

LG2HZ1E067H1VN3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 24 de junio de 2021, al particular 3º del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 13/07/2021

ESTUDIO DE DETALLE	
Situación:	Manzanas A2.1, A2.2 y A2.3 del ámbito de suelo urbano consolidado U.E. 10.1.B “El Altillo” del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera
Arquitectos:	David Mauriño López
Propietario:	Altillo Cosmo House S.L.
Enero de 2021	

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS A2.1, A2.2 y A2.3 DEL AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO U.E. 10.1.B "EL ALTILLO" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.



LG2HZ1E067H1VN3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 24 de junio de 2021, al particular 3º del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 13/07/2021

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- ENCARGO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del presente estudio de detalle de las manzanas A2.1, A2.2 Y A2.3 del ámbito de suelo urbano consolidado U.E. 10 1.B "El Altillo" se encarga por la sociedad Altillo Cosmo House S.L., como propietaria de las tres manzanas que constituyen la finca registral nº37559 del Registro de la Propiedad nº 1 de Jerez de la Frontera, adquirida por esta sociedad mediante escritura pública de compraventa del día 30 de diciembre de 2020, por la notaria Doña Soledad Pardo, con el numero 1973 de su protocolo.

Se acompaña como anexo copia simple de la escritura pública de compraventa.

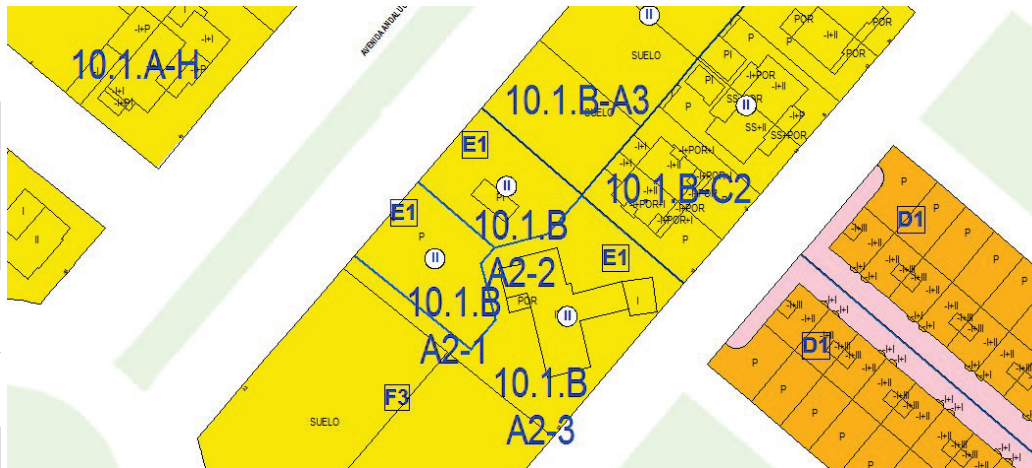
1.2.- AUTORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es autor del presente documento el arquitecto D. David Mauriño López, colegiado número 626 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

1.3.- LOCALIZACIÓN

Estas manzanas se sitúan en la zona norte de la ciudad, más concretamente en la unidad de Ejecución 10.1.B "EL ALTILLO".

Limita al Norte con la Avda. de Andalucía, al Sur con la calle Zeus, al este con las parcelas 10.1 B-A3 y la vivienda nº 15 de la citada calle Zeus, y al Oeste con la parcela 10 1.B A1C1.



Ayuntamiento de Jerez

LG2HZ1E067H1VN3
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 24 de junio de 2021, al particular 3º del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 13/07/2021

1.4 ANTECEDENTES

Las manzanas A2.1, A2.2 y A2.3 del ámbito de suelo urbano consolidado UE 10 1.B "EL ALTILLO", objeto del presente Estudio de Detalle presentan las siguientes determinaciones en el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera:

PARCELA	USO TIPOLOGIA	ALTURA	EDIFICABILIDAD
10 1.B A2.1	E1.1	II	180.79
10 1.B A2.2	E1.1	II	180.79
10 1.B A2.3	E1.1	II	208.48

La localización de las mencionadas parcelas se muestra en el plano 02 del presente documento.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE



La Ordenación establecida en el PGOU vigente responde a la establecida en el Estudio de Detalle de la Parcela A2 de la Unidad de Ejecución 10.1.B "El Altillo", aprobado Definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Jerez de 25 de enero de 2005, y publicado en BOP de Cádiz nº91 de 22 de abril de 2005. El Objeto de aquel estudio de detalle era dividir la volumetría a implantar en la parcela A2 definiendo tres parcelas y asignando a cada una de ellas la edificabilidad que le correspondiese, toda vez que en una de ellas se mantenía la edificación existente. Si bien la parcelación nunca se tramitó.

Ahora, se opta por redactar el presente Estudio de Detalle para agrupar las tres manzanas edificatorias en una sola manzana, adecuándola a la situación registral para que, posteriormente, mediante el correspondiente proyecto de parcelación y tras la demolición de la edificación existente, se posibilite una división más lógica para el futuro desarrollo urbanístico de las mismas.

2.2 DETERMINACIONES Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle respetará las determinaciones del Plan General establecido en la Unidad de Ejecución en la que se ubica, cumpliendo rigurosamente las condiciones urbanísticas de las tres manzanas iniciales.

2.3 PARÁMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

MANZANA	USO TIPOLOGIA	ALTURA	EDIFICABILIDAD
10 1.B A2	E1.1	II	570,06

La localización de la manzana resultante se muestra en el plano 03 del presente documento.

Se puede observar que la ordenación planteada cumple con todos los parámetros urbanísticos de las manzanas de procedencia en cuanto a edificabilidad, altura máxima, tipología, altura

2.4. CONDICIONES EXIGIBLES A LA ORDENACIÓN



LG2HZ1E067H1VN3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en sesión
Ordinaria de 24 de junio de
2021, al particular 3º del
Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 13/07/2021

Las características de la ordenación urbanística, en cuanto a volúmenes edificatorios y la localización de las áreas libres privadas, se determinarán mediante el correspondiente proyecto de parcelación, en el que se justificará las determinaciones edificatorias de cada parcela resultante.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. En el plano 04 del presente documento 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...) modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidos sus palas, carteles...) así como el gálibo del viario o vía férrea.

Jerez de la Frontera, Enero de 2021

EL ARQUITECTO:

D. David Mauriño López

LA PROPIEDAD:

Altillo Cosmo House S.L.

3 PLANOS



LG2HZ1E067H1VN3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en sesión
Ordinaria de 24 de junio de
2021, al particular 3º del
Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 13/07/2021

01. SITUACION
02. ESTADO ACTUAL
03. PARCELA RESULTANTE DEL ED
04. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

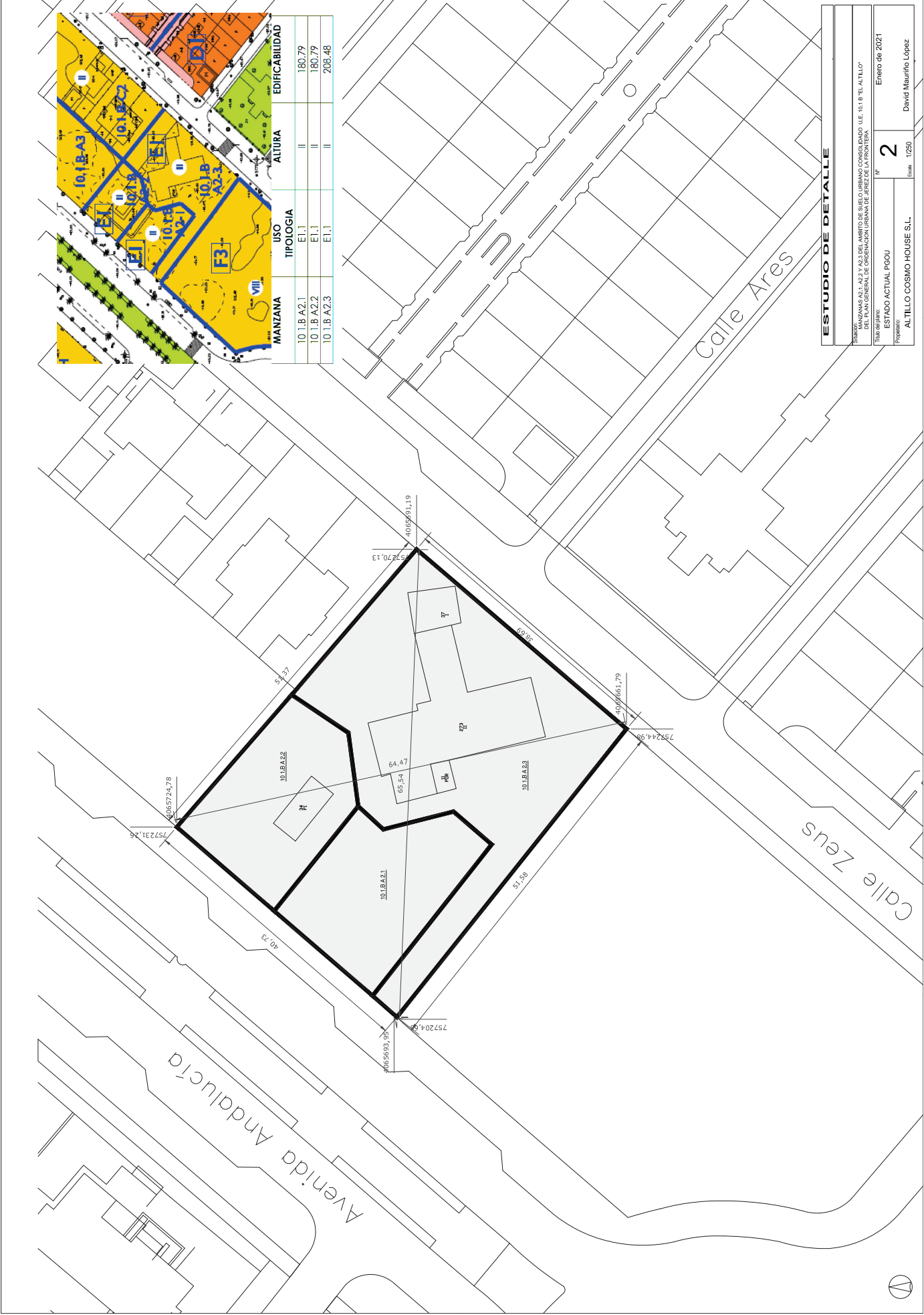


SITUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

<p>MAPA PLANAS A2.1, A2.2 Y A2.3 DEL AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO U.E. MANZANAS A2.1, A2.2 Y A2.3 DEL AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO U.E. DE LA ZONA DE LA ROSERA DE LA ZONA DE LA ROSERA</p>	
<p>Fecha de inicio: Enero de 2021</p>	<p>Fecha de fin: Enero de 2021</p>
<p>Proyecto: SITUACIÓN</p>	<p>Hoja: 1</p>
<p>Empresa: ALTILLO COSMO HOUSE S.L.</p>	<p>Escala: 1:2.000</p>
<p>Arquitecto: David Mauriño López</p>	





MANZANA	USO	TIPOLOGIA	ALTURA	EDIFICABILIDAD
10.1.B.A.2.1	E1.1	E1.1	180.79	180.79
10.1.B.A.2.2	E1.1	E1.1	180.79	180.79
10.1.B.A.2.3	E1.1	E1.1	208.48	208.48

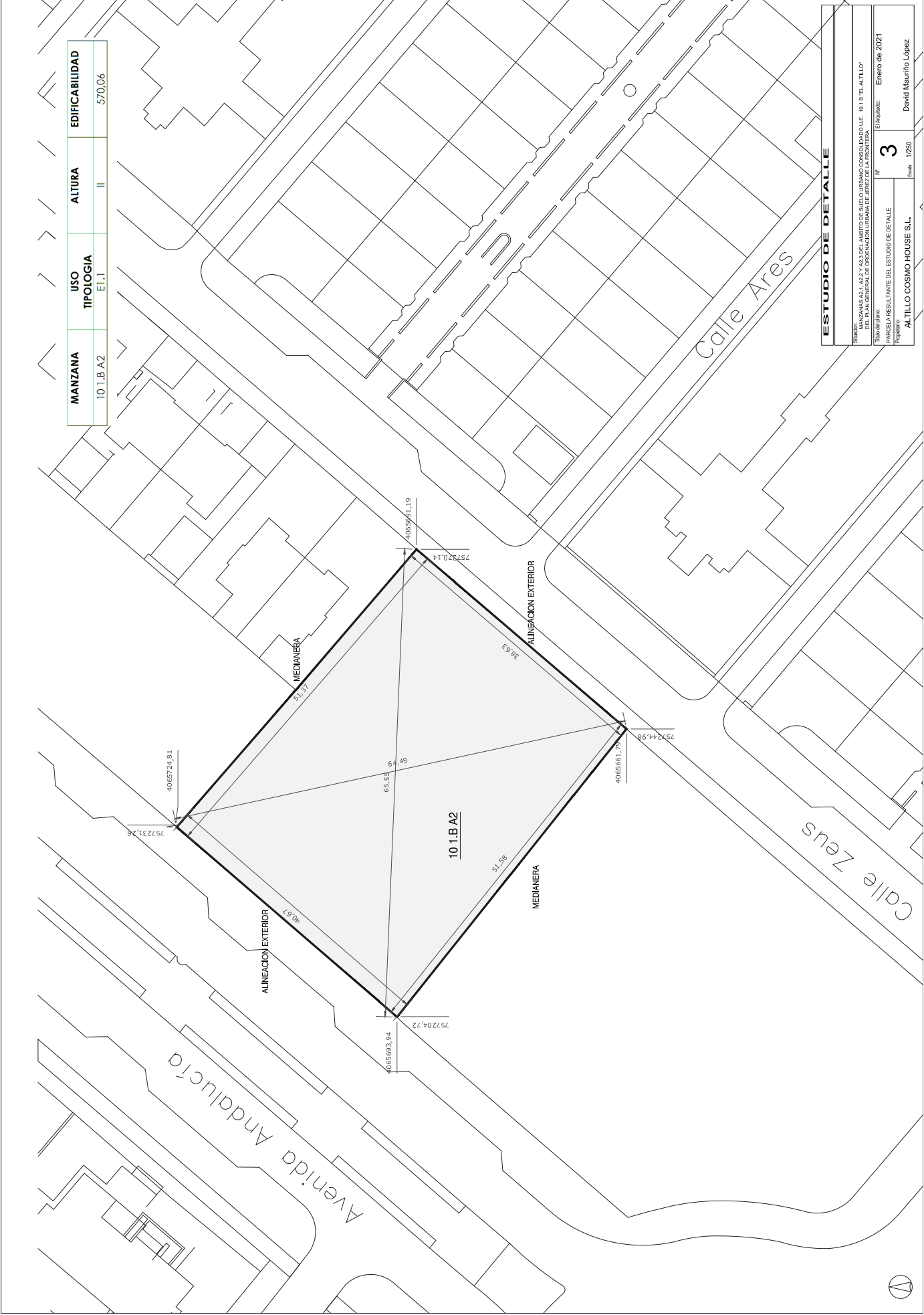
ESTUDIO DE DETALLE

SUMARIO: MANZANAS A2.1, A2.2 Y A2.3 DEL AMBITO DE BUELO URBANO CONSOLIDADO U.E. 10.1 B 'EL ALTILLO' DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA FRONTERA

TITULO DE TERRENO: ESTUDIO ACTUAL PGOU
 No. 2
 Folio: 1/250

ESTUDIO DE: David Mauricio López
 Fecha: Enero de 2021





MANZANA	USO TIPOLOGIA	ALTURA	EDIFICABILIDAD
10.1.B.A2	E1.1	II	570,06

ESTUDIO DE DETALLE

SUBSECTOR: MANZANAS A2.1, A2.2 Y A2.3 DEL AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO U.E. 16.1 B "AL TILO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BIREZ DE LA FRONTERA

TITULO DE BARRIO: **3**

PROYECTO: PARCELA RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTANTE: **ALTILO COSMO HOUSE S.L.**

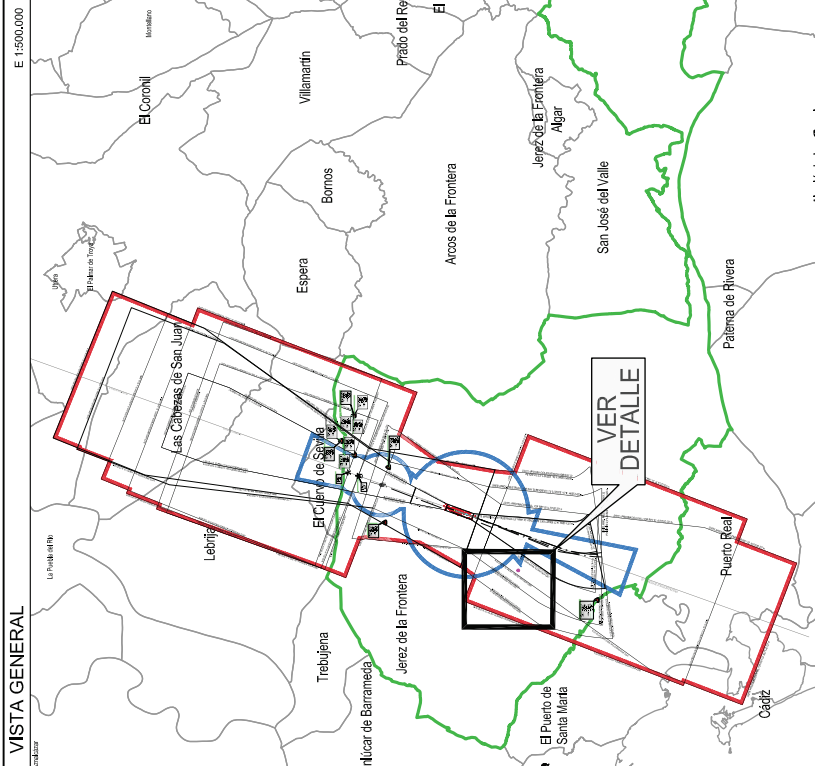
FECHA: Enero de 2021

ESCALA: 1/250

ELABORADO POR: David Mauricio López










VISTA GENERAL



E 1:500,000

LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

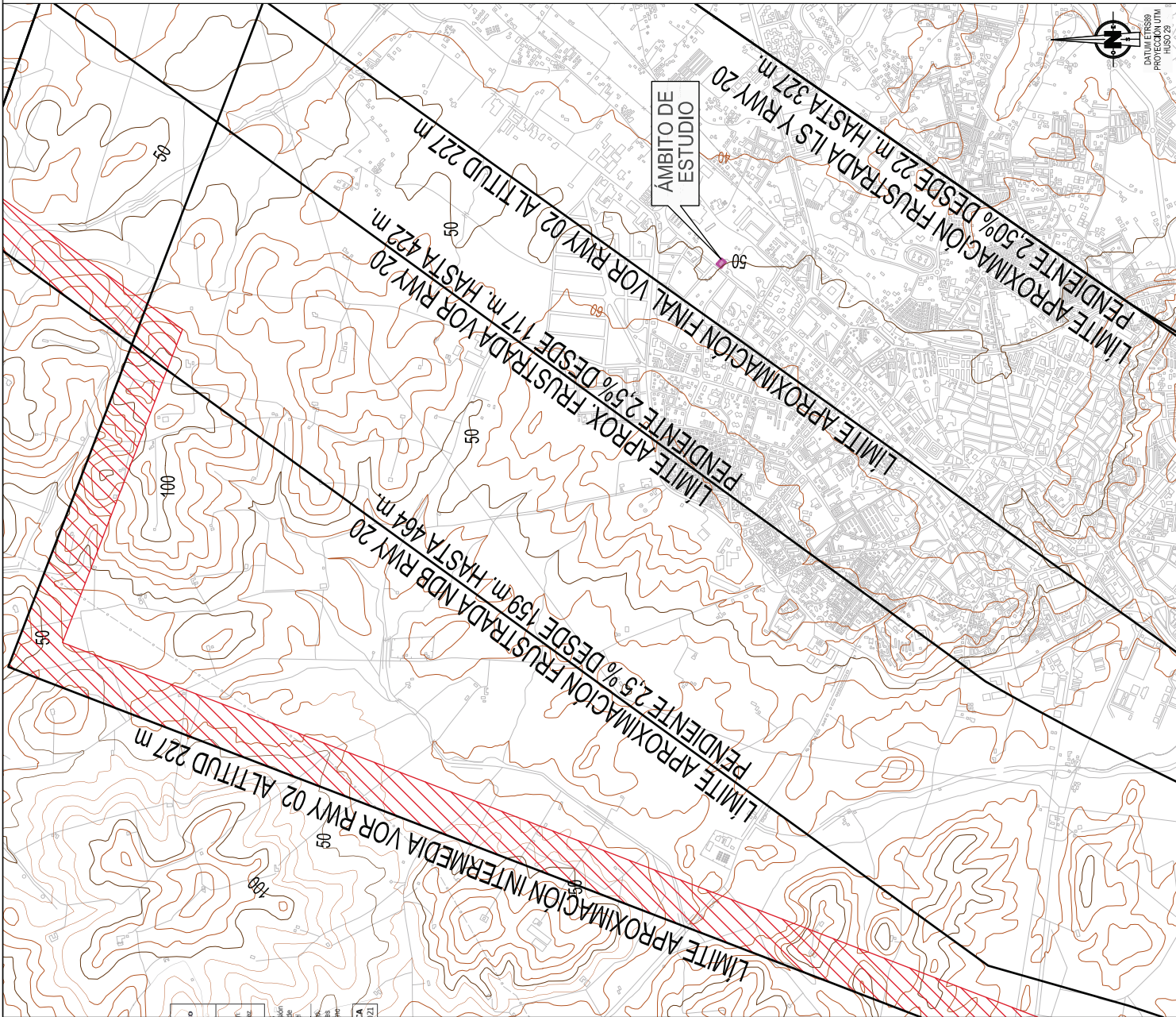
-  SUPERFICIE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
-  ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
-  ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
-  CURVAS DE NIVEL
-  ÁMBITO DE ESTUDIO
-  TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE 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

AEROPUERTO DE JEREZ	
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 762/2017	
ESCALA 1:30,000	FECHA ABRIL 2021
EXP.	PLANO 1



Ayuntamiento de Jerez

LENYZ ECR7HUVI
Nº 13/07/2021
https://www.sedelectronica.es/verificafirma

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 13 de Julio de 2021, al parecer por el Sr. Conde del Dño. Juan Carlos Ulloa Carrasco, Sr. Gerente Pleno en Representación del Ayuntamiento de Jerez.

FIRMA ELECTRÓNICA
Justificante: 13/07/2021



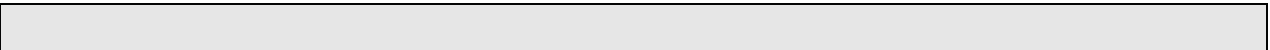
LG2HZ1E067H1VN3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 24 de junio de 2021, al particular 3º del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 13/07/2021

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE	
Situación:	Manzanas A2.1, A2.2 y A2.3 del ámbito de suelo urbano consolidado U.E. 10.1.B “El Atillo” del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera
Arquitectos:	David Mauriño López
Propietario:	Attilo Cosmo House S.L.
Enero de 2021	



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS A2.1, A2.2 y A2.3 DEL AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO U.E. 10.1.B "EL ALTILLO" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.



LG2HZ1E067H1VN3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 24 de junio de 2021, al particular 3º del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 13/07/2021

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 ANTECEDENTES

La Ley de Ordenación Urbana de Andalucía, Ley 7/2002, en su artículo 19 y más concretamente en el apartado 3, 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, 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.

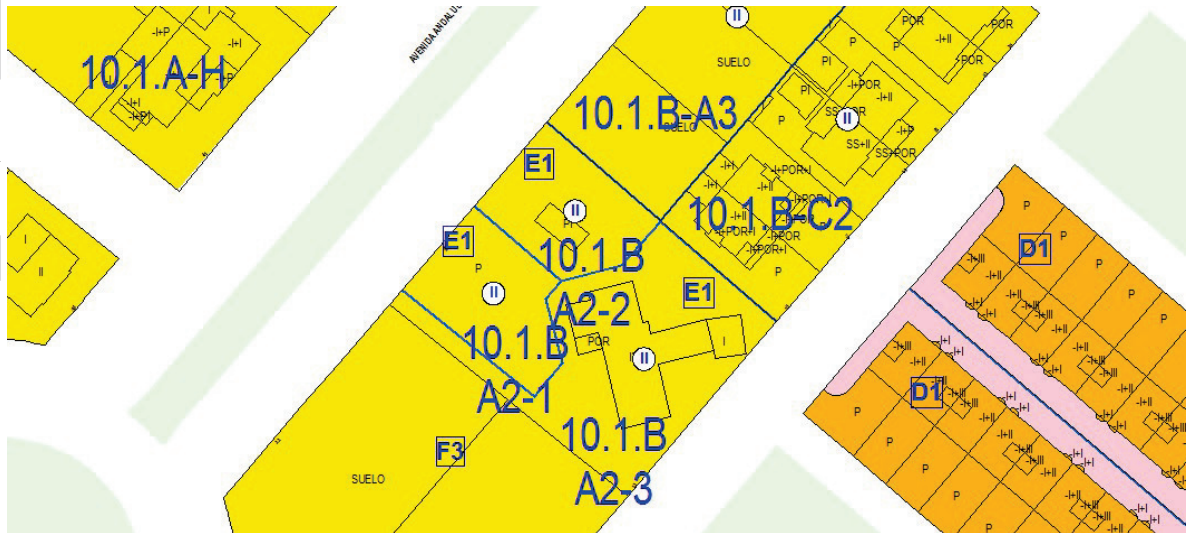
- Los ámbitos en que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

En cumplimiento del Art. 27 LOUA, 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.- LOCALIZACIÓN

Estas manzanas se sitúan en la zona norte de la ciudad, más concretamente en la unidad de Ejecución 10.1.B “EL ALTILLO”.

Ayuntamiento de Jerez
 LG2HZ1E067H1VN3
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 24 de junio de 2021, al particular 3º del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 13/07/2021



1.3 DETERMINACIONES ACTUALES

PARCELA	USO TIPOLOGIA	ALTURA	EDIFICABILIDAD
10 1.B A2.1	E1.1	II	180.79
10 1.B A2.2	E1.1	II	180.79
10 1.B A2.3	E1.1	II	208.48

1.4 PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se opta por redactar el presente Estudio de Detalle para agrupar las tres manzanas edificatorias en una sola manzana, adecuándola a la situación registral para que, posteriormente, mediante el correspondiente proyecto de parcelación y tras la demolición de la edificación existente, se posibilite una división más lógica para el futuro desarrollo urbanístico de las mismas.

1.5 DETERMINACIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN



LG2HZ1E067H1VN3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en sesión
Ordinaria de 24 de junio de
2021, al particular 3º del
Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 13/07/2021

MANZANA	USO TIPOLOGIA	ALTURA	EDIFICABILIDAD
10 1.B A2	E1.1	II	570,06

Jerez de la Frontera, Enero de 2021

EL ARQUITECTO:

D. David Mauriño López

LA PROPIEDAD:

Attilo Cosmo House S.L.

2 PLANOS



LG2HZ1E067H1VN3

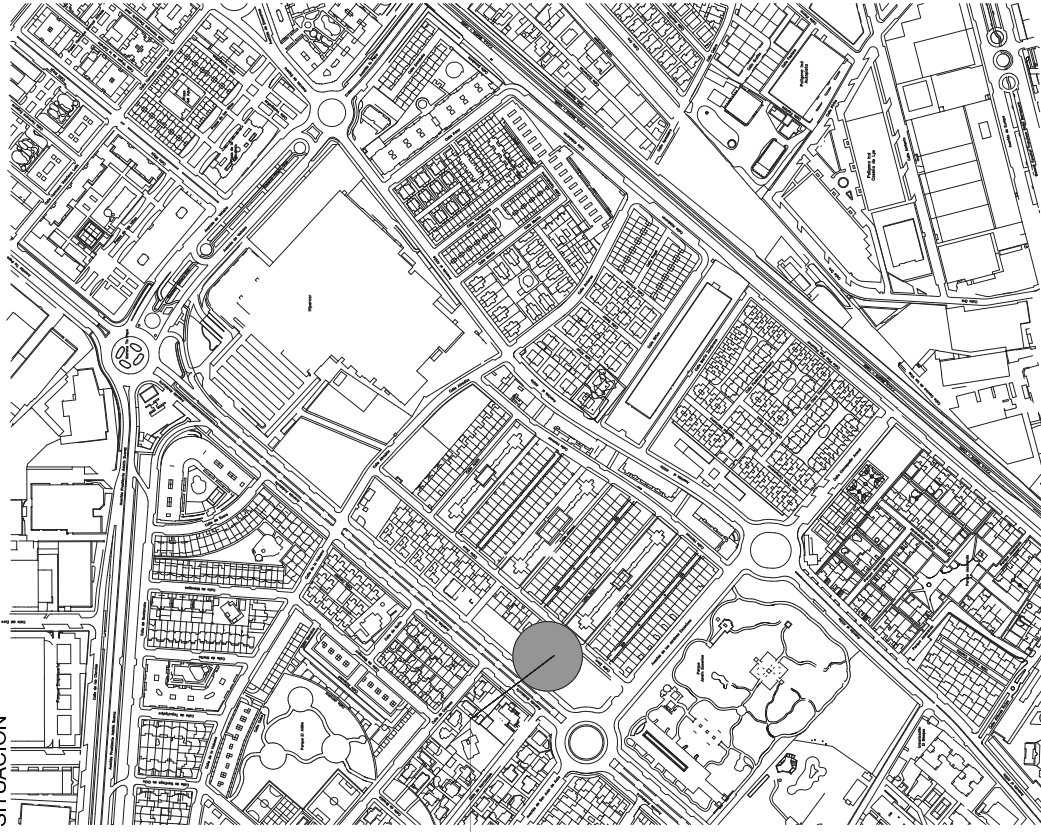
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en sesión
Ordinaria de 24 de junio de
2021, al particular 3º del
Orden del Día.

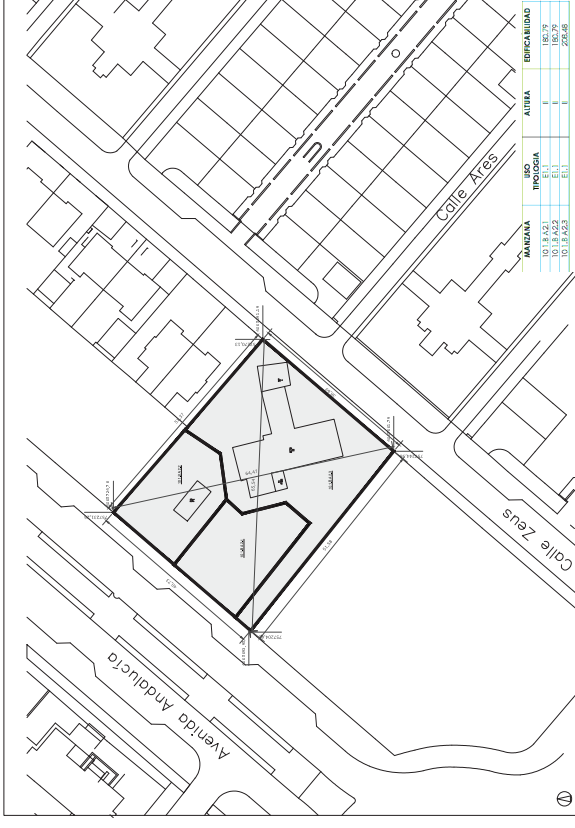
Juan Carlos Utrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 13/07/2021

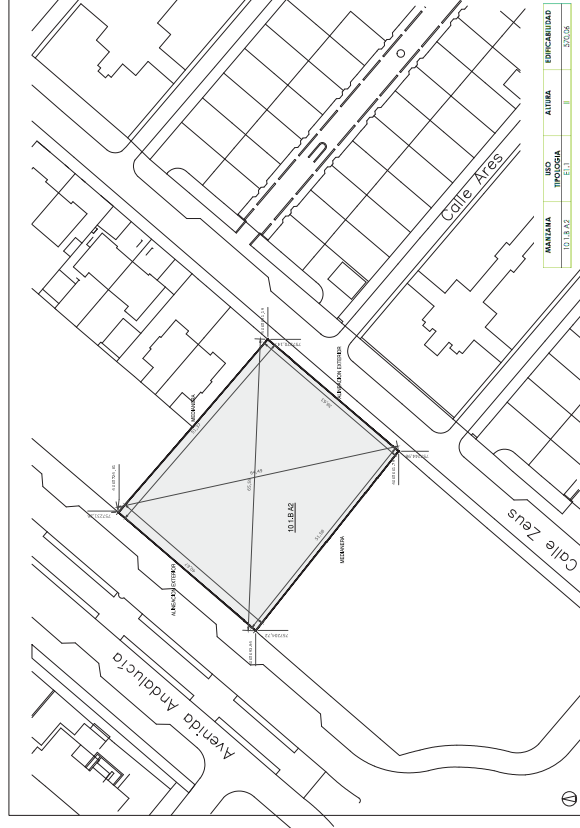
SITUACIÓN



DETERMINACIONES ACTUALES



DETERMINACIONES RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN



RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE

SOPORTE: MANZANAS A2.1, A2.2 Y A2.3 DEL AMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO U.E. DE LA ZONA DE CALLE DE JERÓNIMO DE LA ROSA DE LA ZONA DE LA ROSA	
Fecha de Emisión:	Enero de 2021
Proyecto:	ALTILLO COSMO HOUSE S.L.
Escala:	1:2.000
Elaborado por:	David Mauriño López

