



CA2TZ3P0K5206F9

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 10 del Orden del
Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023

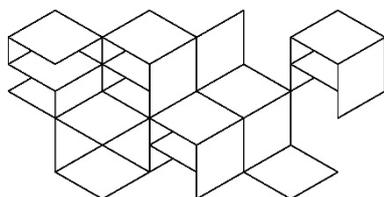


DICIEMBRE de 2022

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS

1, 2 Y 3 DE LA 'UE 1.A.17 PIZARRO'. JEREZ DE LA FRONTERA

PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES



SALACAL
ARQUITECTURA

ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 609 COA CADIZ

SILVIA RAMOS MÉNDEZ
ARQUITECTA COLEGIADA Nº 1219 COA CADIZ

INDICE

	1	OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO	2
CA2TZ3P0K5206F9 Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	2	CONTENIDO Y ALCANCE.....	2
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.	3	SOLICITANTE Y REDACTOR DEL DOCUMENTO	3
Juan Carlos Ultrera Cárdenas Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local	4	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	4
FIRMA ELECTRONICA Justificante 09/05/2023	5	PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	5



1. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El Art. 94.3.c) del Reglamento de la LISTA establece que el Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 del Reglamento, deberá incorporar Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía. Este contenido lo establece el art 85.1.e) del Reglamento: Que contendrá la documentación establecida en la legislación vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

- 1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- 2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



2. CONTENIDO Y ALCANCE

El presente estudio de detalle tiene por objeto el señalamiento de las alineaciones de las edificaciones, determinación de las ocupaciones máximas materializables que se derivan del planeamiento y de los distintos factores legales que concurren en el área a ordenar.

La propuesta transcribe las áreas de implantación permitidas en el plano de ordenación pormenorizada F-13, interpretando los factores que concurren de forma adicional en su materialización real, como son las servidumbres y fijan las áreas en las que se pueden ubicar los edificios a construir, que habrán de tener en cuenta criterios de funcionalidad y normativa en su forma definitiva. Se adaptan a la forma de la futura propuesta para complejo asistencial y hacer viable su construcción y posterior funcionamiento.

En cumplimiento del artículo 78.2 LISTA, el acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle podrá acordar la suspensión, por el plazo máximo de tres años, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. En aplicación al citado artículo, en el ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, dada la naturaleza y el alcance del presente instrumento de ordenación urbanística, 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.

3. SOLICITANTE Y REDACTOR DEL DOCUMENTO.



encargo de D. Miguel Ángel Pascual León, con DNI 11.958.697-P.en representación de Thor Private Equity Spain, con C.I.F. número B-24.583.197, se redacta el presente Estudio de Detalle,

participan el presente documento Dña. Silvia Ramos Méndez, arquitecta colegiada nº 1219 del colegio de Arquitectos de Cádiz y D. Estanislao Cavanillas Capilla, arquitecto nº 609 del colegio de Arquitectos de Cádiz, ambos con domicilio profesional en Calle Algarve, nº 20, 1º, C.P. 11403 en Jerez de la Frontera y teléfono de contacto 956344227.

4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito a ordenar son las parcelas 1, 2 y 3 que quedaron fijadas en el proyecto de reparcelación de la UE 1 A 17 "Pizarro" del PGMO 95 aprobado por Resolución de Alcaldía el 12 de diciembre de 2000, que actualmente aparece en

el Plan General vigente como suelo urbano consolidado dentro de la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico".

Se precisa el ámbito en el plano 1 que se acompaña al estudio de detalle y a la presente memoria de ordenación:

**Ayuntamiento de Jerez**
CA2TZ3P0K5206F9
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 10 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



5. PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Las parcelas objeto del estudio de detalle aparecen en el plano F-13 de ordenación pormenorizada del PGOU en el que se reflejan las alineaciones interiores de manzana así como la altura que se corresponde de cada una de ellas.

Se toman de base las ocupaciones máximas que se definen en dicho plano de ordenación pormenorizada para fijar las ocupaciones iniciales y reordenar las alineaciones interiores tomando como base esa ocupación. Además, la ocupación respecta las servidumbres que permiten el uso y mantenimiento de la parcela 4, que queda fuera del presente estudio de detalle:



presente estudio de detalle:

	Ocupación nivel I	Ocupación nivel II	Ocupación nivel III	Ocupación nivel IV
Máxima ocupación por niveles según PGOU	4.180,30	4.180,30	2.787,90	619,15
Máxima ocupación por niveles propuesta en Estudio de Detalle.	4.178,00	4.178,00	2.760,64	619,15

Se adjunta documentación gráfica a este respecto.

En Jerez de la Frontera a diciembre de 2022, los arquitectos:

Estanislao Cavanillas Capilla

Silvia Ramos Méndez.



CA2TZ3P0K5206F9
Verificación de la integridad e.j.:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023

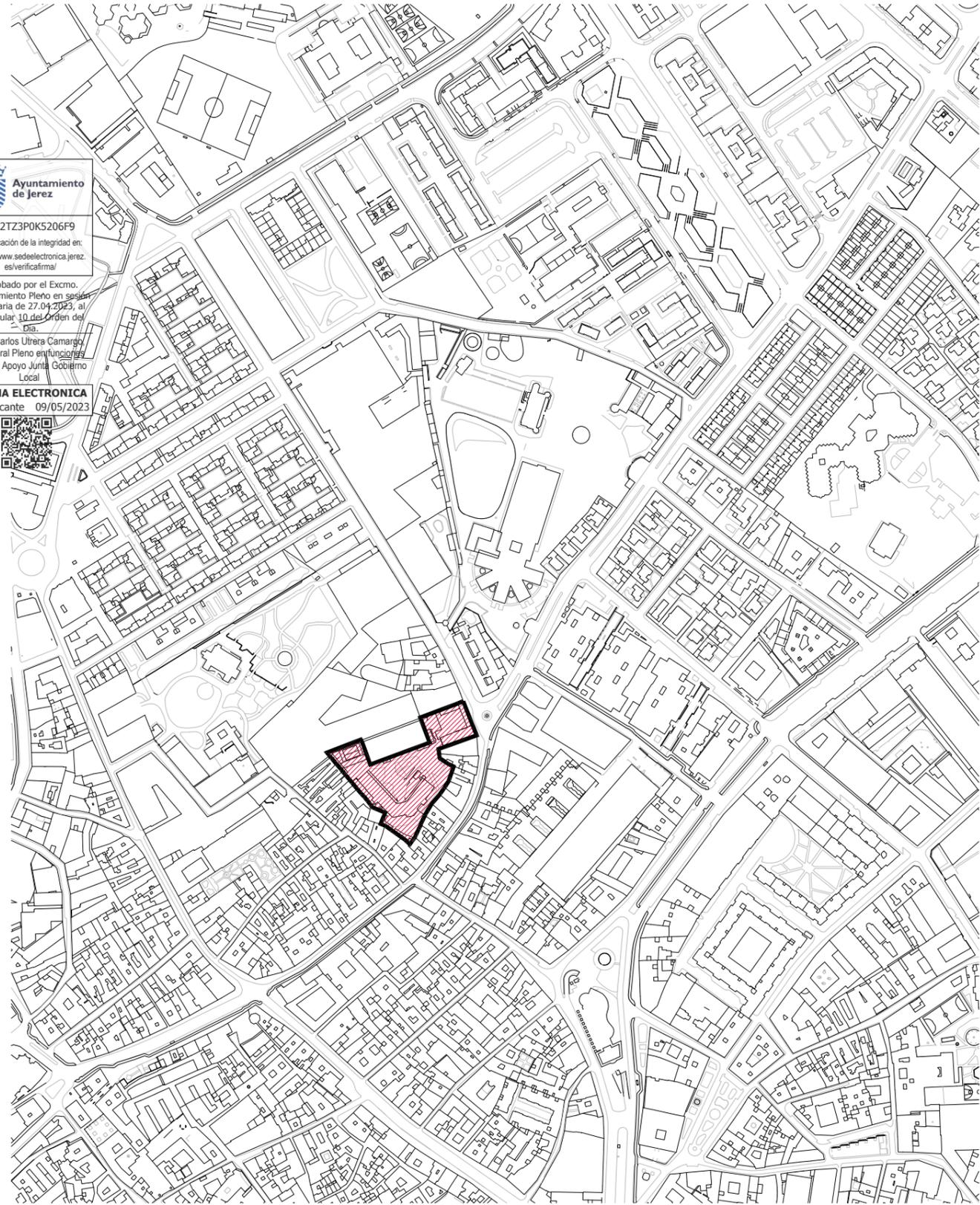


1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

2 OCUPACIONES SEGÚN PGOU

3 OCUPACIONES Y ALINEACIONES PROPUESTAS

SITUACIÓN E(1:5.000)



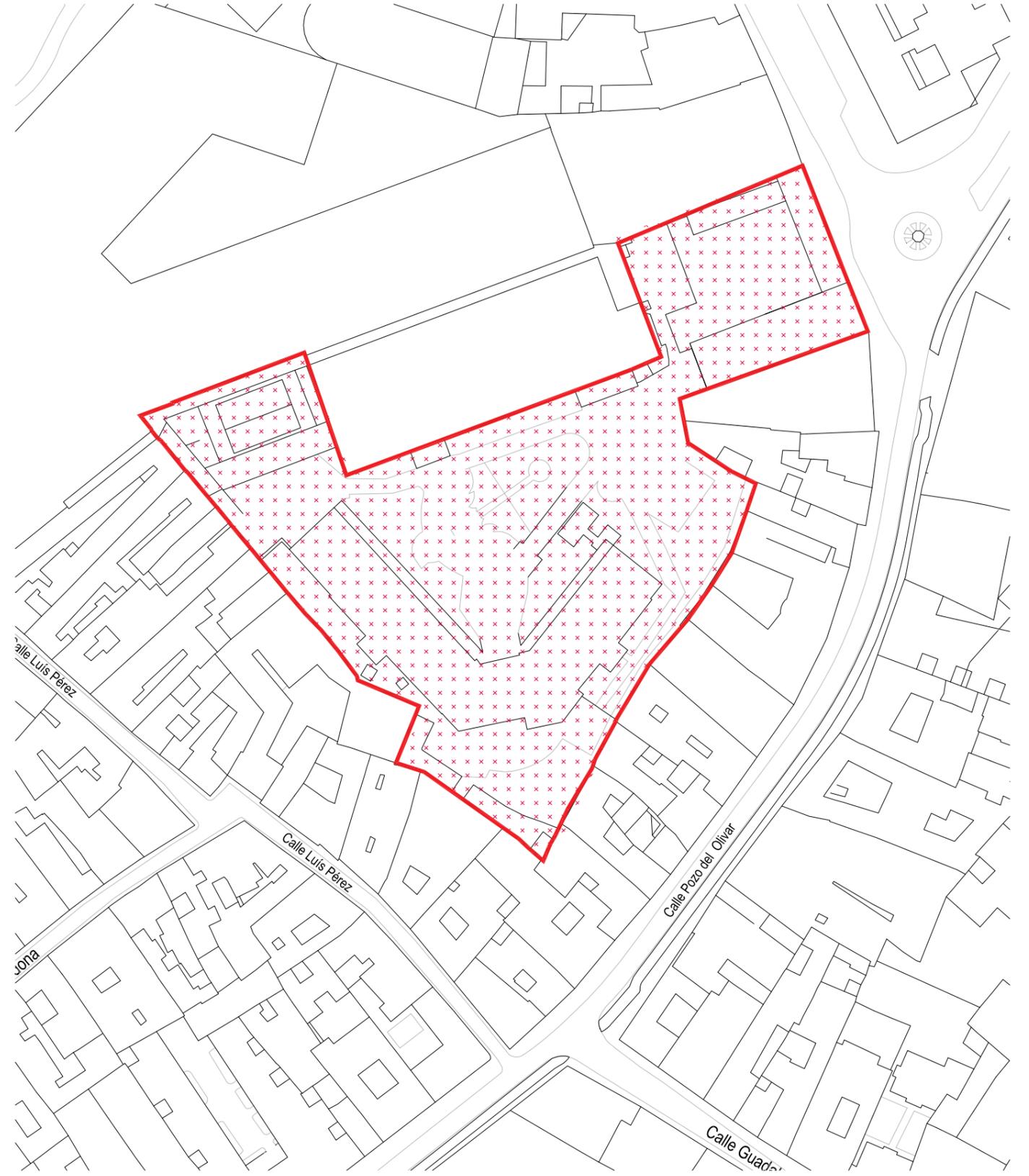
Ayuntamiento de Jerez
 CAZT3P0KS206F9
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 10 del Orden del día.
 Juan Carlos Ulteira Camargo, Sec. Gral Pleno en funciones, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local.

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 09/05/2023



EMPLAZAMIENTO E(1:1.000)



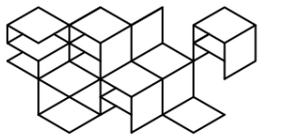
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS
 PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA 'UE 1.A.17 PIZARRO' EN JEREZ DE LA FRONTERA

PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES

DICIEMBRE 2022 | SITUACIÓN- EMPLAZAMIENTO

Escala S/P

P 1



SALACAL ARQUITECTURA
 ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA, ARQUITECTO
 SILVIA RAMOS MENDEZ, ARQUITECTA
 C/ ALGARVE Nº 20, PLANTA 1ª. C.P.11403
 JEREZ DE LA FRA. 956344227 hola@salacal.com

LEYENDA

-  LÍMITE DE PARCELA
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL I Y II
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL III
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL IV
-  OCUPACIÓN NIVEL I Y II
-  OCUPACIÓN NIVEL III
-  OCUPACIÓN NIVEL IV
-  ESPACIO VERDE PROTEGIDO

SUPERFICIES

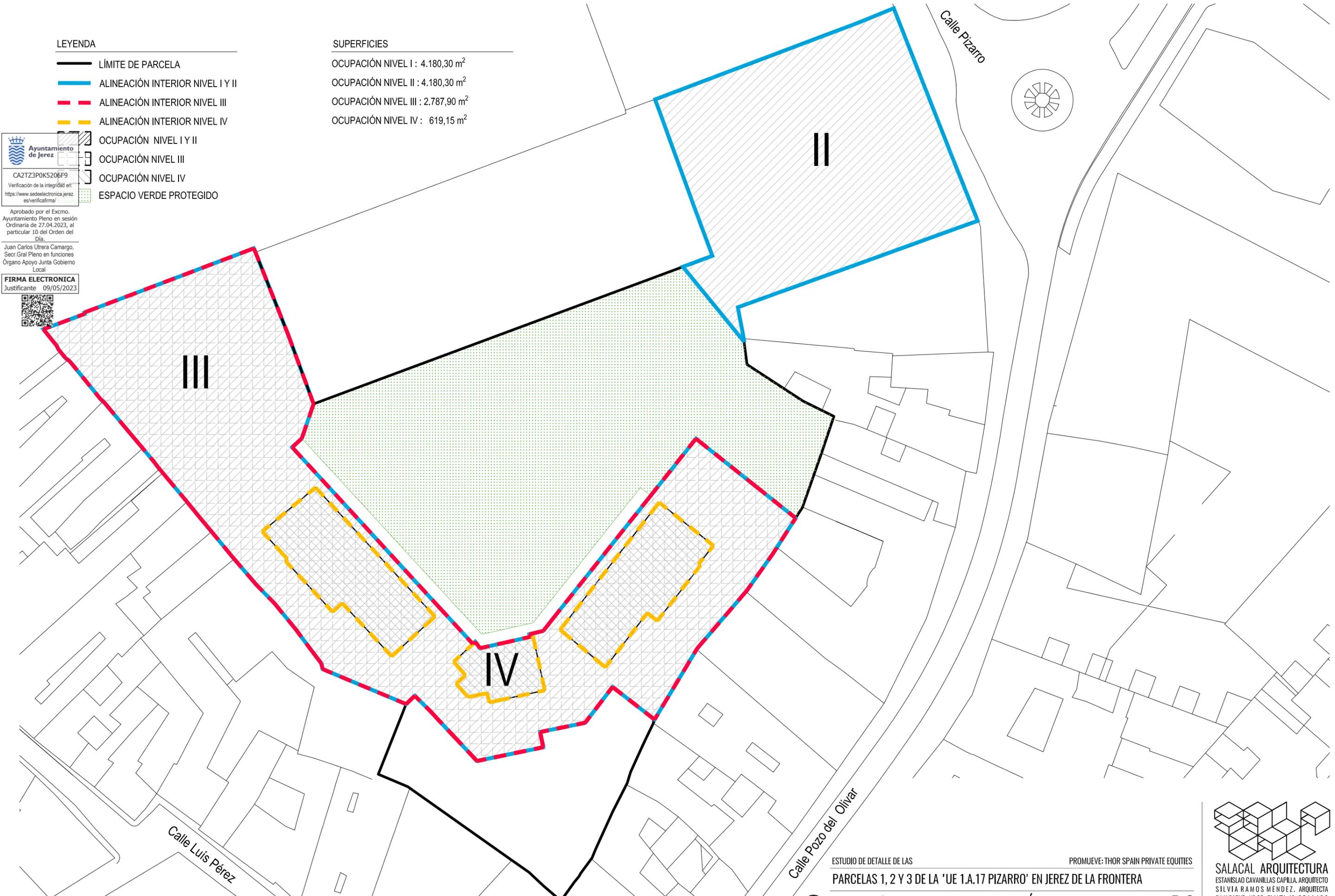
- OCUPACIÓN NIVEL I : 4.180,30 m²
- OCUPACIÓN NIVEL II : 4.180,30 m²
- OCUPACIÓN NIVEL III : 2.787,90 m²
- OCUPACIÓN NIVEL IV : 619,15 m²


 CA2TZ3POKS206F9
 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 10 del Orden del Día.

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

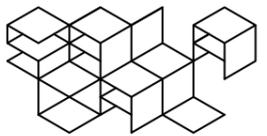
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 09/05/2023



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS
PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA 'UE 1.A.17 PIZARRO' EN JEREZ DE LA FRONTERA
 PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES

 DICIEMBRE 2022
 Escala 1:500 **OCUPACIONES SEGÚN PGOU**

P 2



SALACAL ARQUITECTURA
 ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA, ARQUITECTO
 SILVIA RAMOS MENDEZ, ARQUITECTA
 C/ ALGARVE Nº 20, PLANTA 1º. C.P.11403
 JEREZ DE LA FRA. 956344227 hola@salacal.com

LEYENDA

-  LÍMITE DE PARCELA
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL I Y II
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL III
-  ALINEACIÓN INTERIOR NIVEL IV
-  OCUPACIÓN NIVEL I Y II
-  OCUPACIÓN NIVEL III
-  OCUPACIÓN NIVEL IV
-  ESPACIO VERDE PROTEGIDO

SUPERFICIES PROPUESTAS

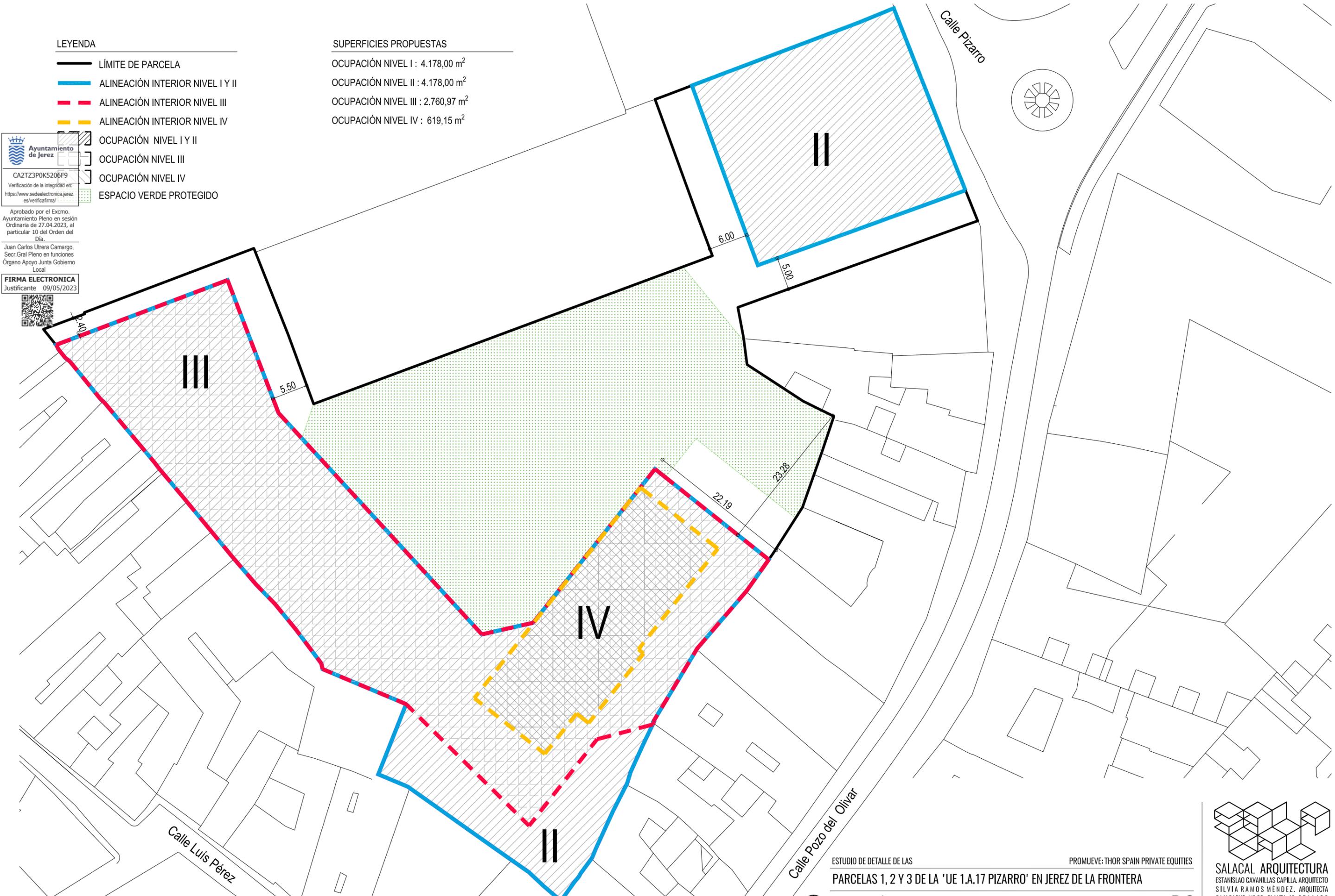
- OCUPACIÓN NIVEL I : 4.178,00 m²
- OCUPACIÓN NIVEL II : 4.178,00 m²
- OCUPACIÓN NIVEL III : 2.760,97 m²
- OCUPACIÓN NIVEL IV : 619,15 m²


 CA2TZ3PKS206F9
 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 10 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 09/05/2023



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS

PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA 'UE 1.A.17 PIZARRO' EN JEREZ DE LA FRONTERA

PROMUEVE: THOR SPAIN PRIVATE EQUITIES



DICIEMBRE 2022
Escala 1:500

OCUPACIONES Y ALINEACIONES PROPUESTAS

P 3



SALACAL ARQUITECTURA
 ESTANISLAO CAVANILLAS CAPILLA, ARQUITECTO
 SILVIA RAMOS MENDEZ, ARQUITECTA
 C/ ALGARVE Nº 20, PLANTA 1ª. C.P.11403
 JEREZ DE LA FRA. 956344227 hola@salacal.com