



NP2LX3TOC540019
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 6 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

Situación: **ARI GO5 "CARRETERA DE TREBUJENA 2"**
Jerez de la Frontera (Cádiz)

Arquitecto: **David Mauriño López**

Propietario: **EMPSE GROUP S.L.**

ABRIL DE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI G05 “CARRTERA DE TREBUJENA” DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.



NP2LX3TOC540019
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 6 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



1.1 ANTECEDENTES

La Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA) establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos, y que deberá expresar, en todo caso:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- Los ámbitos en que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle determinará la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en la manzana de referencia, extinguiéndose dicha suspensión, en todo caso, con la publicación de la Aprobación Definitiva de mismo.

1.2 LOCALIZACION

El Estudio de Detalle se refiere al A.R.I. – G- 05 “Carretera de Trebujena 2”, que se encuentra delimitada por la carretera de Trebujena, la glorieta de acceso al Hospital de Jerez y la medianera con el Hospital de Jerez.

1.3 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OPORTUNO

Se trata de un ámbito en el que se prevé una actuación de transformación urbanística en suelo urbano con ordenación detallada por el Plan General, por lo que se considera que el instrumento de planeamiento oportuno para dicha actuación es el **Estudio de Detalle**, dado que no se modifican el uso ni la edificabilidad, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni se afecta negativamente a las dotaciones.

1.4 DETERMINACIONES ACTUALES

Las determinaciones principales marcadas en el Plan General son las siguientes:



NP2LX3TOC540019
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 6 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



Clasificación del Suelo: Urbano No Consolidado
Uso dominante: Actividades Económicas
Suelo total del ARI: 12.962,20 m2
Edificabilidad total: 5.055,25 m2t
Suelo neto edificable: 5.700,00 m2
Superficie espacio libre Público: 1.840,00 m2
Aprovechamiento objetivo: 4.326,29 UA
Aprovechamiento de los propietarios: 3.349,31 UA

- Condiciones de la Edificación.

Tipología G2 “Actividades económicas. Edificio aislado”

Tipología G4 “Actividades económicas. Edificio por plantas”

1.5 ORDENACION PROPUESTA EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

La ordenación de las parcelas edificables respeta escrupulosamente la ordenación detallada del Plan General y se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	SUP.	EDIF.	TIPOLOGIA	ALTURA	APROV. OBJ.	APROV. SUBJ.
1	ACT.EC.	5.700 M2	5.055,25	G4	IV	4326,29 UA	3349,31 UA

Por otro lado, las parcelas de equipamientos y espacios libres se resumen en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	SUPERFICIE
2	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	1.840,83 M2
	VIARIO	5.421,37 M2

Plano de ordenación



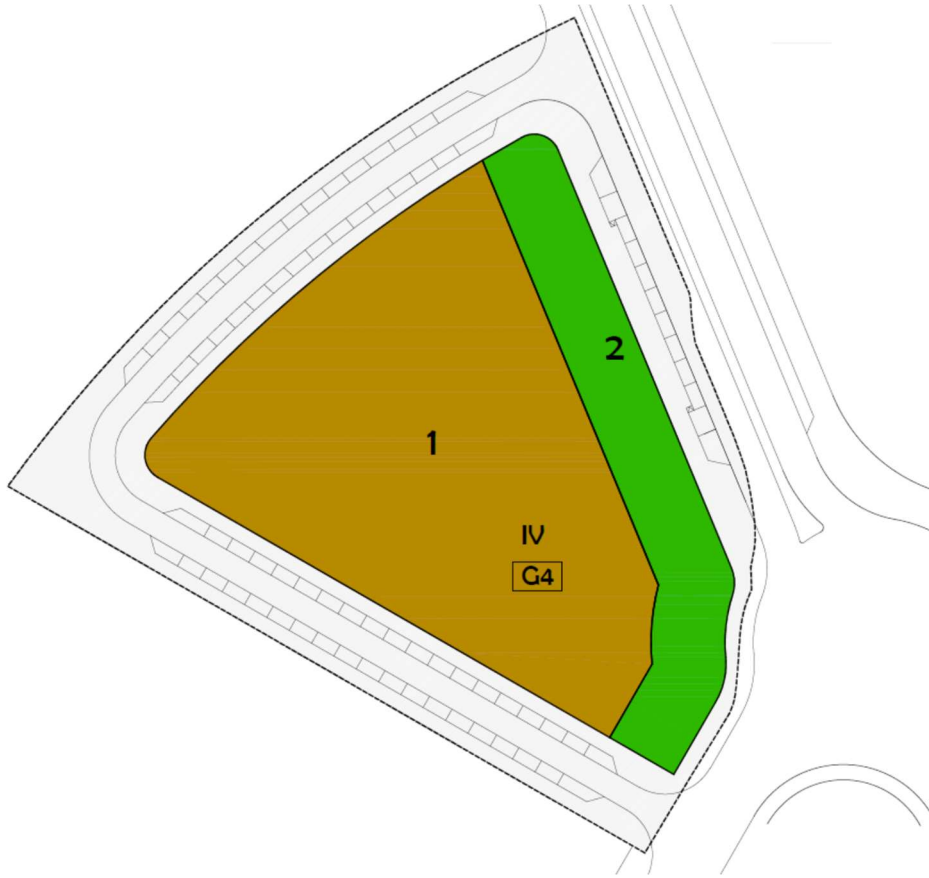
NP2LX3TOC540019

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 6 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



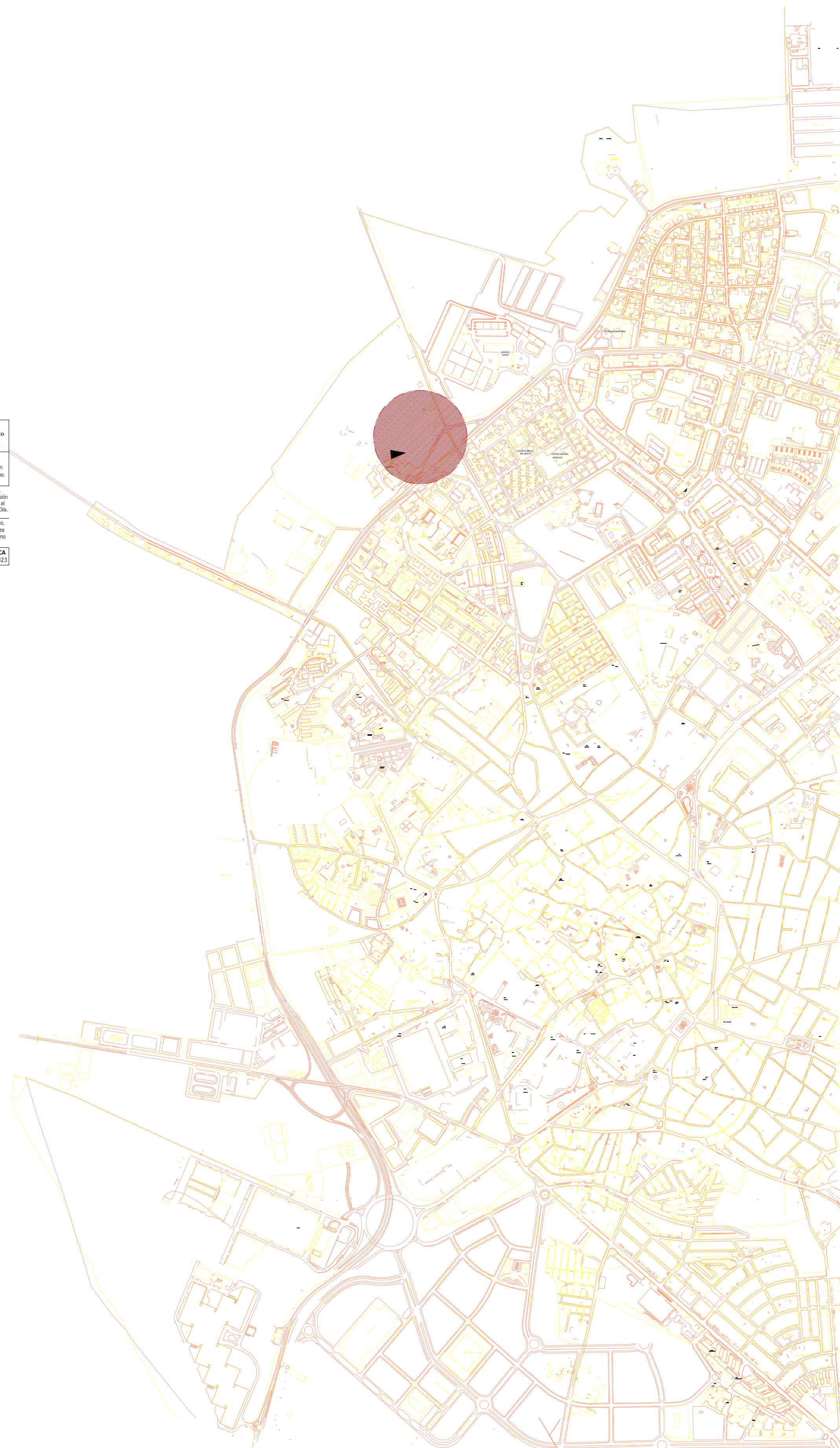
Firmado:

Firmado:

D. David Mauriño López

Empse Group S.L.

PLANO DE SITUACIÓN



DETERMINACIONES DEL PGOU DE JEREZ

ARI-G-05-CARRETERA DE TREBUJENA 2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clasificación del suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante: ACT. ECONOMICA	
Superficie bruta:	13.144 m ²	Superficie suelo edificable:	5.700 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	13.144 m ²	Superficie espacio libre público:	1.840 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,3900 m ² /m ²		
Máxima edificabilidad:	5,126 m ²		

Área de Reparto:	SUNC - 5,2,1	Aprovechamiento medio:	0,2871
Coefficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	4,387 UA
Coefficiente Tipológico:	0,8558	Derechos de los prop. en subzona:	3,396 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Fronte mínimo (m)	Altura mín. (m)	Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
G2	Actividades económicas: Edificio aislado	1000	15	15	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75	Todas las manzanas
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	1000	15	IV	≥ 8	≥ 4	≥ 4	*	Todas las manzanas

(*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, respetando los máximos establecidos para cada tipología en las Normas y lo reflejado en el cuadro superior. La edificabilidad en G4 podrá ser superior a 0,75 si se cumplen el resto de parámetros de la tipología y las dotaciones.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:
- Edificación Aislada.

OTRAS DETERMINACIONES:
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en vías públicas: los grafados
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 14% de la superficie total.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:
- Se trata de la ordenación del vacío urbano existente en el encuentro entre la carretera de Trebujena y el vial de acceso al Hospital.
- Se reurbanizarán los frentes a las carreteras antes mencionadas según proyecto municipal.
- La ordenación contempla un solo vial interior perimetral a la parcela que conecte los viales circundantes, y una zona verde de borde que de frente a la actuación.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

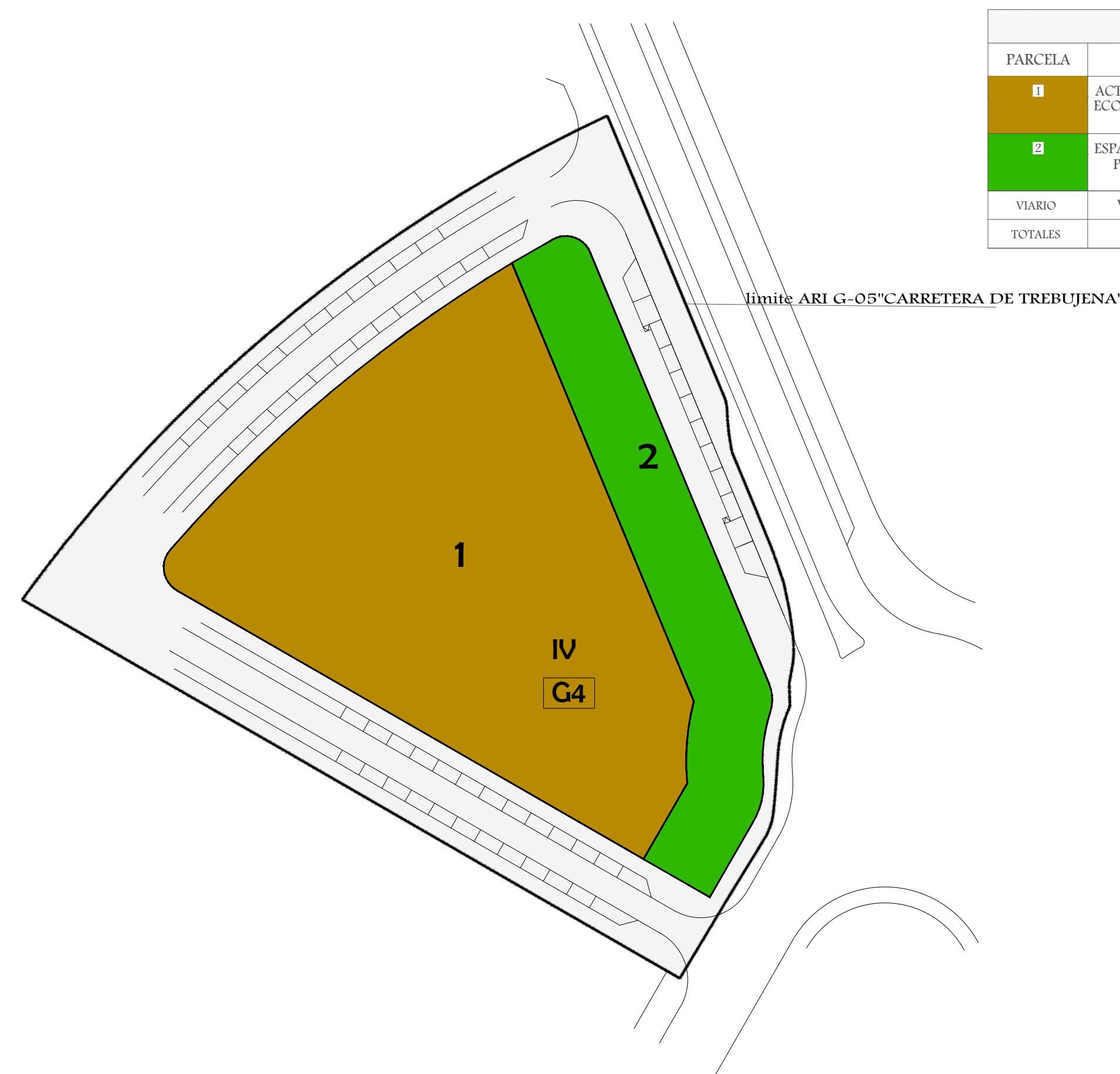
PLAZOS: Estudio de Detalle: 6 años Proyecto de Urbanización: 7 años Ejecución: 8 años

SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AEREA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ORDENACION PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE



CLASIFICACION DE MANZANAS							
PARCELA	USO	SUP.	EDIF.	TIPOLOGIA	ALTURA	AFROVECHAMIENTO OBJETIVO	AFROVECHAMIENTO SUBJETIVO
1	ACTIVIDADES ECONOMICAS	5.700,00 m ²	5.055,25 m ²	G4	IV	4.326,29 UA	3.349,31 UA
2	ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.840,83 m ²					
VIARIO	VIARIO	5.421,37 m ²					
TOTALES		12.962,20 m²	5.055,25 m²			4.326,29 UA	3.349,31 UA

Promotor	RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE ARI G-05 "CARRETERA DE TREBUJENA 2" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA		
EMPSE GROUP S.L.			
Arquitecto DAVID MAURIÑO LOPEZ	PLANO DE PROYECTO		
	FECHA	PLANO Nº	ESCALA
	ABRIL DE 2022		

