



8021S3S015W02P9

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 9 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



oficina³

ARQUITECTURA

RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ

PROMOTOR: GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.
DIRECCIÓN: AV. DE LA REINA SOFÍA, ESQUINA AV. DE CROFT
11407 JEREZ DE LA FRA (CÁDIZ)



RESUMEN EJECUTIVO

- 1 LEGISLACION DE APLICACION
- 2 INTRODUCCIÓN
- 3 PROPIETARIOS
- 4 INFORMACIÓN DE LA PARCELA
- 5 ZONIFICACIÓN Y USOS
- 6 ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL PROPUESTA

- R.E.E.D.01 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO CON ORTOFOTO – E 1:500
R.E.E.D.02 ZONIFICACIÓN Y ESTRUCTURA URBANA-E 1:500

Pág. 01
Pág. 02
Pág. 02
Pág. 03
Pág. 03
Pág. 03
Pág. 05
Pág. 06
Pág. 07
Pág. 08

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



C. RESUMEN EJECUTIVO



8021S3S015W02P9
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 9 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



1. LEGISLACION DE APLICACION.

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.

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo de acuerdo al artículo 62.1. punto 4º apartado e, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), para que de manera clara y en un lenguaje apropiado a la comprensión por la ciudadanía de la función pública de urbanismo se puedan entender los objetivos y finalidades de este instrumento de planeamiento.

2. INTRODUCCIÓN.

Por encargo de D. RAUL BASTOS VELA, provisto del Documento Nacional de Identidad nº 09.002.111-A, en nombre y representación de la entidad mercantil, GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.; con CIF: B-06958201, domiciliada en Calle Pilar Paz Pasamar, nº11, C.P.11405, Jerez de la Frontera (Cádiz), se redacta el presente documento de:

ESTUDIO DE DETALLE
DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
DEL API "CROFT" DEL PGOU DE JEREZ
SITA EN AVENIDA DE LA REINA SOFÍA – AVENIDA COSTA DE LA LUZ –
AVENIDA DE LEBRIJA, EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ),
PROPIEDAD DE GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.

La zona de actividades económicas del API Croft, es un SUELO URBANO NO CONSOLIDADO del vigente PGOU, que en aplicación de la Disposición

Transitoria 1ª. 2ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU) delimitadas sobre suelo urbano. Y según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (T.R.L.S.R.U.), a su vez se trata de una Actuación sobre el Medio Urbano.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



El Estudio de Detalle se redacta, en este caso, como instrumento de ordenación complementario al PGOU vigente.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de los artículos 62 y 71 de la Ley 7/2021, del artículo 22 del TRLSRU y de la STS 205/2021, el documento debe contar con Memoria de Viabilidad Económica (MVE), que justifique su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma.

El Estudio de Detalle contendrá la zonificación o división del ámbito delimitado; estando ya definidas en el planeamiento general las alineaciones exteriores y las rasantes del viario público que lo circunvalan, se definen y ajustan las alineaciones tanto exteriores como interiores de las MANZANAS Y SUBMANZANAS.

3. PROPIETARIOS.

GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.; con CIF: B-06958201, domiciliada en Calle Pilar Paz Pasamar, nº 11, C.P. 11405, Jerez de la Frontera (Cádiz es el PROPIETARIO UNICO del ÁMBITO URBANÍSTICO DELIMITADO y presentará la INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN en aplicación de lo dispuesto en el Art. 102 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.)

4. INFORMACIÓN DE LA PARCELA.

La Parcela A.R.10.CR-2 se sitúa en el A.P.I. CROFT en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, en la zona definida en la Modificación Puntual nº 24, como ACTIVIDADES ECONÓMICAS, y está enclavada en la corona norte del Núcleo Principal de la ciudad de Jerez, entre la actual Avenida Reina Sofía, Avenida Costa de la Luz y Avenida de Lebríja. Ocupa, por tanto, una posición privilegiada respecto al sistema viario de la ciudad, apoyándose en el anillo periférico urbano más importante de la misma, que constituye la actual Avenida Reina Sofía, antigua carretera nacional N-IV.

Los linderos de la Parcela A.R.10.CR-2 son los siguientes:

N.- En línea recta de 396,82 ml con la Avenida Buque Cutty Sark del Sector 10 CR-1 proveniente del desarrollo residencial de la misma MODIFICACIÓN PUNTUAL.

S.- En línea ligeramente curva con 412,38 ml con la Avenida Reina Sofía.

E.- En línea ligeramente curva de 98,70 ml con la Avenida de Lebrija.

O.- En línea recta de 156,90 ml con la Avenida Costa de la Luz.



8021S35015W02P9
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 9 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



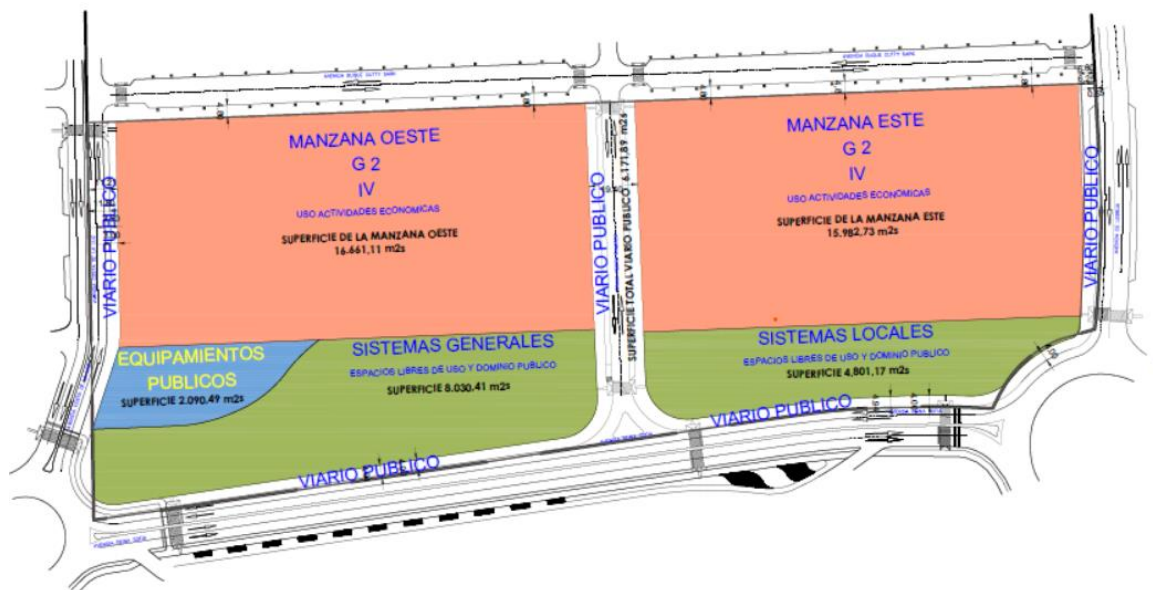
5. ZONIFICACION Y USOS. -

Se establece una ORDENACION URBANISTICA, que responde a la siguiente descripción: se define un nuevo vial a ejecutar en continuación con la Avda. de Croft al norte del ámbito, que desembocará en la Avenida Reina Sofía, y estará ubicado casi en el eje norte-sur del mismo, con una calzada doble de dos direcciones de 7,00 m en total, dos bandas de aparcamientos de 2,40 m de ancho, en hilera, y acerado con alcorques en ambos lados de 4,00 m de anchura. El nuevo vial definirá dos GRANDES MANZANAS, la MANZANA OESTE y la MANZANA ESTE, que a su vez se subdividen en SUBMANZANAS, cinco lucrativas y tres de usos dotacionales.

El ámbito está rodeado en sus lindes Sur, Este y Oeste por las avenidas recientemente ejecutadas, y que en el mismo orden se denominan Avenida Reina Sofía (antigua CN-IV), la Avenida de Lebrija (Morabita), y la Avenida de la Costa de la Luz que comparte con el Sector de El Carrascal, lindando al Norte

con la Avenida Buque Cutty Sark o vial nº "1" del CR-10 -1 que en su parte oeste está ejecutado, y en su parte este está en ejecución.

Esta ordenación urbanística resultante, se define en el Plano O-01 la Zonificación y Usos de la nueva propuesta del presente Estudio de Detalle.



ORDENACION URBANISTICA		
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m2s)
ESTE	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	15.982,73
OESTE	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	16.661,11
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	32.643,84
SISTEMAS GENERALES	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	8.030,41
SISTEMAS LOCALES	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	4.801,17
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

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

FIRMA ELECTRONICA Justificante 09/05/2023



6. ORDENACIÓN URBANISTICA GENERAL PROPUESTA. -

Desde este Estudio de Detalle, se mantiene la ordenación de la parcela de la Modificación Puntual nº 24, proponiéndose una división del ámbito en DOS GRANDES MANZANAS, y éstas en 5 SUBMANZANAS LUCRATIVAS, y 3 SUBMANZANAS DOTACIONALES. La edificabilidad de la Parcela "ZONA A - A.R.10.CR-2" es de 53.737,80 m²techo:



CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LAS SUBMANZANAS						
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m2s)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2t)	EDIFICABILIDAD SOBRE SUBMANZANA NETA (m2t)	OCUPACION MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA MAXIMO 90%
O.1	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	8.297,07	B+3	12.000,00	1,45	36%
O.2		8.364,04	B+3	8.000,00	0,96	24%
E.1		5.188,50	B+3	14.182,01	2,73	68%
E.2		3.256,64	B+3	5.373,78	1,65	41%
E.3		7.537,59	B+3	14.182,01	1,88	47%
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS			32.643,84	B+3	53.737,80	1,65
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO						
Z.V. 1	PARQUE	4.801,17				
Z.V. 2	PARQUE	8.030,41				
TOTAL E.L.U.D.P.		12.831,58				
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS						
DOTACIONAL 1	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49				
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		2.090,49				
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89				
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80				

En Jerez de la Frontera, a 29 de noviembre de 2.022

LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Fco. Javier Fernández



Fdo.: Alejandro Flores Castro



Fdo.: Pedro Luis Reguera González



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 27.04.2023, al particular 9 del Orden del Día.

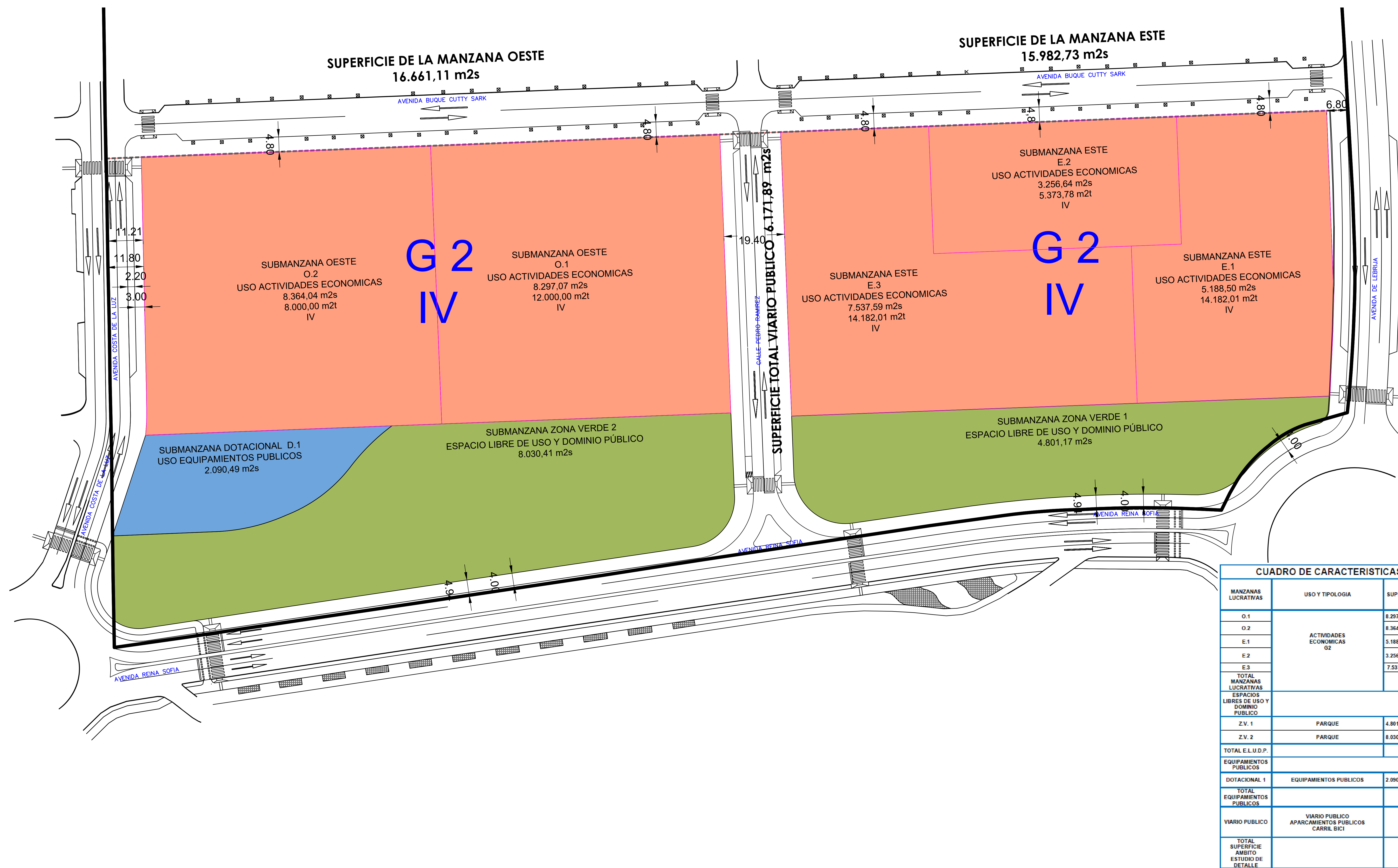
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 09/05/2023



SUPERFICIE DE LA MANZANA OESTE
16.661,11 m^{2s}

SUPERFICIE DE LA MANZANA ESTE
15.982,73 m^{2s}



CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LAS SUBMANZANAS						
MANZANAS LUCRATIVAS	USO Y TIPOLOGIA	SUP. SUELO (m ^{2s})	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ^{2t})	EDIFICABILIDAD MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA (m ^{2t})	OCCUPACION MEDIA SOBRE SUBMANZANA NETA MAXIMO 90%
O.1	ACTIVIDADES ECONOMICAS G2	8.297,07	B+3	12.000,00	1,45	36%
O.2		8.364,04	B+3	8.000,00	0,96	24%
E.1		5.188,50	B+3	14.182,01	2,73	68%
E.2		3.256,64	B+3	5.373,78	1,65	41%
E.3		7.537,59	B+3	14.182,01	1,88	47%
TOTAL MANZANAS LUCRATIVAS		32.643,84	B+3	53.737,80	1,65	41%
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO						
Z.V. 1	PARQUE	4.801,17				
Z.V. 2	PARQUE	8.030,41				
TOTAL E.L.U.D.P.		12.831,58				
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS						
DOTACIONAL 1	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.090,49				
TOTAL EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		2.090,49				
VIARIO PUBLICO	VIARIO PUBLICO APARCAMIENTOS PUBLICOS CARRIL BICI	6.171,89				
TOTAL SUPERFICIE AMBITO ESTUDIO DE DETALLE		53.737,80				

■■■■■■ DELIMITACION DEL AMBITO DE LA ACTUACION

oficina
ARQUITECTURA

C/ SIERRA DEL ALIBRE Nº8 LOCAL B
11407 JEREZ DE LA FRONTERA, CÁDIZ
@ oficearquitecto@gmail.com
Tfno. +34 637 511 268

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS DEL AMBITO "CROFT" DEL P.O.U.M. DE JEREZ

DIRECCIÓN
CALLE Nº 8 AVENIDA DE CROFT, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

PROMOTOR
GESTIÓN DE ESPACIOS GADES, S.L.

ARQUITECTOS
FCO. JAVIER FERNÁNDEZ MARTÍNEZ
Nº COLEG.: 145 C.O.A.C.
ALEJANDRO FLORES CASTRO
Nº COLEG.: 1032 C.O.A.C.
PEDRO L. REGUERA GONZÁLEZ
Nº COLEG.: 884 C.O.A.C.

FIRMAS

(Signatures)

ESCALA
1 : 500 A1-

TÍTULO
ORDENACIÓN PROPUESTA. VOLUMENES Y ALINEACIONES

PLANO Nº

R.E.02

Arquitectura de Jerez
18/12/2021 10:00:00
Verificación de la regularidad de la información urbanística
Aprobación del Plan de Actuación Urbanística
Firma Electrónica
18/12/2021 10:00:00