos financieros que deberán quedar comprometidos para su ejecución.

El Estudio Económico Financiero constituye uno de los documentos básicos en el que se concreta y se convierte en realizables las determinaciones del Planeamiento. Por tanto, no debe ser un documento que se adjunte al resto de la documentación, sino que es una herramienta necesaria de trabajo simultáneo al proceso de ordenación incorporándole a éste la racionalidad precisa, y por otro lado resulta un ejercicio imprescindible para contrastar el equilibrio o bondad de los resultados entre el estado de gastos y el estado de ingresos.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



El Estudio Económico Financiero contendrá la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización necesarias para conseguir la integración en la estructura general y orgánica del territorio, así como la implantación de los servicios a pie de parcela, y las dotaciones que se han de prever en su ámbito.

El Planeamiento Urbanístico se configura como una ordenación dinámica del espacio, al incorporar la variable temporal como elemento fundamental. Si el Estudio Económico Financiero se limita exclusivamente a la evaluación económica de las determinaciones previstas en el Plan y su adscripción por agentes financiadores, constituye un ejercicio numérico y teórico que no garantiza la viabilidad de las actuaciones previstas.

En cualquier caso, es necesario advertir que no puede pretenderse que el Estudio Económico Financiero aporte una contabilidad definitiva de las inversiones futuras. El Estudio Económico Financiero ha de ser, en primer lugar, una estimación y, en cierta medida, una propuesta. Se trata de estimar e incluso proponer la inversión futura a partir de la actuación de lo previsible o reclamable.

### 3. COSTES DE URBANIZACIÓN DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los costes de urbanización imputables se dividen en tres grupos:

- a) LOS COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION, suscrito el 15 de junio de 2004, por la entonces propietaria del AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE, la entidad mercantil GONZALEZ BYAS S.L., para "LLEVAR A CABO LA INNOVACION DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO URBANISTICO ENTONCES VIGENTE, A TRAVES DE UNA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE MANERA QUE SE PUDIERA MODIFICAR EL USO URBANISTICO ASIGNADO A LAS PARCELAS PROPIEDAD DE GONZALEZ BYAS S.A. EN EL AMBITO "COMPLEJO BODEGUERO RANCHO CROFT".

b) LOS COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO, suscrito el 9 de marzo de 2022, por la entonces propietaria del AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE, la entidad mercantil RENTAS Y VITALICIOS S.L., para "...EL INMEDIATO CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR RENTAS Y VITALICIOS S.L., A RESULTAS DE LA SUBROGACIÓN EN EL CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO EN FECHA 15 DE JUNIO DE 2004, ASI COMO LA REANUDACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DEL SECTOR 10 CR-1 "CROFT" HASTA LA TOTAL CULMINACION DE LAS MISMAS Y RECEPCION POR PARTE DE LA DELEGACION DE URBANISMO DEL EXCMO. AYTO. DE ESTA CIUDAD".

c) LOS COSTES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN DEL INTERIOR DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE afectos a la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, indemnizaciones, gestión, etc.).

### 3.a). LOS COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION, SUSCRITO EL 15 DE JUNIO DE 2004.

3.a).1. En virtud de dicho Convenio, se establecieron dos zonas, ZONA A, USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS, y ZONA B, de USO RESIDENCIAL. Estableciendo las siguientes determinaciones para la ZONA A, ACTIVIDADES ECONOMICAS:

*B.- Sin perjuicio de la clasificación de los terrenos como SUELO NO CONSOLIDADO, no se estima necesario realizar la delimitación de una UNIDAD DE EJECUCION, y por lo tanto el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación no contemplará delimitación de UNIDAD DE EJECUCION, para la gestión de esta " ZONA A" DE ACTIVIDADES ECONOMICAS, ya que la titularidad de todos los terrenos que conforman el referido ámbito, corresponde a la entidad mercantil González Byass S.A., y por otra parte, los terrenos destinados a usos no edificables como el viario y espacios libres, tendrán consideración de privados, y por tanto con mantenimiento y conservación a cargo de la propiedad. No obstante, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas como consecuencia de la acción urbanística, resulta inalterable en esta ZONA A, dada la clasificación urbanística de los terrenos, esto es, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, y en consecuencia **deberán cederse al Municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración (10% del aprovechamiento urbanístico) es decir 5.292 m2 de edificabilidad con destino al patrimonio municipal del suelo.***

Tras la reciente medición del AMBITO DE LA ZONA A, la edificabilidad a ceder ascendería a **5.373,58 m2t.**

3.a).2. Entre las obligaciones contenidas en el convenio urbanístico de 15 de junio de 2004, y más concretamente en su Estipulación Cuarta, apartado I, se establecía la obligación de abonar a la Administración municipal la cantidad de 804.450 €, en concepto de *CONTRIBUCION ADICIONAL EN METALICO A LA RECUPERACION, POR PARTE DE LA COMUNIDAD, DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ORDENACION URBANISTICA RESULTANTE DE LA INNOVACION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.*



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de 27.04.2023, al  
particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno  
Local



El incumplimiento del pago en su fecha, ha provocado que la cantidad a satisfacer ascienda hasta 1.206.399,51 €, incluyendo los intereses devengados desde la fecha que debería haberse satisfecho hasta la fecha del pago realizado.

La parte proporcional que le correspondería a la ZONA A, sería del 42% del AMBITO DEL API CROFT, por lo que la cantidad que le corresponde a la ZONA A ascendería a **506.687,79 €**.

### 3.b). LOS COSTES GENERALES DERIVADOS DEL CONVENIO URBANISTICO, SUSCRITO EL 9 DE MARZO DE 2022.

En virtud del CONVENIO URBANISTICO, SUSCRITO EL 9 DE MARZO DE 2022, el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la mercantil Rentas y Vitalicios S.L. acordaron el siguiente faseado, de las obras y costes de urbanización del AMBITO DEL API CROFT, según se recoge en el desglosado del Anexo al Proyecto de Urbanización:

Se propone un faseado que cuenta con informe favorable emitido por los Servicios Técnicos de los departamentos de Gestión y de Urbanización en fecha 8 y 7 de marzo de 2022:

- **Fase I.- ACTUACIÓN I S/ MOD. PROY. URBANIZACIÓN** En esta fase se llevará a cabo **LA EJECUCIÓN DEL DESDOBLAMIENTO DE LA ANTIGUA CARRETERA N-IV HOY AVENIDA REINA SOFÍA**, grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuya ejecución se cuantifica en **235.344,55 €.....**
- **Fase II.- ACTUACIÓN II S/ MOD. PROY. URBANIZACIÓN** En esta fase se llevará a cabo **la ejecución de los viales laterales colindantes con la zona de actividad económica**, grafiada en el plano adjunto. Esta fase, cuya ejecución se cuantifica en **164.251,51 €.....**

La ejecución de las dos fases han sido contratadas y ejecutadas en un presupuesto total de **791.351,97 €**.

### 3.c). LOS COSTES GENERALES DE LA URBANIZACION DEL INTERIOR DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE AFECTOS A LA ACTUACIÓN.

Los COSTES correspondientes a la urbanización completa del AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE ascienden a 928.271,03 € y se reflejan en el siguiente cuadro:

TRANSFORMACIÓN DEL SUELO	928.271,03 €
ESTUDIO DE DETALLE	10.924,34 €
GASTOS SISTEMA DE COMPENSACION	2.500,00 €
ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL, ARQUEOLOGÍA, ESTUDIO DE MOVILIDAD	13.500,00 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	1.563,23 €
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE URBANIZACIÓN, SEGURIDAD Y SALUD	59.961,80 €
GASTOS VARIOS GESTIÓN URBANÍSTICA	12.500,00 €
TASAS E IMPUESTOS URBANIZACIÓN	70.194,92 €
COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	757.126,74 €



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



## 4. INVERSION NECESARIA PARA CONSTRUIR LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS FAVORABLE EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El valor del suelo, parcela neta sin urbanizar del AMBITO DE LA ZONA A DEL API CROFT, se extrae del INFORME-VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS, 3 NAVES Y UNA PARCELA TERCIARIA EN PARCELA A, 10 CR-2 "RANCHO CROFT" EN EL MUNICIPIO DE JEREZ DE LA FRONTERA, PROVINCIA DE CADIZ, de fecha 29 de octubre de 2021, realizado por la SOCIEDAD DE TASACION KRATA S.A., y que asciende a 1.317,340,44 €



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



A continuación se resume la INVERSION NECESARIA para construir LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS FAVORABLE EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

ZONA "A" A.P.I. CROFT ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
<b>B) INVERSION TOTAL</b>		<b>78.262.378,37 €</b>
<b>B.1) VALOR DEL SUELO Y TRANSFORMACIÓN DEL SUELO</b>		<b>3.543.651,23 €</b>
VALORACION DEL SUELO 53.737,80 X 24,51 €/M2 SUELO BRUTO		1.317.340,44 €
ESTUDIO DE DETALLE		10.924,34 €
GASTOS SISTEMA DE COMPENSACION		2.500,00 €
ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL, ARQUEOLOGÍA, ESTUDIO DE MOVILIDAD		13.500,00 €
PROYECTO DE REPARCELACIÓN		1.563,23 €
PROYECTO Y DIRECCIÓN DE URBANIZACIÓN, SEGURIDAD Y SALUD		59.961,80 €
GASTOS VARIOS GESTIÓN URBANÍSTICA		12.500,00 €
TASAS E IMPUESTOS URBANIZACIÓN		70.194,92 €
COSTES DE URBANIZACIÓN INTERIOR DEL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE		757.126,74 €
CARGAS EXTERNAS CONVENIO 2004		506.687,79 €
CARGAS EXTERNAS FASE I Y FASE II CONVENIO 2022		791.351,97 €
<b>B.2) CONSTRUCCIÓN</b>		<b>63.476.831,25 €</b>
DEMOLICIONES		180.000,00 €
EDIFICIOS DE USO ACTIVIDADES ECONOMICAS	48.363,30	
COSTE €/m2 EDIFICIOS USO ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.250,00	
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCION		60.454.125,00 €
IMPREVISTOS		3.022.706,25 €
<b>B.3) GASTOS TÉCNICOS</b>		<b>9.089.237,39 €</b>
PROYECTO Y DIRECCION DE OBRAS		3.068.046,84 €
DIRECCION DE EJECUCION		920.414,05 €
PROYECTO Y DIRECCION DE INSTALACIONES		920.414,05 €
TASAS E IMPUESTOS EDIFICACION		3.173.841,56 €
ACOMETIDAS		54.000,00 €
SEGURIDAD Y SALUD		45.709,00 €
CONTROL DE CALIDAD Y O.C.T.		906.811,88 €
<b>B.4) GASTOS GENERALES</b>		<b>2.152.658,50 €</b>
ACT JURIDICOS DOCUMENTADOS		198.126,80 €
REGISTRO DE LA PROPIEDAD		34.165,60 €
GASTOS NOTARÍA		58.514,70 €
SEGUROS Y AVALES		175.984,38 €
GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN Y GESTIÓN		1.620.000,00 €
HONORARIOS INTERMEDIACION VENTA SUELO		65.867,02 €



## 5. CALCULO DE LA RENTABILIDAD DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS FAVORABLE EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Después de calcular la INVERSION NECESARIA para construir LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS FAVORABLE EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE, se va a calcular la RENTABILIDAD que permitiría generar las RENTAS NETAS ANUALES de los inmuebles construidos:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos...  
Secr. Gen. Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 09/05/2023



ACTIVIDAD CONSTRUIDA DE LA PROMOCION

TOTAL INGRESOS

TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO-GESTIÓN-MARKETING COMUNES 1,00 €/m2/mes

INGRESOS-GASTOS

INVERSION

TASA ACTUALIZACION

### ZONA "A" A.P.I. CROFT ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### CALCULO RENTAS MENSUALES DE LA PROMOCION

	SUPERFICIAS BRUTAS ALQUILABLES m2t	RENTA € M2/MES	TOTAL RENTA MENSUAL	TOTAL RENTA ANUAL	GASTOS MANTEN.	INGRESOS-GASTOS		
ACTIVIDAD CONSTRUIDA DE LA PROMOCION	48.363,30	14,69	710.456,88	8.525.482,52				
TOTAL INGRESOS			710.456,88	8.525.482,52				
TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO-GESTIÓN-MARKETING COMUNES 1,00 €/m2/mes					580.359,60			
INGRESOS-GASTOS						7.945.122,92 €		
INVERSION							78.262.378,37 €	
TASA ACTUALIZACION								10,15%

## 6. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Con los datos obtenidos en los puntos 4 y 5 anteriores se concluye que el DESARROLLO URBANISTICO DE LA ZONA A DEL API CROFT, es VIABLE EN TÉRMINOS ECONÓMICOS, al superar la RENTABILIDAD el 10% de la INVERSION.

En Jerez de la Frontera, a 29 de noviembre de 2.022

### LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Fco. Javier Fernández

Fdo.: Alejandro Flores Castro

Fdo.: Pedro Luis Reguera González

**Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009



1T2ZK3D0Y5W0TS9

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



## DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\*



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

**DATOS GENERALES**

**DOCUMENTACIÓN**

ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS  
DEL PLAN API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ  
DE LA REINA SOFÍA - AV. COSTA DE LA LUZ -AV DE LEBRIJA



**Ayuntamiento de Jerez**

1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Carrero  
Secr. Gral Pleno en Funciones  
Órgano Apoyo Junta de Gobierno Local

**ACTUACIÓN**

**ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES**

**ORGANIZACIÓN**

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



CONDICIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

**LOCALIZACIÓN**

AVENIDA DE LA REINA SOFÍA - AVENIDA COSTA DE LA LUZ - AVENIDA DE LEBRIJA, EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)

**TITULARIDAD**

Privada

**PERSONA/S PROMOTORA/S**

GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L

**PROYECTISTA/S**

Fco Javier Fernández Martínez, Alejandro Flores Castro y Pedro Reguera González

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante: 09/05/2023



**OBSERVACIONES**

En JEREZ DE LA FRONTERA a 29 de NOVIEMBRE de 2022

Fdo.:

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27 de mayo de 2012, particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultega  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Jurídico

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante: 09/05/2023



### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

##### Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: LOSAS PREFABRICADAS GRANALLADAS

Color: GRIS

Resbaladividad: C3

##### Pavimentos de rampas

Material: HORMIGÓN

Color: GRIS

Resbaladividad: C3

##### Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladividad:

##### Carriles reservados para el tránsito de bicicletas


Material: HORMIGÓN

Color: ROJO

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

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

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
 <p>Ayuntamiento de Jerez</p> <p>1T2ZK3D0Y5W0TS9</p> <p>Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sepelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sepelectronica.jerez.es/verificafirma/</a></p> <p>Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez en el Pleno Ordinario de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.</p> <p>Juan Carlos Sec. Gral Pleno en funciones</p> <p>Órgano Apoyo Junta Gobierno</p> <p><b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante: 09/05/2023</p>	Abertura máxima de los alcorques de rejilla,	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	CUMPLE	CUMPLE
	Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	CUMPLE	CUMPLE
	Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--	CUMPLE	CUMPLE
	Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	CUMPLE	CUMPLE
	Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.		≤ 6,00 %	--	CUMPLE	CUMPLE
	Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	CUMPLE	CUMPLE
	Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	CUMPLE
	Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	CUMPLE	CUMPLE
	Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.		≤ 6,00 %	--	CUMPLE	CUMPLE
	Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	CUMPLE	CUMPLE
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %			
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	CUMPLE	CUMPLE	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE	CUMPLE	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	CUMPLE	CUMPLE	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	CUMPLE	CUMPLE	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	CUMPLE	CUMPLE	
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		CUMPLE	CUMPLE	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %		CUMPLE	CUMPLE	
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		CUMPLE	CUMPLE	
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones			
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	CUMPLE	CUMPLE	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	CUMPLE	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	CUMPLE	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	CUMPLE	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	CUMPLE	CUMPLE
<b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	CUMPLE	CUMPLE	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE	
Espacio libre		--	--	CUMPLE	CUMPLE	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	CUMPLE	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	CUMPLE	CUMPLE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	CUMPLE	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	CUMPLE	CUMPLE

**Ayuntamiento de Jerez**  
 Pendiente longitudinal del itinerario peatonal  
 Pendiente transversal del itinerario peatonal  
 Iluminación permanente y uniforme  
 Franja señalizadora pav. táctil direccional  
 Barandillas inescalables.  
 Coincidirán con inicio y final  
 Altura de la barandilla  
 Ancho de los pasamanos  
 Separación entre pasamanos y paramentos  
 Prolongación de pasamanos al final de cada tramo  
 FIRMADA ELECTRONICAMENTE  
 Justificante: 09/05/2023

**PUENTES Y PASARELAS** (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	--	
	Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura: -- Longitud: --	= Itin. peatonal = 0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)
	La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m		
Ancho de los pasamanos	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m
	Separación entre pasamanos y paramentos		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--

**PASOS SUBTERRÁNEOS** (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux	
	Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura: -- Longitud: --	= Itin. peatonal = 0,60 m

**ESCALERAS** (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto		
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera	--	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	--	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



**ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS** (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	
Longitud		= 1,20 m	--		
Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	

**RAMPAS** (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.



**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

**FIRMA ELECTRONICA**  
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 09/05/2023 del Orden del Día

Juan Carlos Ulteja Camargo,  
Secr. Gral Pleno en Funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante: /09/05/2023




INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>INSTALACIONES</b>					
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Señalización	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	CUMPLE	CUMPLE
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m	CUMPLE	CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE




**Ayuntamiento de Jerez**

1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Ayuntamiento de Jerez en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo a la Gestión  
Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante: 09/05/2023



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	CUMPLE	CUMPLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE	CUMPLE
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE
Resalte máximo		--	Enrasadas	CUMPLE	CUMPLE	
Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	CUMPLE	CUMPLE	
Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	CUMPLE	CUMPLE	
Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	CUMPLE	CUMPLE	
<b>ES DE JUEGOS</b>						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Zonas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	CUMPLE	CUMPLE
	Altura		≤ 0,85 m	--	CUMPLE	CUMPLE
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	CUMPLE	CUMPLE
		Ancho	≥ 0,80 m	--	CUMPLE	CUMPLE
		Fondo	≥ 0,50 m	--	CUMPLE	CUMPLE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--	CUMPLE	CUMPLE	

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>						
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>						
<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>		
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>						
<b>MOBILIARIO URBANO</b>						
<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>		
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	CUMPLE	CUMPLE	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--	CUMPLE	CUMPLE	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m	CUMPLE	CUMPLE	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--	CUMPLE	CUMPLE	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	CUMPLE	CUMPLE
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	CUMPLE	CUMPLE



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Llerena Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante: 09/05/2023



Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--			
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m			
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--			
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--			
buzones	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m			
	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	CUMPLE	CUMPLE	
	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--			
Fuentes bebederas	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--			
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--			
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--			
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--		
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--			
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--			
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--			
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLE	CUMPLE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE	CUMPLE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	CUMPLE	CUMPLE	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	CUMPLE	CUMPLE	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	CUMPLE	CUMPLE	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	CUMPLE	CUMPLE	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15$ cm.	CUMPLE	CUMPLE	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	CUMPLE	CUMPLE	
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--	CUMPLE	CUMPLE		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m			
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m			
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.							
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	CUMPLE	CUMPLE	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m	CUMPLE	CUMPLE	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--		
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--		

**OBSERVACIONES**



1T2ZK3D0Y5W0TS9  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

Juan Carlos Lirera Camargo,  
Secr. Gral Pleno en funciones  
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 09/05/2023



**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.