

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN B
“ANTIGUA AZUCARERA
DE GUADALCACÍN”**



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

MAYO DE 2012

**DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
JEREZ DE LA FRONTERA.**

**ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE EJECUCIÓN B
"ANTIGUA AZUCARERA DE GUADALCACÍN"**

ÍNDICE

A) MEMORIA:

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
3. RÉGIMEN DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
5. SUPERFICIES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES.

B) PLANOS:

1. SITUACIÓN EN LA CIUDAD
2. SITUACIÓN EN EL P.G.M.O.
3. ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y DIVISIÓN POLIGONAL
5. ORDENACIÓN SEGÚN PGMO
6. ORDENACIÓN PROPUESTA E.D
7. ALINEACIONES.

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.-

El presente Estudio de Detalle se redacta de oficio por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez en cumplimiento de los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de esta ciudad y la entidad ASOCIACIÓN MADRE CORAJE, en virtud del convenio de colaboración suscrito entre ambas partes el día 18 de mayo de 2012, con el objeto de iniciar el desarrollo de la "Unidad de Ejecución B" del ámbito reconocido como "Antigua Azucarera de Guadalcaçín" a que hace referencia la Estipulación Segunda del Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión de 27 de marzo de 2012.

En el citado Convenio el Ayuntamiento de Jerez y la compañía mercantil Herba Ricemills S.L.U., acordaron iniciar la tramitación del procedimiento administrativo necesario, al objeto de establecer dos Unidades de Ejecución sobre parte de la finca Registral 11.242, y la totalidad de la 1.471 y 11.246, propiedad de la mercantil, actualmente clasificadas como suelo urbano consolidado con tipología asignada G6 y en las que al concurrir las circunstancias dispuestas en el art. 7.4.8 de las NNUU del PGOU se considera suelo urbano no consolidado, quedando vinculada, por tanto, a las obligaciones establecidas en los arts. 55.1, 55.3 y 54 de la LOUA.

La propietaria original de los terrenos presentó con carácter previo a la suscripción del mencionado convenio para que formase parte del mismo, proyecto de delimitación de las dos Unidades de Ejecución; la primera de ellas, la Unidad de Ejecución A, objeto de desarrollo urbanístico mediante un Plan Parcial de ordenación, y la Unidad de Ejecución B, objeto de desarrollo a través del presente Estudio de Detalle.

El proyecto de División Poligonal se aprobó definitivamente en Junta de Gobierno Local, del Ayuntamiento de Jerez, de 16 de marzo de 2012.

La gran parcela que albergaba las instalaciones de la antigua Azucarera de Guadalcaçín, objeto de la División Poligonal aprobada, ocupa una superficie de 220.470 m². Limita al Noreste con la Cañada Ancha por la que discurre el vial que conecta la rotonda de acceso desde la autovía A4 con el núcleo de Guadalcaçín y que da frente a la Ciudad del Transporte, al Sureste con la línea de ferrocarril Sevilla-Cádiz, al Suroeste con el API "Las Flores B - 4S4" y con el ARI D01 "Azucarera - San Jerónimo", y al Noroeste con el Canal de Guadalcaçín.

En el proyecto de División Poligonal aprobado se delimitan dos unidades de Ejecución, UE-A de 205.470 m² a desarrollar mediante Plan Parcial y la UE-B de 15.350 m² a desarrollar mediante el presente Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009.

Según el mencionado artículo 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto "completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La propietaria actual de los terrenos, objeto del presente Estudio de Detalle, es ASOCIACIÓN MADRE CORAJE.

Todo el ámbito objeto de la División Poligonal original era propiedad de las mercantil HERBA RICEMILLS, SLU según consta en dicho expediente, mediante título de propiedad de las siguientes fincas:

Finca Registral 11.242, inscrita en el Registro de la Propiedad N°2, al tomo 1369, Libro 155, folio 40 con una superficie de 240.909 m².

Finca Registral 1.471, inscrita en el Registro de la Propiedad N°2, al tomo

1369, Libro 155, folio 54 con una superficie de 11.428 m².

Finca Registral 11.246, inscrita en el Registro de la Propiedad N^o2, al tomo 1369, Libro 155, folio 51 con una superficie de 41.551 m².

La División Poligonal se ha llevado a cabo sobre parte de la finca Registral 11.242, y la totalidad de la 1.471 y 11.246

Posteriormente, tras la división poligonal, HERBA RICEMILLS, SLU segrega y vende a la ASOCIACIÓN MADRE CORAJE los 15.350 m² de parte de la Finca Registral 11.246 correspondientes al ámbito de la UE-B definido en la División Poligonal, mediante escritura de segregación, obra nueva y compraventa, otorgada el 10/5/2012 ante el notario Andrés Domínguez Nafría con N^o1469 de su protocolo.

3. RÉGIMEN DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.-

La Unidad de Ejecución UE-B "Antigua Azucarera de Guadalcacín", ámbito delimitado en Proyecto de División Poligonal aprobado definitivamente en Junta de Gobierno Local de 16 de marzo de 2012, si bien está clasificada como suelo urbano consolidado con tipología asignada G6 por el vigente PGOU, se considera suelo urbano no consolidado al concurrir las circunstancias dispuestas en el art. 7.4.8 de las NNUU del PGOU, quedando vinculada, por tanto, a las obligaciones establecidas en los arts. 55.2, 51 y 54 de la LOUA.

Las determinaciones de la Ordenación pormenorizada para la unidad de Ejecución UE-B "Antigua Azucarera de Guadalcacín" establecidas en la División Poligonal son:

Clasificación del Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

Uso Dominante: actividad Económica

Superficie Bruta: 15.350 m².

Superficie de suelo con aprovechamiento: 15.350 m².

Superficie aproximada de suelo edificable: 13.200 m².

Superficie de espacio libre público: Mínimo 10%: 1.535 m².

Superficie de Equipamiento público: Mínimo 4%: 614 m².

Coefficiente de edificabilidad máximo: 0,42 m²/m².

Máxima edificabilidad: 6.447 m².

En cumplimiento del Art.55.2. de la LOUA, los propietarios están afectados por el deber de ceder al municipio la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías que, al no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, será del 10% del aprovechamiento objetivo asignado.

Aprovechamiento objetivo asignado:	6.447,00 m ² t
Cesión del 10%:	644,70 m ² t
Derecho de los propietarios:	5.802,30 m ² t

La división poligonal adjunta una ordenación detallada en la que se reserva:

- Una parcela de 2.193 m² para dotaciones públicas.
- Una parcela de 1.320 m² donde materializar el 10% de cesión del Aprovechamiento objetivo correspondiente a la Administración en cumplimiento del Art.55.2. de la LOUA.
- Una parcela de suelo lucrativo de 11.837 m².

Las edificabilidades asignada en la División Poligonal aprobada son fruto de la asignación de tipología G2 sobre las parcelas resultantes teniendo en cuenta, en este caso, el mantenimiento de la edificación existente.

El PGOU vigente establece para la tipología G6, tal y como se recoge en el Convenio y en la División Poligonal aprobada, las siguientes determinaciones:

*Subtipo G6:
Industria Singular*

Industria significativa de gran tamaño desarrollada en una gran parcela.

Para parcelas provenientes de Planeamiento de Desarrollo, se respetará lo dispuesto en el mismo.

Para parcelas con edificaciones existentes, una sola propiedad y una sola actividad empresarial, y con el fin de permitir ampliaciones en estas condiciones, se fija una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m². Se eximirá del cumplimiento de la altura máxima para edificaciones industriales.

Si se desea diversificar la actividad empresarial, y/o segregar partes de la finca a otras propiedades, se considerará la parte a segregar como suelo urbano no consolidado, debiéndose delimitar en dicha parte a segregar una Unidad de Ejecución, a desarrollar como Plan Parcial, en el que se establecerá el viario mínimo según las Normas del PGOU, y las cesiones mínimas establecidas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento. A las manzanas netas resultantes les será de aplicación las características tipológicas y edificabilidad de la tipología G2. En el caso en que se

pretenda desarrollar una pequeña parte vacante de la propiedad, sin incidencia en la Estructura General de la ciudad, se seguirá el mismo procedimiento, pero en lugar de Plan Parcial, se desarrollará la Unidad de Ejecución mediante Estudio de Detalle.

Dada la incidencia que este tipo de actuaciones tiene sobre las infraestructuras, será necesario contar, de manera previa a la Aprobación Definitiva del instrumento de Planeamiento de Desarrollo, con informes de las compañías suministradoras sobre la capacidad de las redes existentes, obras necesarias para garantizar el suministro y puntos de acometida.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.-

El presente Estudio de Detalle concreta la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE-B "Antigua Azucarera de Guadalcacín" descrita en la División Poligonal aprobada en Junta de Gobierno Local de 16 de marzo de 2012.

A partir del vial que limita al noreste con la unidad de ejecución, por el que se accederá a la misma, se establece una franja destinada a dotaciones públicas de más de 20m de anchura paralela a dicho vial, que separará el mismo de las parcelas lucrativas.

Se establecen dos parcelas lucrativas:

- P1: con una superficie de 1.320m² y una edificabilidad de 644,70 m² y tipología G2.
- P2: con una superficie de 11.837 m² y una edificabilidad de 5.802,30 m² y tipología G2. En esta parcela existe actualmente una nave con una ocupación de unos 5.000 m² aproximadamente, retranqueada en todo su perímetro en más de 8 m y al frente en mas de 40m, que por tanto desde el punto de vista edificatorio, se adapta a las determinaciones establecidas por el PGOU para esa tipología G2.

Las determinaciones por las que se regulará la implantación de las actividades y edificaciones en las parcelas lucrativas serán las recogidas para la Tipología G2 en las NNUU del PGOU vigente y las de uso establecidas en el título VI de las mismas Normas.

La superficie destinada a dotaciones públicas es de 2.193 m², superior a la mínima establecida 2.145 m² (14% de la superficie total del ámbito). En este sentido, dada la pequeña dimensión del ámbito, su planteamiento como

zona de protección entre el vial de acceso y las parcelas edificables, y que la cesión para equipamiento público es muy reducida (614 m²) con relación al resto que se destinará a espacios libres públicos (mínimo 1.535 m²), ha motivado que la parcela se reserve a dotación pública sin concretar la ubicación exacta del equipamiento público hasta que no se conozcan las necesidades de implantación del mismo.

Dada la propuesta de ubicación de la parcela de dotaciones públicas entre el vial al que da frente la Unidad de Ejecución y las parcelas lucrativas propuestas en el Proyecto de División Poligonal aprobado y dado que actualmente existe un acceso rodado al ámbito, se establece que el acceso rodado a las dos parcelas de actividad económica definidas se producirá en las inmediaciones de ese paso actual por un único punto, con la dimensión más estricta posible para evitar la degradación del espacio libre público al que se destinará la parcela de dotaciones públicas.

Con relación a las necesidades de urbanización pública, tal y cómo establecen las NNUU del PGOU vigente, será necesario contar, de manera previa a la Aprobación Definitiva del presente Estudio de Detalle, con informes de las compañías suministradoras sobre la capacidad de las redes existentes, obras necesarias para garantizar el suministro y puntos de acometida.

En el proyecto de Urbanización se desarrollarán todas las actuaciones necesarias para garantizar la transformación de estos suelos cumpliendo con los requisitos establecidos en los informes de las compañías suministradoras.

5. SUPERFICIES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES

A continuación se detallan las distintas manzanas edificables con sus correspondientes edificabilidades, así como la parcela de dotaciones públicas:

	Superficie	Coef. Edif.	edificabilidad	tipología
P1	1.320 m ²	0,4884 m ² /m ²	644,70 m ²	G2
P2	11.837 m ²	0,4917 m ² /m ²	5.802,30 m ²	G2
Total edificable	13.157 m ²		6.447,00 m ²	
Dotaciones públicas	2.193 m ²			
total	15.350 m ²	0,42 m ² /m ²	6.447,00 m ²	

A continuación se adjunta cuadro resumen comparativo de la edificabilidad

resultante por la aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y las que se obtienen en el Estudio de Detalle, no reduciéndose la superficie destinada a espacios libres ni a equipamientos públicos, ni se aumenta el volumen edificable.

CUADRO COMPARATIVO	Ordenación Según PGOU		Ordenación Según E.D.	
Sup. Total	15.350 m ²		15.350 m ²	
Sup. Edificable	-		13.157 m ²	
Sup. Z. Verde	1.535 m ²	10,00%	≥ 1.535 m ²	≥ 10,00%
Sup. Equipamiento	614 m ²	4,00%	≥ 614 m ²	≥ 4,00%
Total Dotaciones	2.149 m ²	14,00%	2.193 m ²	14,29%
Edificabilidad	6.447 m ²	0,42 m ² /m ²	6.447 m ²	0,42 m ² /m ²

Jerez de la Frontera mayo de 2012.

EL ARQUITECTO

MIGUEL ALMAGRO FREYRE