

## INFORME SOBRE LA VIABILIDAD DE UBICACIÓN DE LA NUEVA SEDE JUDICIAL EN LA PARCELA OFRECIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE JEREZ EN PUERTA SUR

Se redacta el presente informe a petición de la Dra. General Planificación, Modernización de la Justicia y Gestión de Fondos con el fin de evaluar la aptitud del solar ofrecido por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, ubicado en Avda. Puerta del Sur junto al Centro de Salud, para ubicar la Ciudad de la Justicia de nueva construcción.

### 1 DATOS CATASTRALES

Referencia Catastral: 5920301QA5652S0000GZ

Parcela construida sin división horizontal

Localización: AV PUERTA DEL SUR. 11408 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Clase: Urbano

Uso principal: Sanidad

Año construcción: 2016

Titular: AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

Superficie gráfica de la parcela: 31.353 m<sup>2</sup>


Superficie construida: 2.782 m<sup>2</sup>

Uso principal	Planta	Superficie m <sup>2</sup>
SANIDAD	00	1.320
SANIDAD	01	1.194
SANIDAD	02	268

Cuadro de superficies construidas



Foto de fachada

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8	PÁG. 1/10	



Planimetría catastral

Ortofoto



## 2 DESCRIPCIÓN GENERAL

La parcela propuesta para su cesión es titularidad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Tiene una superficie catastral de 31.353 metros cuadrados, pero está parcialmente ocupada por un inmueble construido con uso sanitario, concretamente es un Centro de Salud del SAS, que ocupa una superficie de parcela de 2.633 metros cuadrados. En consecuencia, con carácter previo, sería necesario segregar los 28.720 metros cuadrados de suelo que se ofrece para su cesión de uso.

## 3 ANÁLISIS URBANÍSTICO

Según informe de 13/03/2024 del Arquitecto Director Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), la finca objeto de este informe se encuentra clasificada como “Suelo Urbano” y calificada como Equipamiento Público Educativo, Asistencial, Deportivo y Administrativo y Servicios Públicos.

Según el Plano de Evolución histórica de la ciudad del PGOU, el solar objeto de cesión se encuentra ubicado en el extremo sur del núcleo urbano principal, en una zona desarrollada entre el año 1994-2014.

Según la planimetría de información del instrumento urbanístico, cuenta con los servicios urbanos básicos de acceso rodado, carril bici, suministro de agua potable, red de saneamiento, acceso cercano a la red de suministro eléctrico de media tensión, acceso cercano a la red de suministro de gas natural y acceso cercano a la red telefonía/fibra. Dispone también de servicio de recogida de residuos sólidos urbanos. Por el frente de parcela discurre línea de transporte público, que en caso de que se ubique la sede judicial, necesitaría ser reforzada. Se encuentra

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8

PÁG. 2/10

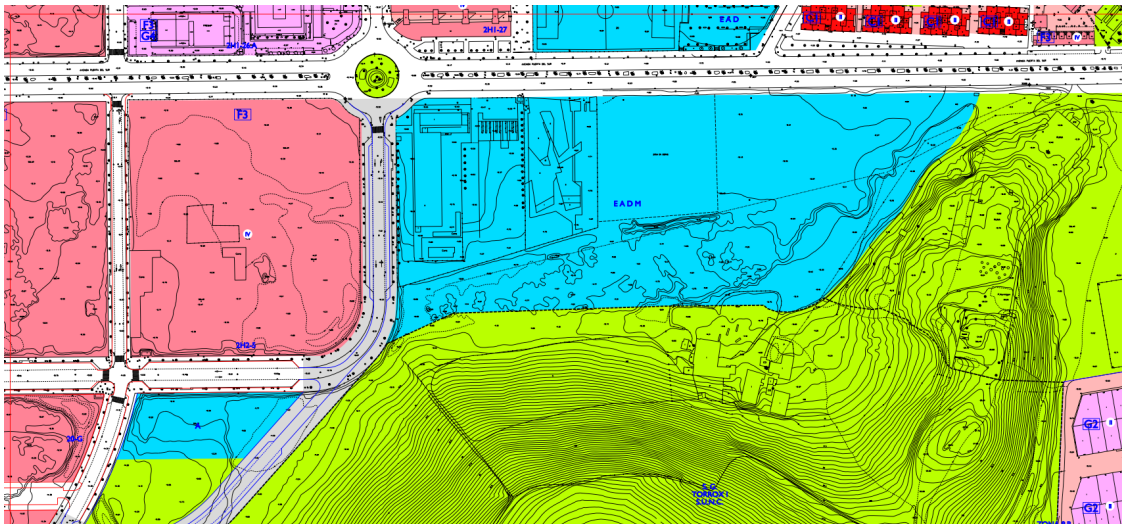




alejado de las estaciones de RENFE. En consecuencia, la parcela se encuentra en suelo urbano consolidado, tal como aparece en el Plano de Clasificación y Categorías de Suelo del Núcleo Principal.

El solar limita al sur con el Sistema General Torrox I en S.U.N.C (50% espacios libres / 50% equipamientos). Por el este limita con el Balneario de San Telmo, también adscrito al Sistema General de Espacios Libres.

El uso urbanístico de la Parcela es de Equipamiento Público en Suelo Urbano, aunque se encuentra ubicada en una zona de ordenanza global “F edificio de viviendas”. En el plano F-19 de la ordenación completa pormenorizada, el solar está calificado como EADM Equipamiento Publico.



En el documento de Ordenanzas Particulares de Zona, el uso específico de la parcela se encuentra definido como Uso Terciario. e1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales. Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de la administración pública y a la prestación de servicios a la comunidad en general. Concretamente, dentro del Grupo I. Administración Central, Autonómica y Local, que comprende las oficinas, en edificios públicos municipales o autonómicos o centrales, de servicios oficiales al público, tales como Ayuntamientos, juzgados, órganos autónomos, cárceles, policía, seguridad social, delegaciones de la Administración Central o Autonómica, tenencias y locales pedáneos, consulados y representaciones diplomáticas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8

PÁG. 3/10



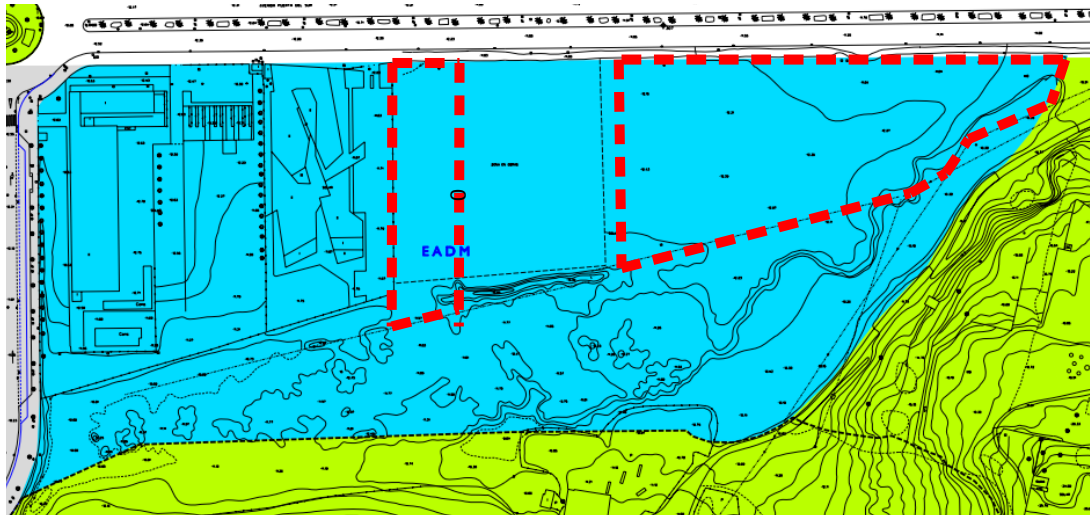


Contempla el artículo 7.1.9 Equipamiento (Eq) del documento de Normas Generales de Edificación del PGOU que, excepcional y justificadamente, en base a las especiales necesidades que pudieran derivarse de un uso público concreto, se podría admitir un aumento de la edificabilidad siempre que no se produjera un menoscabo de las condiciones de contorno antes referidas y siempre como máximo con un parámetro de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Cada equipamiento de nueva planta reservará en el interior de parcela los aparcamientos necesarios tanto para los trabajadores del mismo como para los usuarios y visitantes.

En consecuencia, aplicando la máxima edificabilidad posible a los 28.720 metros cuadrados de suelo de la parcela, dispondríamos de 43.080 metros cuadrados de techo sobre rasante edificables, imponiendo la obligación de reservar en el interior de parcela los aparcamientos necesarios tanto para los trabajadores del mismo como para los usuarios y visitantes.

En cuanto a la ubicación de la edificación en la parcela, el PGOU establece que la edificación debe estar alineada a vial, pero el área de movimiento de la edificación queda limitada por tres líneas de obligado retranqueo (discontinuas en el plano), que limitan la posibilidad de edificar en más de la mitad de la parcela. Teniendo en cuenta que parte de la parcela edificable ya se encuentra ocupada por el Centro de Salud, se estima en unos 9.000 metros cuadrados de suelo, con una edificabilidad de 43.000 metros de techo, los que serían susceptibles de ubicar los edificios de la Ciudad de la Justicia. No existe limitación de plantas de altura. Agotando la edificabilidad por planta, el edificio tendría PB+4 ó más plantas.

Geométricamente, el área de movimiento de la edificación resultante es discontinua, resultando en dos zonas no colindantes, tal como se expresa en el siguiente gráfico.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8	PÁG. 4/10	



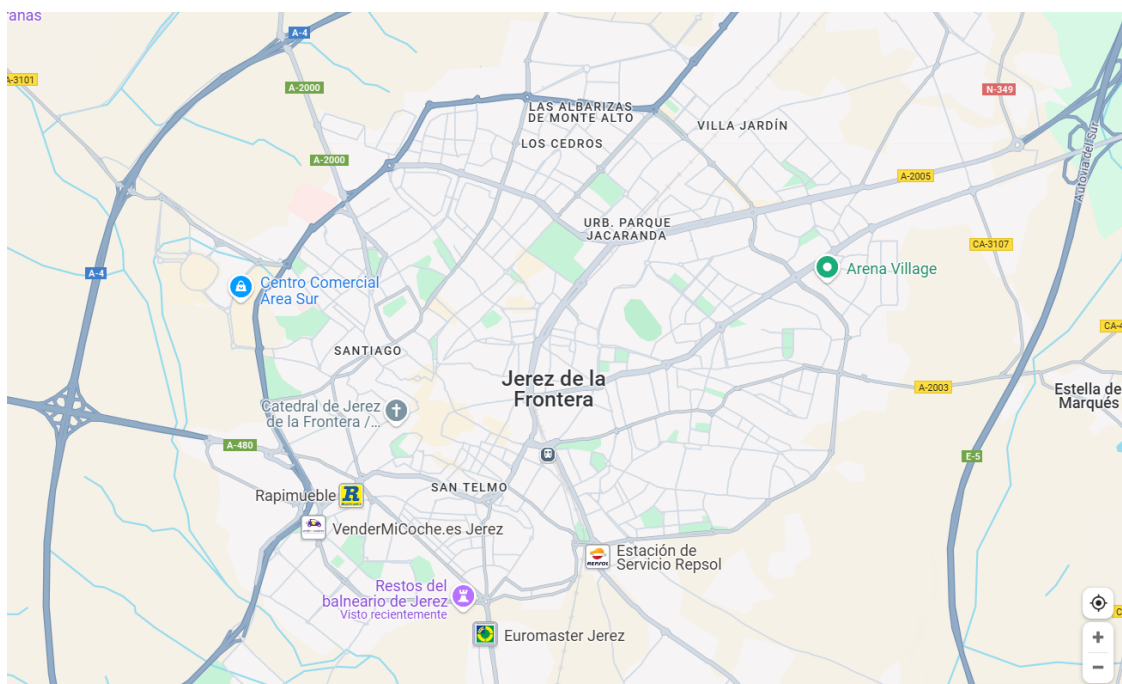
El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía no contempla una reserva específica de suelo en Jerez de la Frontera para establecer una nueva Ciudad de la Justicia. En el documento no aparece una previsión en la relación de equipamientos existentes de ámbito supramunicipal. En cambio, en la relación de Localización de sedes administrativas y organismos internacionales, sí que se encuentran relacionados los actualmente existentes Juzgados de 1ª Instancia e Instrucción, de lo Social, de lo Contencioso-Administrativo, de lo Penal y de Menores y la Audiencia Provincial (Secciones).

El suelo que se oferta no está ubicado en la reserva de determinados suelos estratégicamente situados para servir de soporte a nuevos equipamientos prevista en el PGOU. Sin embargo, la clasificación como suelo urbano consolidado y calificación como uso particular terciario de servicios administrativos y municipales permiten la edificación directamente, sin necesidad de tramitar ningún instrumento urbanístico previo de desarrollo.

En informe de fecha 21/02/2025 del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, se indica que el solar está libre de cargas, y se indican las posibles afecciones aeronáuticas, eléctricas, arqueológicas, inundabilidad. Igualmente se indica que la edificabilidad aún disponible alcanza a algo más de 33.000 m<sup>2</sup>.

#### 4 ANÁLISIS DEL ENTORNO

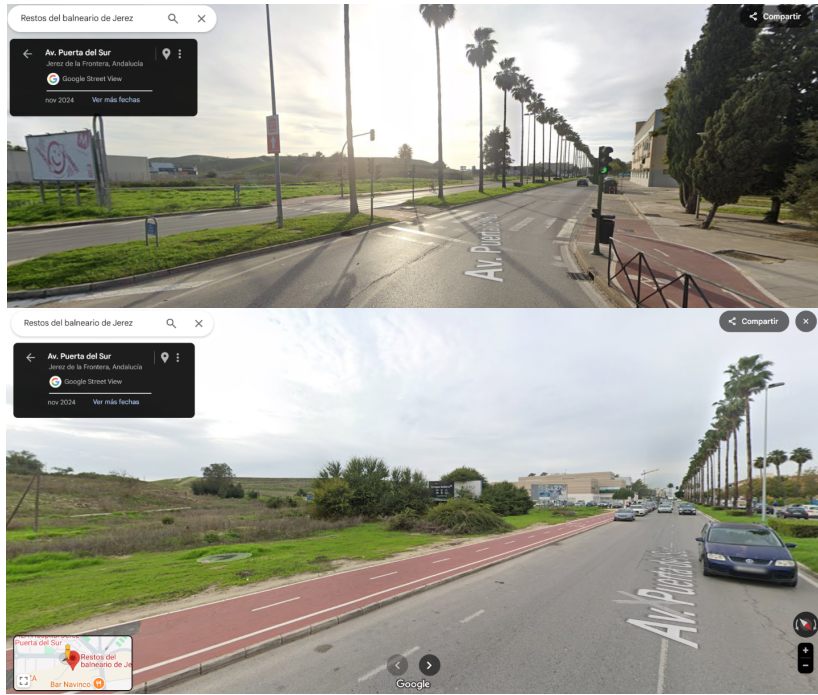
El solar se ubica en la Avenida Puerta del Sur, en una zona de la periferia de la ciudad desarrollada en los últimos 30 años. Por el norte es límite a la Barriada Federico Mayo. Limita por el oeste con la parcela de interés cultural del antiguo balneario de San Telmo. Se asoma al alcor de Jerez sobre la laguna del Toruño. A continuación, plano de la ubicación en la ciudad:



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8	PÁG. 5/10	



La disponibilidad de suelos en la Avenida Puerta del Sur ha propiciado la implantación de equipamientos sanitarios, tanto públicos (Centro de Salud del SAS), como privados (Hospital HLA Jerez Puerta del Sur).



En las condiciones actuales de desarrollo, el acceso a la parcela, tanto desde la ciudad de Jerez, como desde las ELAs y otros municipios del partido judicial, se realizaría de forma mayoritaria en vehículo privado. En consecuencia, sería necesario habilitar una amplia zona de aparcamiento que complemente a la planta sótano interior para uso de las visitas con una capacidad estimada de 200 vehículos.

## 5 PROGRAMA DE NECESIDADES DE LA CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Si bien la Consejería de Justicia no ha desarrollado un programa de necesidades para la Ciudad de la Justicia de Jerez de la Frontera, la normativa aplicable en materia de cuantificación de espacios para las infraestructuras judiciales establece que, al menos, debería albergar 22 juzgados que pasarían agruparse en Tribunales de Instancia con sus secciones. Además Jerez de la Frontera cuenta con 1 sección de la Audiencia provincial con 1 presidente y 4 magistrados. Esta situación es prácticamente idéntica a la de Algeciras, que puede servir de referencia.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO

14/05/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8

PÁG. 6/10



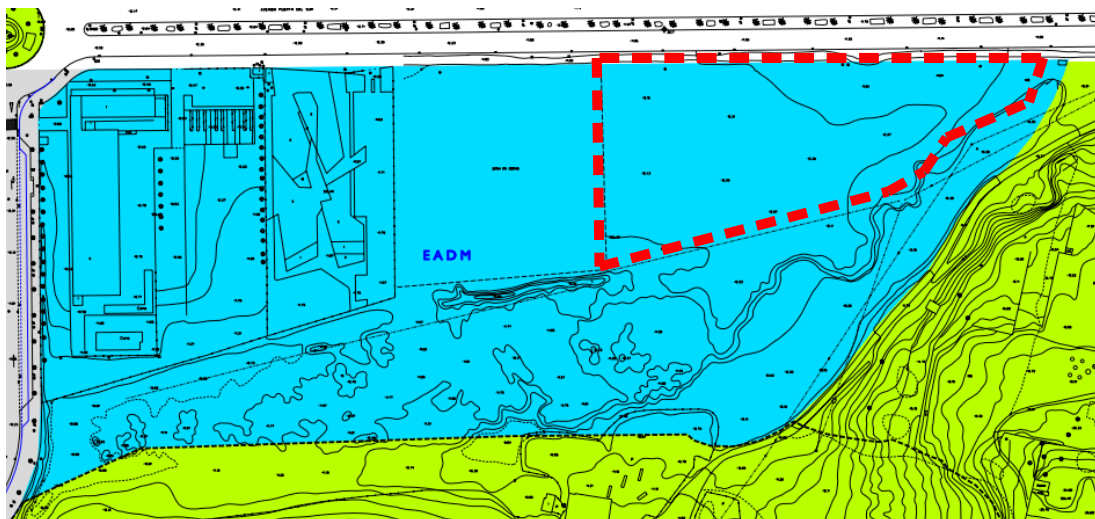


Sería necesario una parcela que permitiese una edificabilidad mínima de 30.000 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante.

## 6 ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE IMPLANTACIÓN

La parcela que se ofrece es de forma irregular y tiene una superficie de suelo de 28.720 metros cuadrados. Tiene una edificabilidad según PGOU, aplicando la previsión de excepcionabilidad, de 43.080 metros cuadrados de techo sobre rasante, imponiendo la obligación de reservar en el interior de parcela los aparcamientos necesarios tanto para los trabajadores del mismo como para los usuarios y visitantes.

Sin embargo, por limitaciones urbanísticas impuestas al aplicar el área de movimiento de la edificación previsto en PGOU, la superficie de suelo edificable resultante se limita a unos 9.000 metros cuadrados de suelo resultantes en dos parcelas discontinuas.



### Área de movimiento de la edificación utilizable

Para ejecutar la infraestructura judicial es preciso disponer de un único solar continuo, por lo que la superficie aprovechable se limitaría a unos 8.000 metros cuadrados de suelo, descartando el solar estrecho resultante al oeste de la parcela, aunque éste podría ser utilizado para el desarrollo de aparcamiento en superficie.

La necesidad de ubicación de 30.000 metros cuadrados de techo concentrados sobre 8.000 metros cuadrados de suelo, resulta la edificación de un volumen mínimo de PB+3 en una edificación en pastilla. Por las condiciones globales de zona, no existe limitación de altura.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO	14/05/2025
VERIFICACIÓN	Pk2jm7LBVVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8	PÁG. 7/10





El solar ofrecido tiene la condición de urbano consolidado, contando con todos los servicios urbanos básicos. Se encuentra ubicado en el extremo sur del núcleo urbano de Jerez de la Frontera, en una zona de desarrollo reciente. Se encuentra comunicado por transporte público aunque sería necesario reforzar este servicio.

## 7 VALORACIÓN ECONÓMICA

Se estima que la cesión del solar a la Junta de Andalucía se haría a coste cero. No obstante, su valor catastral es de 2.018.338,94 euros. Teniendo en cuenta que el procedimiento catastral de valoración colectiva (ponencia) de Jerez de la Frontera es del año 2007, momento coincidente con los mayores valores de mercado de la serie histórica equiparables a los que se registran en este preciso momento, se estima que el valor catastral por la relación a mercado RM utilizada en la confección de la ponencia es coincidente con el valor de mercado del suelo. Esto es:  $2.018.338,94 \times 2 = 4.036.677,88$  euros.

Este valor de suelo es aplicable a los 31.353 m<sup>2</sup> de la totalidad de la parcela catastral. Sin embargo, se plantea la cesión de los 28.720 m<sup>2</sup> que están vacantes, lo que supone el 91,61% de la parcela. En consecuencia, el valor de la parcela segregada ascendería a  $4.036.677,88 \text{ euros} \times 91,61\% = 3.698.000,61$  euros. La repercusión económica por metro de techo edificable sería 85,84 euros/m<sup>2</sup> techo.

Para la construcción de la infraestructura, en primer lugar sería necesario contratar un servicio de levantamiento topográfico del terreno. Adicionalmente, es preciso contratar un estudio geotécnico del suelo. El importe de ambos servicios se estima en 21.000 euros + IVA.

Para el cálculo de la inversión necesaria para la edificación física de la Ciudad de la Justicia se acude a la edición para 2025 del Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

OF06 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA  $s > 2.500 \text{ m}^2$  1.194 euros/m<sup>2</sup>. Debido a los requerimientos específicos de las sedes judiciales en cuanto a circulaciones especiales independizadas de funcionarios de Justicia, habilitación de salas Gesell y de vistas y requerimientos especiales de seguridad en informática, se aplica un incremento del 10% en el baremo, por lo que se aplica un módulo de 1.313 euros/m<sup>2</sup>.

Plantas uso administrativo judicial sobre rasante descontando superficie planta técnica: 22.000 m<sup>2</sup>.

SU02 SÓTANO CUALQUIER USO excepto aparcamiento. Se aplicará el precio del uso correspondiente por el factor 1,10. 1.313 euros/m<sup>2</sup>.

Superficie edificada bajo rasante (-I planta técnica) 8.000 m<sup>2</sup>.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8	PÁG. 8/10	



AP06 APARCAMIENTO más de una planta bajo rasante  $s > 2.500 \text{ m}^2$  709 euros/m<sup>2</sup>.

Superficie edificada bajo rasante (-II aparcamiento ciudadanía; -III aparcamiento empleados) 16.000 m<sup>2</sup>.

UR11 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (Con elementos) 149 euros/m<sup>2</sup>.

Adecuación del resto de la parcela: 18.000 m<sup>2</sup>.

USO	SUPERFICIE	MÓDULO	PEM
EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS	22.000 m <sup>2</sup>	1.313 euros/m <sup>2</sup>	28.886.000 euros
SÓTANO CUALQUIER USO	8.000 m <sup>2</sup>	1.313 euros/m <sup>2</sup>	10.504.000 euros
APARCAMIENTO	16.000 m <sup>2</sup>	709 euros/m <sup>2</sup>	11.344.000 euros
AJARDINAMIENTO	18.000 m <sup>2</sup>	149 euros/m <sup>2</sup>	2.682.000 euros
TOTAL INVERSIÓN			53.416.000 euros

Al presupuesto de ejecución material de la obra es preciso añadirle el 13% de Gastos Generales de empresa y el 6% del Beneficio Industrial más el IVA. El resultado sería 63.565.040 euros más IVA.

Finalmente, es necesario añadir los gastos asociados al contrato de servicios de arquitectura para la redacción del proyecto técnico y las tareas de dirección facultativa de las obras. Se considera que los costos asociados a este contrato ascenderían al 5% del presupuesto de ejecución material de la obra. En este caso:  $53.416.000 \times 8\% = 2.670.800$  euros + IVA.

La suma de los costes de las operaciones precisas para la puesta en servicio público de la infraestructura judicial, conforme a los cálculos anteriormente desarrollados, asciende a:

- Levantamiento topográfico y estudio geotécnico: 21.000 euros + IVA.
- Redacción de proyecto y dirección facultativa: 2.670.800 euros + IVA
- Contrato de Obras 63.565.040 euros + IVA
- Reserva 1% cultural 534.160 euros

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8	PÁG. 9/10	



Resulta un importe de 2.691.800 euros + IVA en contratos de servicio, 534.160 euros en concepto de reserva cultural y 63.565.040 euros + IVA en el contrato de obras.


### 8 CONCLUSIÓN

Se considera que las condiciones de la parcela que se propone ceder son aptas para la realización de la nueva infraestructura judicial que se demanda.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

La jefa de Servicio de Obras y Patrimonio.

M<sup>a</sup> Angeles Muñoz Rubio.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA ANGELES MUÑOZ RUBIO	14/05/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jm7LBVVKPJSX2NKK8PMSNX93NN8	PÁG. 10/10	