

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE LA MANZANA 2 DEL  
A.P.I. 6.V.2 "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA



P52SC2A1D051XC1

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno, en  
sesión Ordinaria de 29 de  
septiembre de 2022, al  
particular 6º del Orden del  
Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 11/10/2022



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE  
LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2 "CIRCO II"  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

Propiedad: Williams Plaza S.L.

## **INDICE**

1.- Antecedentes

2.- Descripción de la propuesta

2.1.- Del Régimen en el PGOU de Jerez

2.2.- Situación Actual.

2.3.- Ordenación General – Criterios básicos.

3.- Alineaciones y Rasantes.

4.- Ordenación Volumétrica. Edificabilidad



P52SC2A1D051XC1

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno, en  
sesión Ordinaria de 29 de  
septiembre de 2022, al  
particular 6º del Orden del  
Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/10/2022



## 1.- Antecedentes.

Por encargo de WILLIAMS PLAZA, S.L. con domicilio en Alameda Marqués de Casa Domecq, nº15, 2ª planta, 11.403 - Jerez de la Frontera (Cádiz) y C.I.F B-06895692, se redacta el presente Estudio de Detalle, que en virtud del Artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

El Estudio de Detalle afecta a la parcela 1 de la manzana 2 del A.P.I. 6.V.2 "Circo II" del PGOU de Jerez de la Frontera.

## 2.- Descripción de la propuesta.

### 2.1.- Del Régimen en el PGOU de Jerez.

Con fecha 2 de julio de 2009 se publica en el BOJA la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera.

Las determinaciones principales API 6.V.2. "Circo II" en lo que se refiere a la parcela objeto del Estudio de Detalle son las siguientes:

Planeamiento de Desarrollo:

Estudio de Detalle U.E.6-V-2 "Circo II"- 2º Modificado (Manzana 2)

Aprobación Definitiva: Pleno 27-Diciembre-2.007



Publicación: BOP: 6 de Agosto 2008

Determinaciones:



P52SC2A1D051XC1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/10/2022



MANZANA	EDIFICIO	EDIFICABILIDAD m2	TIPOLOGIA	ALTURA
2	6V2.M2.1	3026,53	F3	VI
2	6V2.M2.2	3274,53	F3	VII
2	6V2.M2.3	4130,12	F3	VIII
2	6V2.M2.4	440	C1	I
2	6V2.M2.6	5731	F3	VI
2	6V2.M2.7	14624	F3	VIII
2	6V2.M2.8			
2	6V2.M2.9			
2	6V2.M2.10			
2	6V2.M2.11	4031,5	F3	VIII
TOTAL		35257,68		

## 2.2.- Situación actual.

El PGOU de Jerez recoge en su Ordenación, las determinaciones del Estudio de Detalle (2º Modificado de la Manzana 2) aprobado definitivamente el 27 de diciembre de 2007.

La Unidad de Ejecución 6V2 "Circo II" (del PGMO-95) se ordenó mediante estudio de Detalle Aprobado definitivamente el 27 de octubre de 2000, dividiéndose el ámbito en dos Manzanas: la Manzana 1, al noroeste de la Calle Santo Domingo, ya desarrollada, donde se sitúan los edificios 6V2.M1.1 y 6V2.M1.2; y la Manzana 2, al sureste de la Calle Santo Domingo, con la urbanización parcialmente ejecutada.

Del proyecto de Compensación de la unidad de Ejecución aprobado el 23 de abril de 2001, en la manzana 2, surge la parcela 1 lucrativa, la parcela destinada a espacios libres de uso público y se mantienen las dos edificaciones de la bodega, hoy destinadas a uso hotelero y la nave destinada a equipamiento público.

La manzana 2 de la unidad de ejecución, posteriormente fue objeto de un primer modificado de estudio de detalle, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2003 y el mencionado 2º modificado de Estudio de Detalle aprobado el 27 de diciembre de 2007, cuya ordenación es la recogida en el vigente PGOU.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/10/2022



Dentro de la parcela 1 de la Manzana 2 del API 6V2 "Circo 2", en la ordenación establecida en el PGOU se crean cuatro edificios alrededor de un espacio no edificado interior de manzana. El primer conjunto lo conforman los edificios 6V2.M2.1, 6V2.M2.2, 6V2.M2.3 y el edificio 6V2.M2.4 (edificio existente a rehabilitar); el segundo el edificio 6V2.M2.6; el tercero el edificio 6V2.M2.7.8.9.10; y el cuarto el edificio 6V2.M2.11.

En el anteproyecto planteado en la parcela 1 de la manzana 2 se detecta que en el primer edificio no es posible agotar la edificabilidad permitida en el PGOU, mientras que el cuarto admite una edificabilidad superior con las alineaciones y alturas permitidas por el PGOU.

### 2.3.- Ordenación General. Criterios Básicos.

El presente estudio de detalle tiene los siguientes objetivos:

1.- Reajustar las edificabilidades que conforman el edificio 1 (6V2.M2.1, 6V2.M2.2, 6V2.M2.3) y el edificio 3 (6V2.M2.7.8.9.10) sin modificar la edificabilidad total actualmente permitida en la suma de ambos. Aumentando la edificabilidad asignada al edificio 3 en 351,18 m<sup>2</sup> y disminuyendo, en la misma cantidad, la del edificio 1.

2.- Una vez realizado el levantamiento topográfico del ámbito de la parcela 1 de la Manzana 2, se comprueba que existen pequeñas diferencias entre las alineaciones del Plan general y la realidad.

El presente estudio de detalle reajusta mínimamente las alineaciones de los edificios a la realidad existente y a las dimensiones de las parcelas establecidas en el Estudio de Detalle aprobado con anterioridad.

3.- El tercer objetivo consiste en establecer de forma clara las determinaciones sobre la parcela privativa bajo rasante que establecía el primer Estudio de Detalle aprobado. Dicho Estudio de Detalle recogía, la comunicación bajo rasante entre lo que hoy constituye el edificio 3 (6V2.M2.7.8.9.10) y el edificio 4 (6V2.M2.11), mediante la creación de una parcela privativa bajo rasante, siendo la parcela en superficie espacio libre público.

Sin embargo, en los Modificados de ED posteriores se mencionaba la constitución de una servidumbre en superficie que no se correspondía con la calificación urbanística asignada al suelo.

En virtud del presente ED se subsana esta cuestión, definiéndose una finca privativa bajo rasante en el subsuelo destinada a garaje con la anchura constructiva necesaria, y destinándose la finca en superficie sobre la misma a espacio libre público, tal y como establece el vigente PGOU.

No se modifican las alturas máximas permitidas.

Se plantea la determinación de una edificabilidad total para el conjunto de los edificios 6V2.M2.1, 6V2.M2.2 y 6V2.M2.3.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/10/2022



### 3.- Alineaciones y Rasantes.

Se ajustan las alineaciones a la realidad física como consecuencia del levantamiento topográfico realizado. No se plantea ninguna modificación en las rasantes.

No se establece ocupación máxima bajo rasante dentro del suelo privado. Las plantas bajo rasante podrán sobrepasar las áreas de movimiento establecidas sobre rasante.

### 4.- Ordenación Volumétrica. Edificabilidad.

El presente estudio de detalle, ajusta la edificabilidad asignada a las parcelas objeto del mismo, sin modificar las alturas máximas permitidas y sin aumentar la edificabilidad total.

Determinaciones:

MANZANA	EDIFICIO	EDIFICABILIDAD m2	TIPOLOGIA	ALTURA
2	6V2.M2.1	10080	F3	VI
2	6V2.M2.2			VII
2	6V2.M2.3			VIII
2	6V2.M2.4	440	C1	I
2	6V2.M2.6	5731	F3	VI
2	6V2.M2.7	14975,18	F3	VIII
2	6V2.M2.8			
2	6V2.M2.9			
2	6V2.M2.10	4031,5	F3	VIII
2	6V2.M2.11			
TOTAL		35257,68		



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno



Fuera de las alineaciones obligatorias se permiten edificaciones destinadas a elementos comunes, cuartos de instalaciones (aseos de piscina, depuradora, centros de transformación, etc...) y pérgolas con una altura máxima de una planta, en aplicación del artículo 7.3.16 y con el computo de edificabilidad establecido en el artículo 7.3.18 del PGOU de Jerez de la Frontera.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.  
Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 11/10/2022



La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, 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.

Jerez, Mayo de 2022

D. Luis P. Moreira Fernández

D. Jose Luis Rodicio Camacho

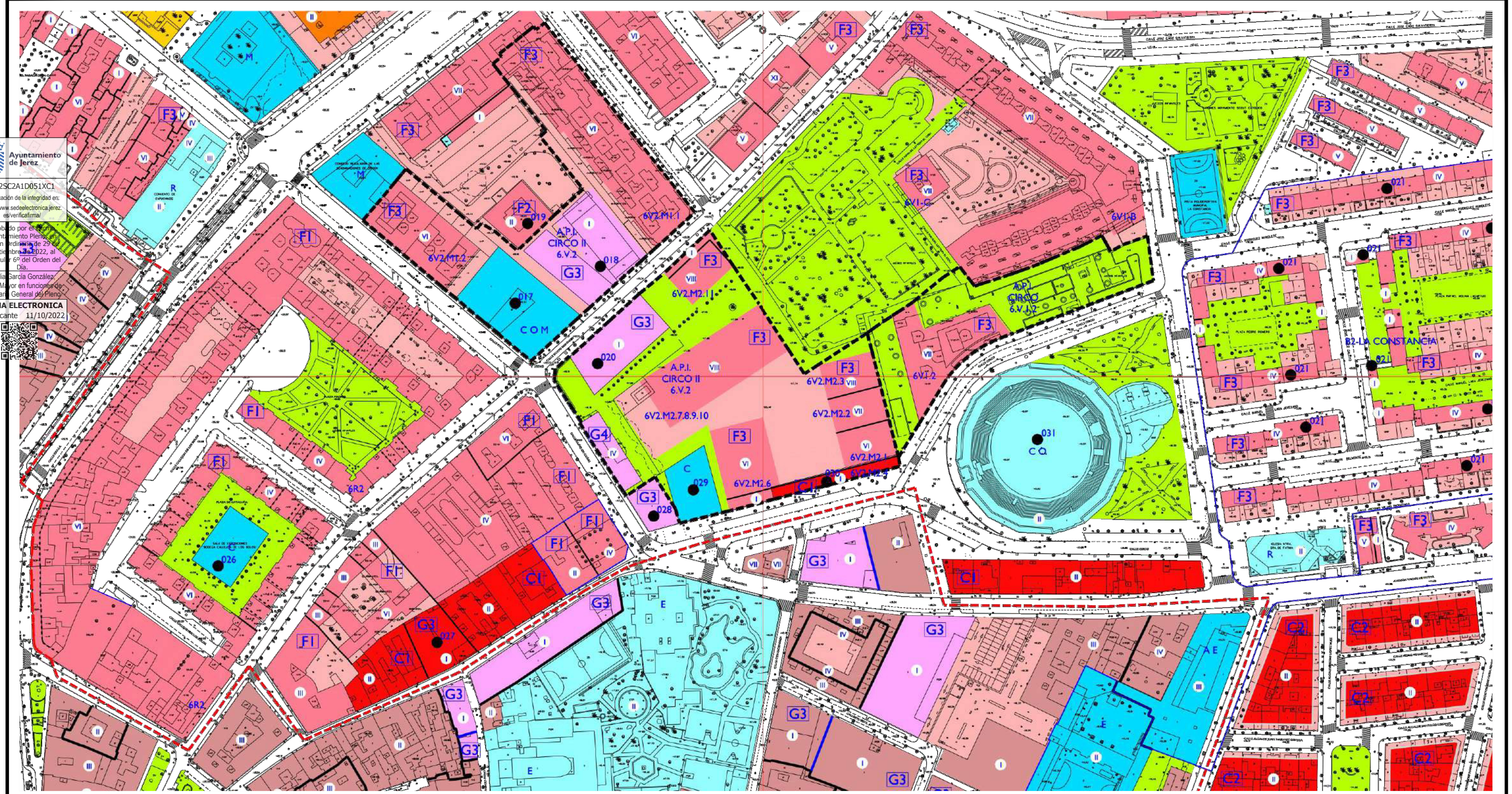


  
 Ayuntamiento de Jerez  
 P52SC2A1D051XC1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
 Oficial Mayor en funciones de  
 Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 11/10/2022



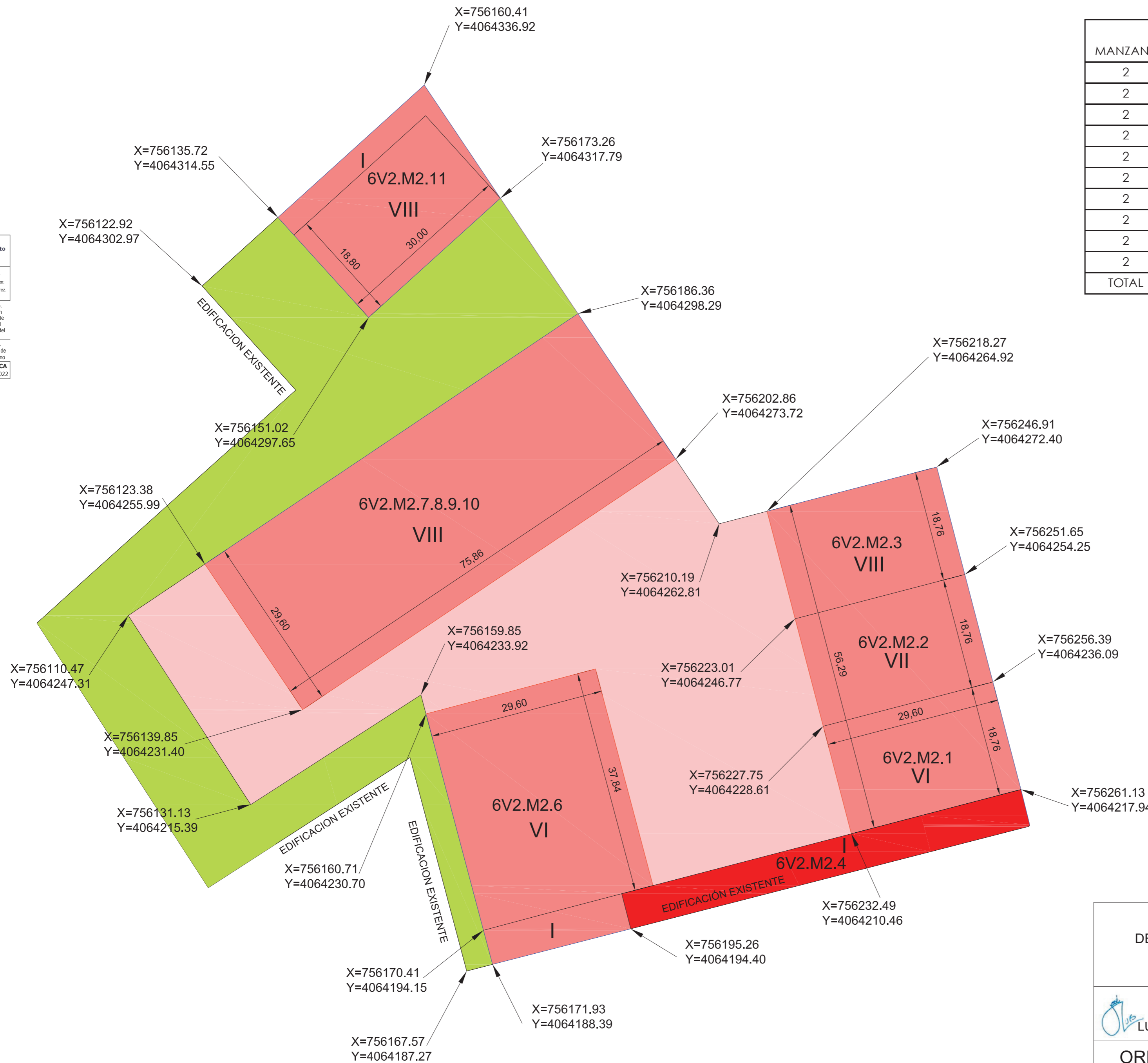
<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> DE LA PARCELA 1 DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2. "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA		PROPIEDAD <b>WILLIAMS PLAZA</b>	
ARQUITECTOS JOSÉ LUIS RODICIO CAMACHO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: S/E MAYO 2022	PLANO Nº <b>01</b>
<b>SITUACIÓN EN PLAN GENERAL</b>			

MANZANA	EDIFICIO	EDIFICABILIDAD m2	TIPOLOGIA	ALTURA
2	6V2.M2.1	3026,53	F3	VI
2	6V2.M2.2	3274,53	F3	VII
2	6V2.M2.3	4130,12	F3	VIII
2	6V2.M2.4	440	C1	I
2	6V2.M2.6	5731	F3	VI
2	6V2.M2.7	14624	F3	VIII
2	6V2.M2.8			
2	6V2.M2.9			
2	6V2.M2.10			
2	6V2.M2.11	4031,5	F3	VIII
TOTAL		35257,68		

- RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F3  
TIPOLOGIA F3
- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL  
CI ALINEADA A FACHADA
- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
- ESPACIO LIBRE PUBLICO

- Alineación interior
- Alineación exterior

<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>		PROPIEDAD	
DE LA PARCELA 1 DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2. "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA		<b>WILLIAMS PLAZA</b>	
ARQUITECTOS JOSÉ LUIS RODICIO CAMACHO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: 1:500	PLANO Nº
		MAYO 2022	<b>02</b>
<b>ORDENACIÓN ACTUAL. VOLÚMENES Y ALINEACIONES</b>			



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante: 11/10/2022

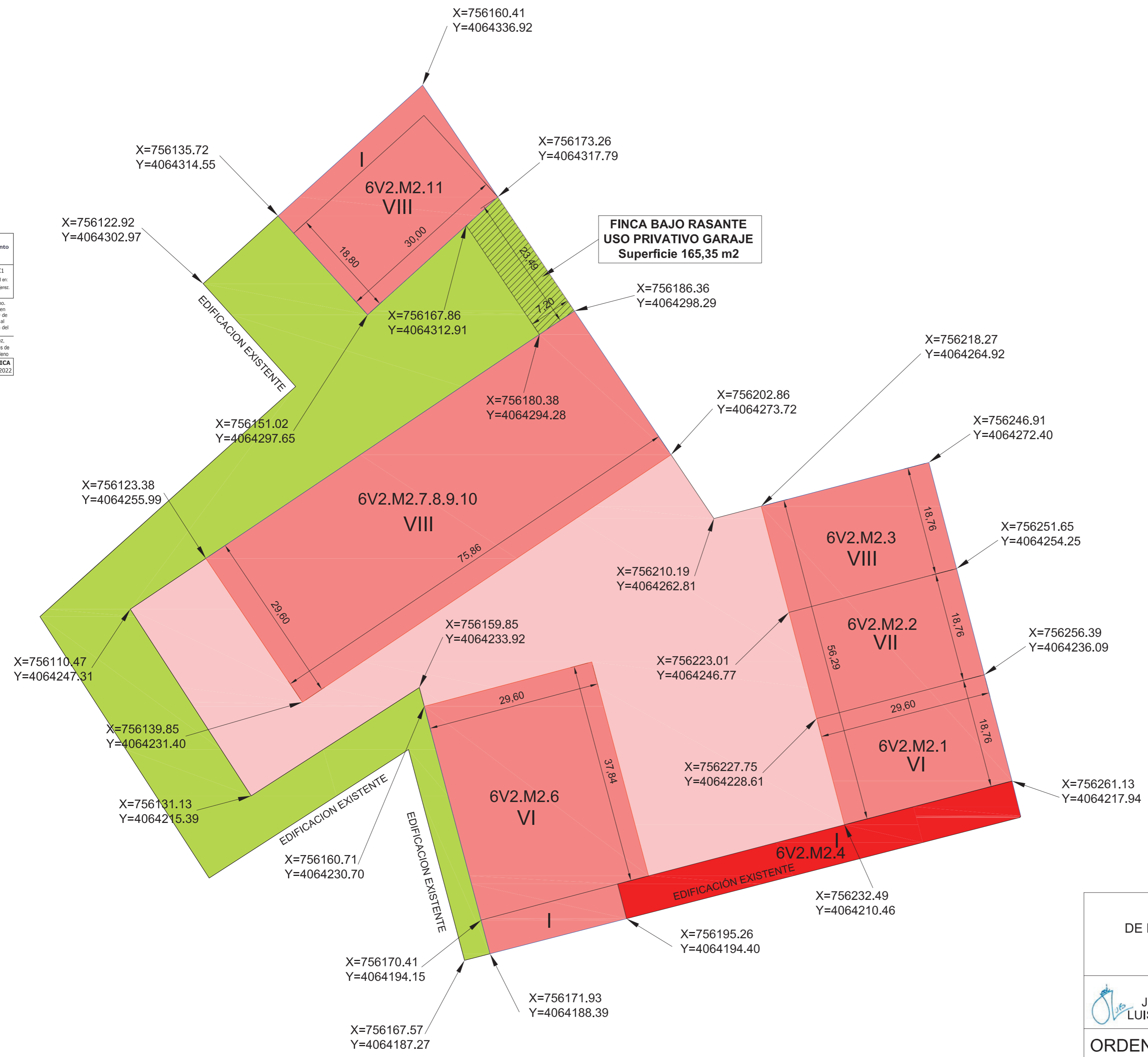


MANZANA	EDIFICIO	EDIFICABILIDAD m2	TIPOLOGIA	ALTURA
2	6V2.M2.1	10080	F3	VI
2	6V2.M2.2			VII
2	6V2.M2.3			VIII
2	6V2.M2.4	440	C1	I
2	6V2.M2.6	5731	F3	VI
2	6V2.M2.7	14975,18	F3	VIII
2	6V2.M2.8			
2	6V2.M2.9			
2	6V2.M2.10	4031,5	F3	VIII
2	6V2.M2.11			
TOTAL		35257,68		

- RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F3 TIPOLOGIA F3
- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL CI ALINEADA A FACHADA
- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
- ESPACIO LIBRE PUBLICO

- Alineación interior
- Alineación exterior

<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>		PROPIEDAD	
DE LA PARCELA 1 DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2. "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA		<b>WILLIAMS PLAZA</b>	
ARQUITECTOS JOSÉ LUIS RODICIO CAMACHO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: 1:500	PLANO Nº
		MAYO 2022	<b>03</b>
<b>ORDENACIÓN PROPUESTA. VOLÚMENES Y ALINEACIONES</b>			



**Ayuntamiento de Jerez**  
 PS25C2A1D051XC1  
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.  
 Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante: 11/10/2022

FIRMADO por : FERNÁNDEZ-TRUJEGAS POMBO, ALVARO JOSE. SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA. A fecha: 19/09/2022 01:56 PM  
 FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 19/09/2022 11:11:11  
 Total folios: 7 (7 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFO0025FDD468E3B7E77A6C  
 Verificable en https://sede.mtma.gob.es

**IRMADO**

**Ayuntamiento de Jerez**

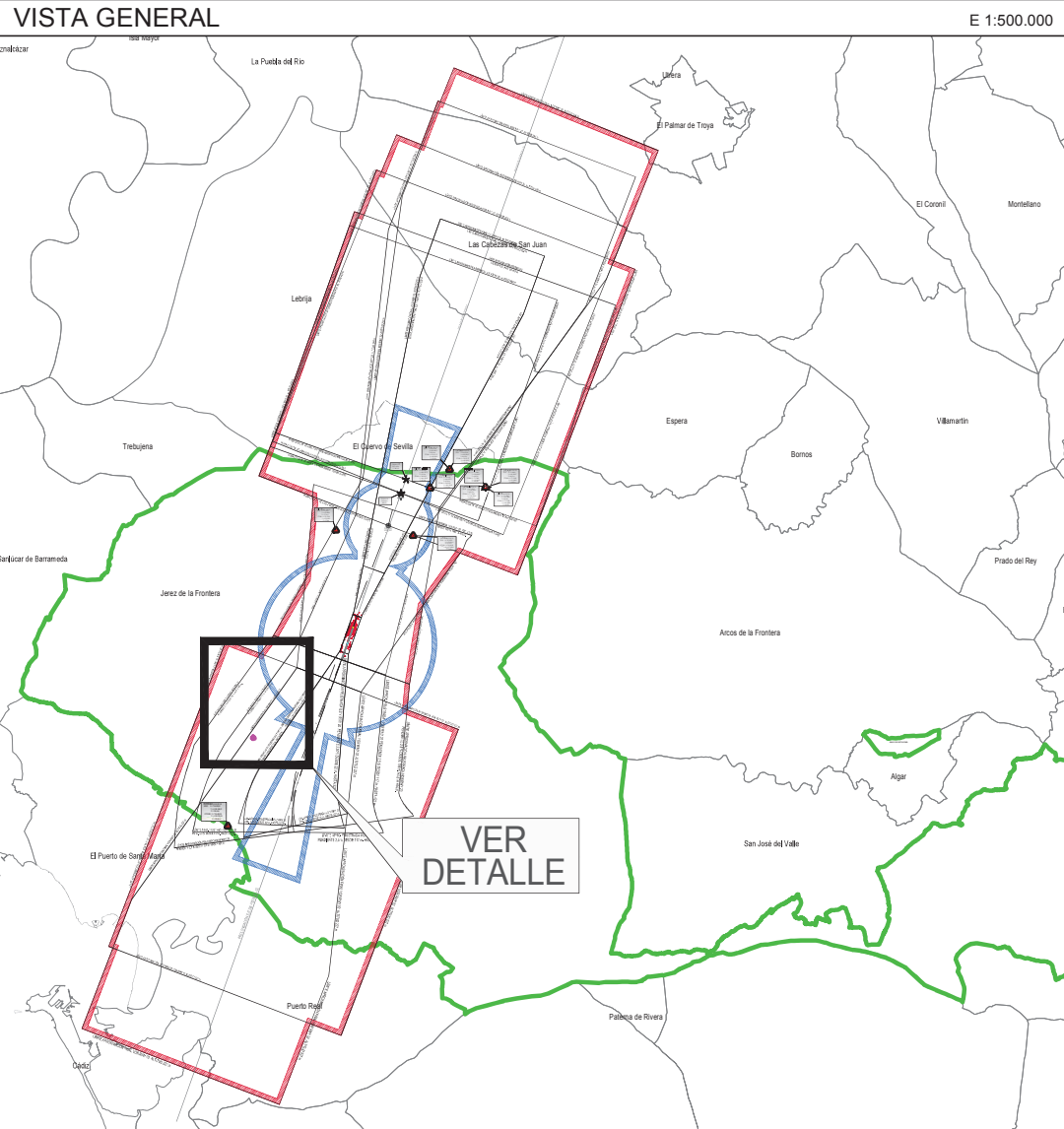
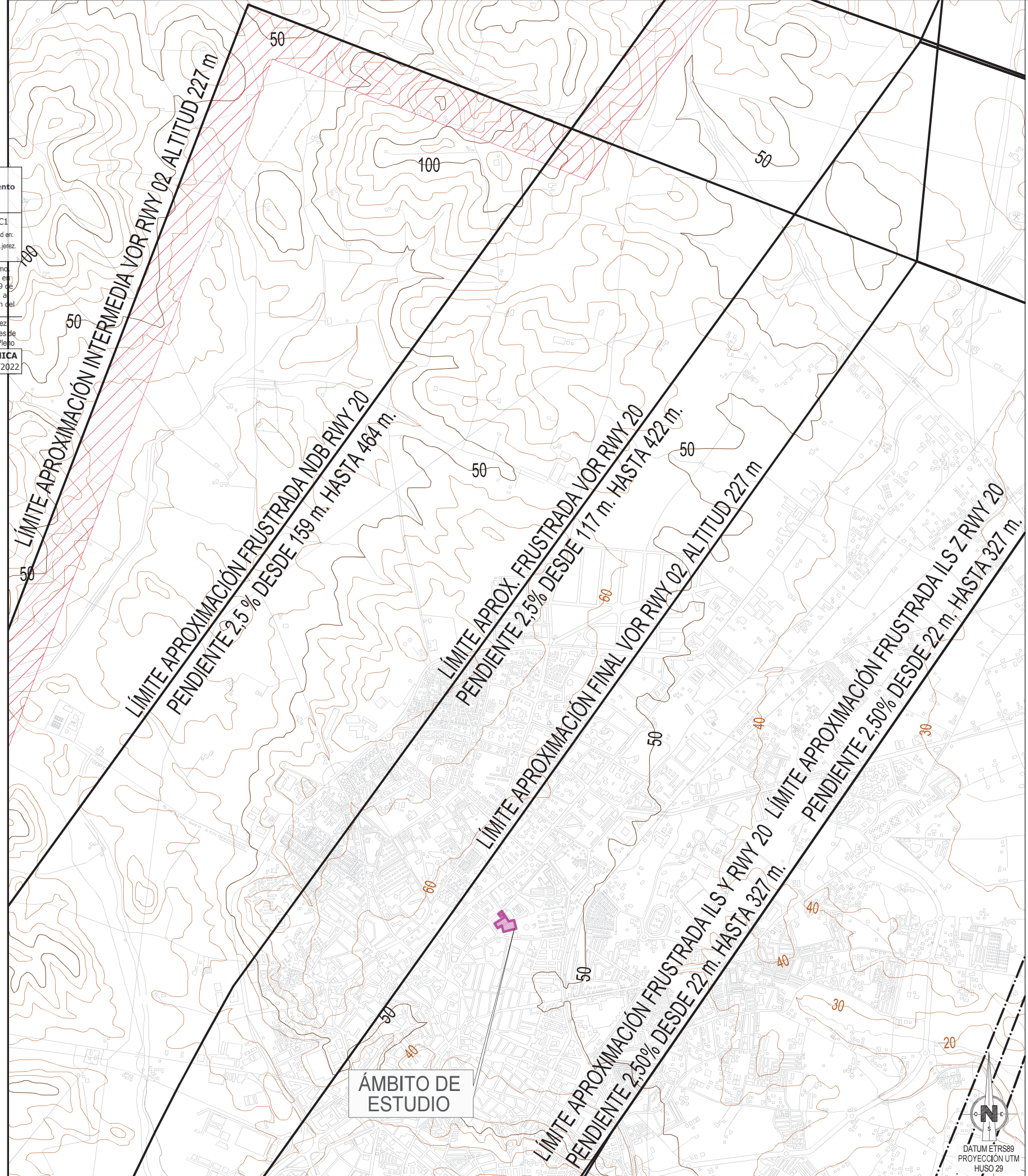
P52SC2A1D051XC1

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








Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al articular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
 Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 11/10/2022

**LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

	SUPERFICIE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
	ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
	CURVAS DE NIVEL
	ÁMBITO DE ESTUDIO
	TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA  
 SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD  
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

<b>AEROPUERTO DE JEREZ</b>			
<b>SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS</b>			
<b>SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 762/2017</b>			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	SEPTIEMBRE 2022	220375	1

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

