



JX29U2A1Q011G41

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
Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 11/10/2022



ANEXO I
RESUMEN EJECUTIVO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE LA
MANZANA 2 DEL API 6.V.2 "CIRCO II" DEL
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

Propiedad: Williams Plaza S.L.

1.- CONTENIDO Y ALCANCE.

En virtud del artículo 25.3, Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre,

[..] 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Suspensión de licencias:

En aplicación de Art. 78.2 LISTA, en la parcela 1 de la Manzana 2 del A.P.I. 6.V.2 "Circo II", se justifica la necesidad de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle, como las del vigente PGOU. Por un plazo máximo de 3 años.



En cumplimiento de los citados artículos, se incluye Resumen Ejecutivo del 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.



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



2.- AUTOR Y REDACTOR DEL ENCARGO.

Por encargo de Williams Plaza S.L. se redacta el presente Estudio de Detalle, con domicilio fiscal en Alameda Marqués de Casa Domecq nº15, 2º, Jerez de la Frontera.

Los autores del Estudio de Detalle son los arquitectos Jose Luis Rodicio Camacho y Luis Pedro Moreira Fernández, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

3.- DELIMITACION DEL AMBITO.

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.

4.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El 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 m² y disminuyendo, en la misma cantidad, la del edificio 1.



JX29U2A1Q011G41

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



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.



JX29U2A1Q011G41
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



Resumen de Parámetros del Estudio de Detalle.

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			
2	6V2.M2.11	4031,5	F3	VIII
TOTAL		35257,68		

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.

5.- DOCUMENTACION GRAFICA.

1. Situación. Ordenación actual.
2. Volúmenes, alineaciones y rasantes. Ordenación propuesta.



JX29U2A1Q011G41

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



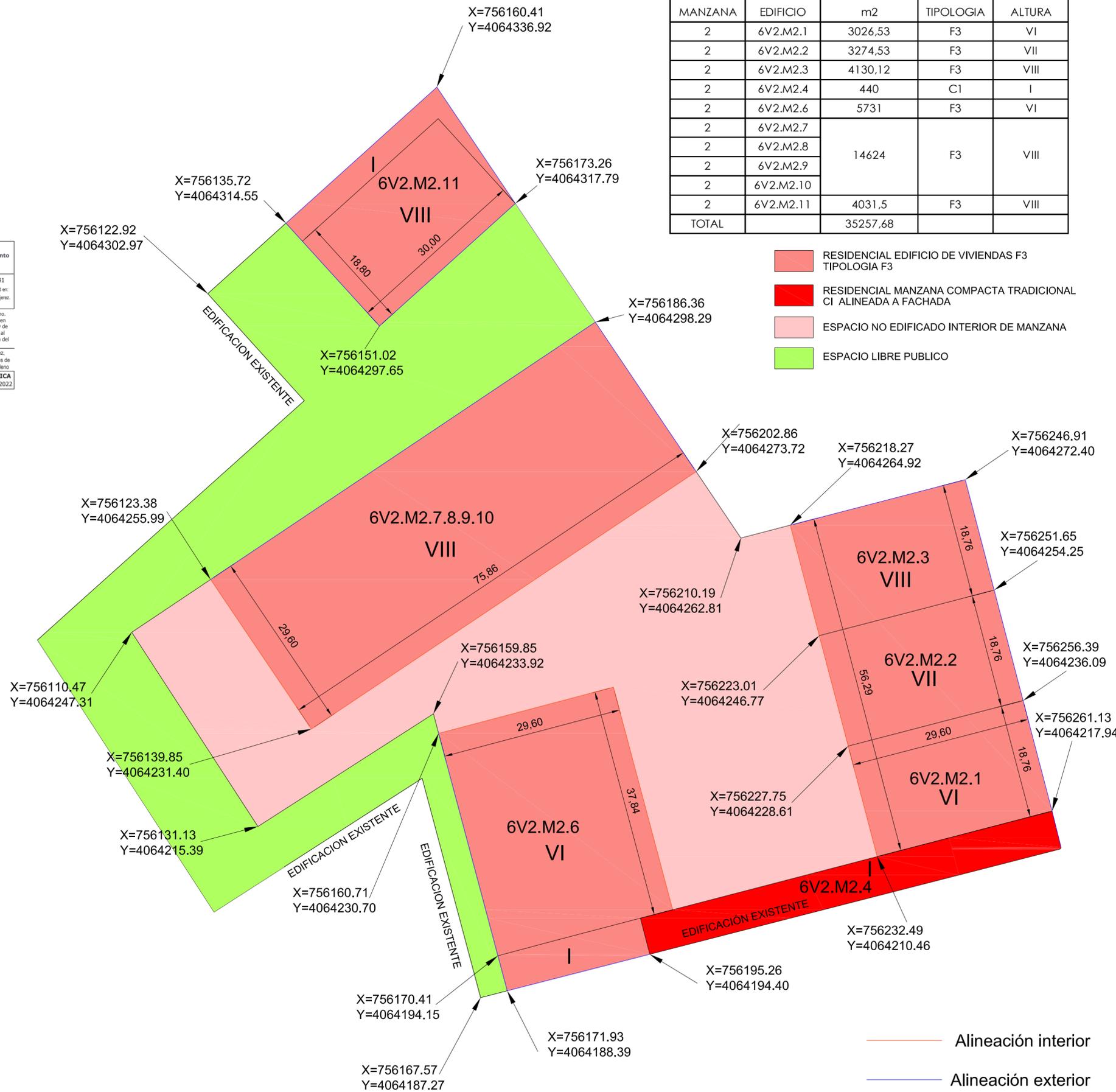
Jerez, mayo de 2022

D. Luis P. Moreira Fernández

D. Jose Luis Rodicio Camacho

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	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



RESUMEN EJECUTIVO		PROPIEDAD	
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		WILLIAMS PLAZA	
ARQUITECTOS JOSÉ LUIS RODICIO CAMACHO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: 1:500	PLANO Nº
		MAYO 2022	01
SITUACION - ORDENACIÓN ACTUAL			

Ayuntamiento de Jerez
JX29U2A1Q011G41
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: 13/10/2022



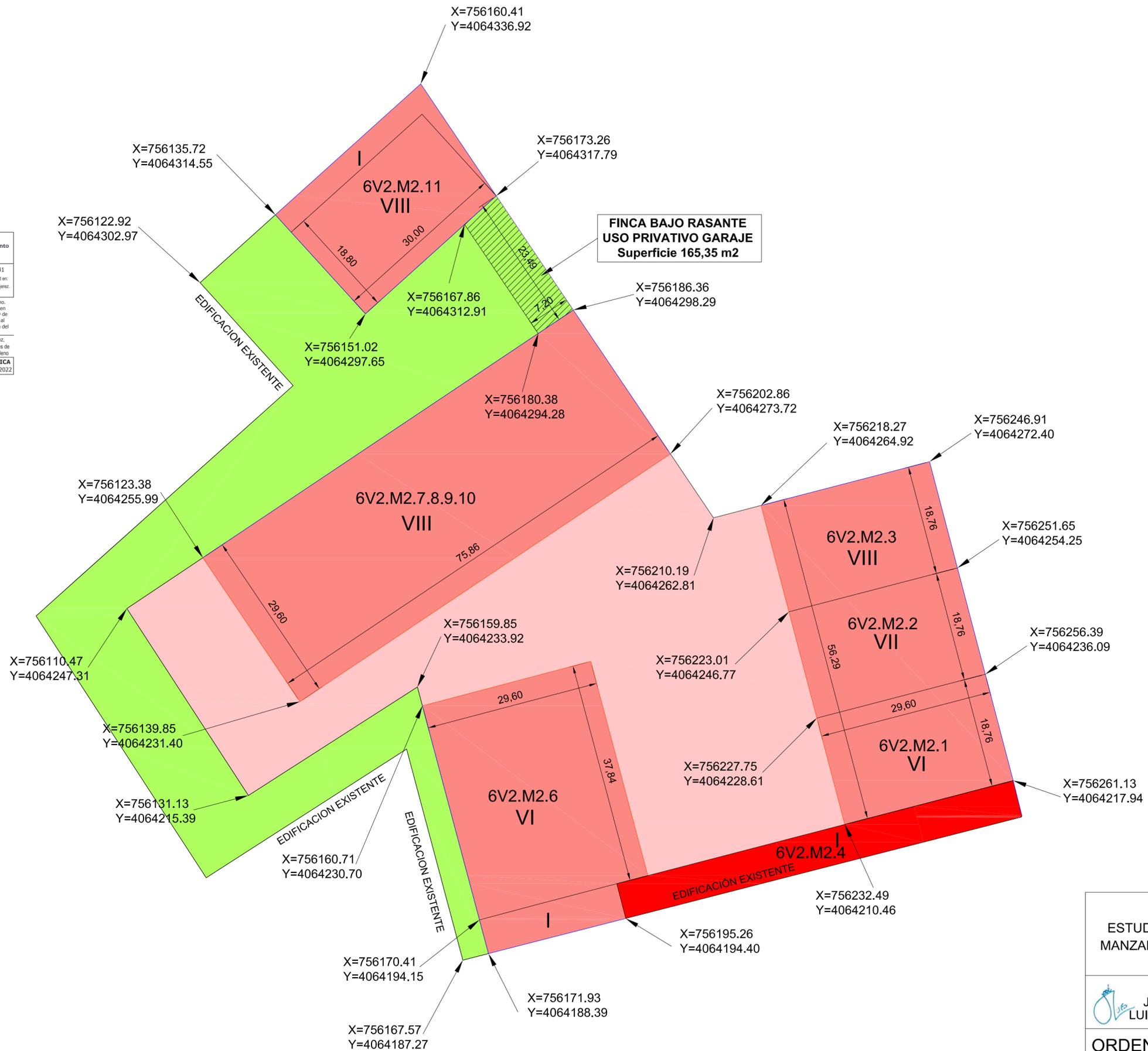
- Alineación interior
- Alineación exterior

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

RESUMEN EJECUTIVO		PROPIEDAD	
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		WILLIAMS PLAZA	
ARQUITECTOS JOSÉ LUIS RODICIO CAMACHO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: 1:500	PLANO Nº 02
MAYO 2022			
ORDENACIÓN PROPUESTA. VOLÚMENES Y ALINEACIONES			




 JX29U2AIQ11G41
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria de 29 de septiembre de 2022, al particular 6º de Orden del Día.
 Cecilia García González,
 Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno.
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 13/10/2022