

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6V2.M2.11 Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA DE LA MANZANA 2
DEL A.P.I. 6.V.2 "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA
6V2.M2.11 Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA
DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2
"CIRCO II" DEL PGOU
DE JEREZ DE LA FRONTERA

Propiedad: Williams Plaza S.L.

ARQUITECTO: D. LUIS P. MOREIRA FERNANDEZ

INDICE

1. Memoria de Información

- 1.1.- Objeto del documento
- 1.2.- Promotor
- 1.3.- Antecedentes
- 1.4.- Información Urbanística
 - 1.4.1.- Situación y delimitación
 - 1.4.2.- Estado actual de los terrenos
 - 1.4.3.- Estructura de la propiedad
Complejo inmobiliario

2. Memoria de Ordenación.

2.1.- Justificación de la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle

2.2.- Justificación y descripción de la solución adoptada

- 2.2.1.- Objetivos y criterios de la ordenación
- 2.2.2.- Objetivos y justificación de la mejora del espacio libre público
- 2.2.3.- Descripción de la ordenación
- 2.2.4.- Servidumbres aeronáuticas

3. Cartografía.

4. Resumen ejecutivo.

ANEXOS

Anexo 1.

- Licencia de declaración de complejo inmobiliario privado en UE 6 V2 (parcela 1, manzana 2) finca registral número 2/46724.
- Escritura de modificación del complejo inmobiliario privado en UE 6 V2 (parcela 1, manzana 2) finca registral número 2/46724.

Anexo 2.

- Notas simples de las fincas privadas objeto del estudio de detalle

1. Memoria de Información

1.1.- Objeto del documento

El presente Estudio de tiene por objeto ordenar las parcelas 6.V2.M2.11 y finca bajo rasante anexa de la manzana 2 del A.P.I. 6.V.2 "Circo II" del PGOU de Jerez de la Frontera (fincas nº4 y 5 y finca común 2 del complejo inmobiliario).

1.2.- Promotor

Por encargo de WILLIAMS PLAZA, S.L. con domicilio en C/. Cadiz nº5, 1ª planta, Jerez de la Frontera y C.I.F B-06895692, se redacta el presente Estudio de Detalle, que en virtud del Artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

1.3.- Antecedentes

El antecedente del presente Estudio de Detalle es el 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 definitivamente por acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2022.](#)
- [Publicado en B.O.P. de Cádiz Nº 217 de 14/11/2022](#)

1.4.- Información Urbanística

1.4.1.- Situación y delimitación

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre las parcelas 6.V2.M2.11 y finca bajo rasante anexa de la manzana 2 del A.P.I. 6.V.2 "Circo II" del PGOU de Jerez de la Frontera. Estas parcelas son parte de una finca inicial sobre la que se ha constituido un complejo inmobiliario. En el complejo inmobiliario estas parcelas se denominan:

- finca nº4
- Finca nº5 Bajo rasante.
- Finca común 2 espacio libre público sobre rasante.

La parcela 6.V2.M2.11 da frente a calle Santo Domingo. El Estudio de Detalle también afecta a la parte del subsuelo de espacio libre público que se propone modificar.

1.4.2.- Estado actual de los terrenos

Con fecha 2 de julio de 2009 se publica en el BOJA la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera.

Las determinaciones principales API 6.V.2. "Circo II" en lo que se refiere a la parcela objeto del Estudio de Detalle son las siguientes:

Planeamiento de Desarrollo:

Estudio de Detalle U.E.6-V-2 "Circo II"- 2º Modificado (Manzana 2)

Aprobación Definitiva: Pleno 27-Diciembre-2.007

Publicación: BOP: 6 de Agosto 2008

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6V2.M2.11 Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2 "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

Con fecha 29 de septiembre de 2022 se aprobó de forma definitiva 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. Dicha aprobación definitiva fue publicada en el BOP de Cádiz de 14 de noviembre de 2022.

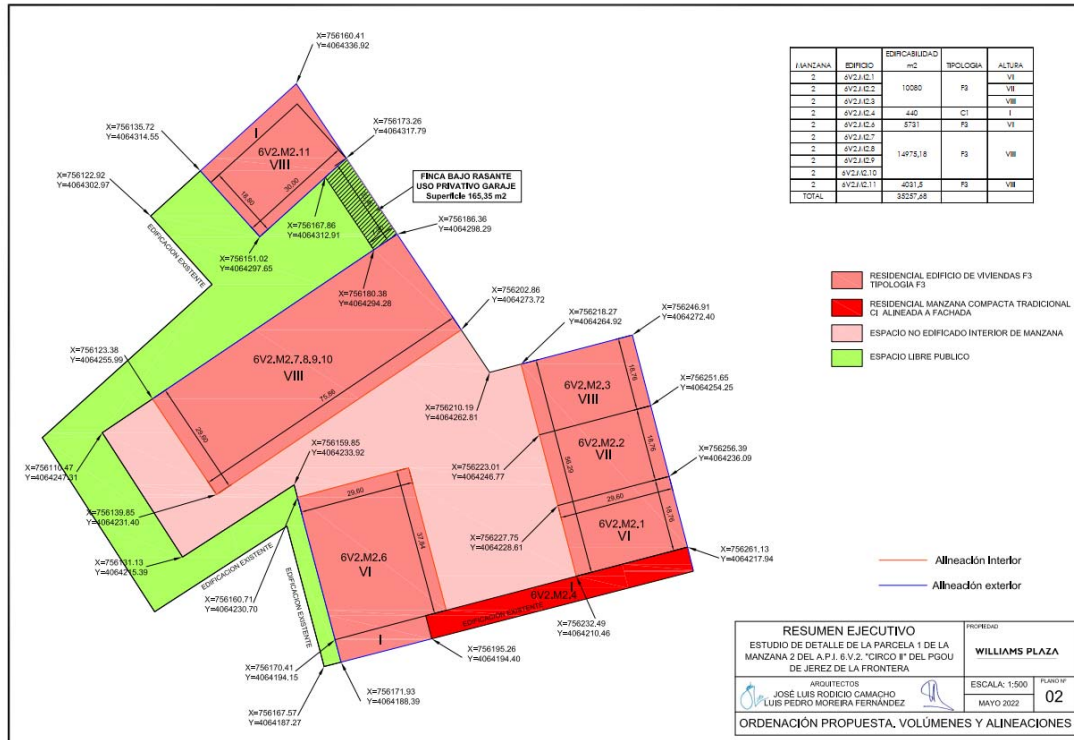
Aprobación Definitiva: Pleno 29-septiembre-2.022

Publicación: BOP: 14 de noviembre de 2022

Determinaciones:

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		

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6V2.M2.11 Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2 "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA



El Estudio de Detalle vigente aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2022 se redactó con 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 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.

2.- Reajustar 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.- 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 este ED se define 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.

El ámbito del API se encuentra parcialmente urbanizado. Dichas obras han sido recepcionadas por el Ayuntamiento de Jerez. En la actualidad se están ejecutando las obras de urbanización pendientes para la terminación del ámbito del API.

En el ámbito del API se encuentra en ejecución dos promociones de viviendas.

En las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle no se esta realizando actualmente ninguna edificación.

1.4.3.-Estructura de la propiedad. Complejo inmobiliario.

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle provienen de la declaración de complejo inmobiliario privado en UE 6 V2 (parcela 1, manzana 2) finca registral número 2/46724.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6V2.M2.11 Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA DE LA MANZANA 2
DEL A.P.I. 6.V.2 "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

Las fincas nº4 y finca nº5 bajo rasante son propiedad de WILLIAMS PLAZA, S.L. Se adjunta anexo 2 con notas simples de dichas fincas.

La finca común 2 espacio libre público sobre rasante esta pendiente de ser urbanizada y cedida al Ayuntamiento de Jerez.

Se adjunta en el anexo nº1 la licencia antes mencionada y la escritura de modificación del complejo inmobiliario

2. Memoria de Ordenación.

2.1.- Justificación de la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle

Según el Artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía tiene por objeto "completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones"

La reordenación de volúmenes bajo rasante anexos a un futuro edificio es el objeto de esta figura de planeamiento.

2.2.- Justificación y descripción de la solución adoptada

2.2.1.-Objetivos generales y criterios de la ordenación

El objetivo del estudio de detalle es reordenar el volumen bajo rasante anexos a la parcela 6.V2.M2.11 (finca nº4 del complejo inmobiliario).

La aprobación del presente estudio de detalle supondrá la necesidad de modificación del complejo inmobiliario actual de forma que garantice la protección del bien de dominio publico en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio publico implantado en la superficie, en cumplimiento del articulo 61 de la LISTA.

La aprobación del presente estudio de detalle no afecta a las licencias concedidas.

Las obras de urbanización correspondientes al espacio libre público aún no se han iniciado debido a que la ejecución de las viviendas con licencia concedida, no hacen aconsejable su ejecución hasta una fase más avanzada de dichas viviendas. Las interferencias entre edificación y urbanización y los daños que podrían causar las obras de edificación en la urbanización en pavimentaciones y terminaciones, hacen necesario que la urbanización del espacio libre público se ejecute de forma paralela a la terminación de la edificación.

El presente estudio de detalle no afecta al Proyecto de Urbanización de la U.E. 6V2 "Circo II".

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

En cumplimiento del artículo 78.2 de la 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 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. Así, sólo se podrán conceder licencias en el ámbito en que se establece la suspensión, en el caso en que los proyectos sometidos a la misma cumplan, simultáneamente, las condiciones establecidas en el planeamiento vigente y en el documento en trámite.

La aprobación inicial del estudio de detalle supondrá la suspensión de licencias en la parcela 6.V2.M2.11 y finca bajo rasante anexa de la manzana 2 del A.P.I. 6.V.2 "Circo II" del PGOU de Jerez de la Frontera (finca nº4 y finca nº5 bajo rasante del complejo inmobiliario).

2.2.2.-Objetivos y justificación de la mejora del espacio libre público.

La anterior configuración de la finca bajo rasante creaba una barrera física en el subsuelo entre el espacio libre público de nueva creación y el Parque Williams. Este volumen no permitía el paso de infraestructuras bajo rasante entre ambos espacios y no permitía la plantación de arbolado en su ámbito.

La alternativa que plantea el presente Estudio de Detalle supone una clara mejora para el espacio libre público.

Al desarrollarse anexo a la manzana 6.V2.M2.11 y no tener ninguna conexión con la manzana 6V2.M2.7.8.9.10 se consiguen dos mejoras sustanciales:

- 1.- Se pueden ejecutar todo tipo de infraestructuras bajo rasante en el espacio libre público.
- 2.- El presente estudio detalle establece que la rasante superior del volumen bajo rasante permitirá el ajardinamiento en su zona superior al estar claramente por debajo de la rasante del espacio libre público.

2.2.3.- Descripción de la ordenación.

2.2.3.1 Antecedentes.

El promotor del presente Estudio de Detalle solicito licencia para la ejecución de 130 viviendas, garajes y trasteros del edificio 3 (6V2.M2.7.8.9.10). En dicho proyecto no se contempló la comunicación bajo rasante, entre el edificio 3 (6V2.M2.7.8.9.10) y el edificio 4 (6V2.M2.11). Dicho proyecto obtuvo licencia con fecha 4 de diciembre de 2023 con expediente OMY-2023/50.

Dicha conexión y la constitución de una finca privada bajo rasante con uso privativo garaje daba solución a la dotación de plazas de aparcamiento necesarias para el edificio 4 (6V2.M2.11). Al ser un edificio con una altura máxima de 8 plantas y una superficie de parcela de 721,79 m² (finca 4 del complejo inmobiliario) era imposible hacer una rampa de acceso al garaje desde calle Santo Domingo y dotar a las viviendas de una plaza de aparcamiento. La finca bajo rasante de comunicación entre edificios hacia innecesaria la rampa dentro del edificio 4 y posibilitaba una posible solución.

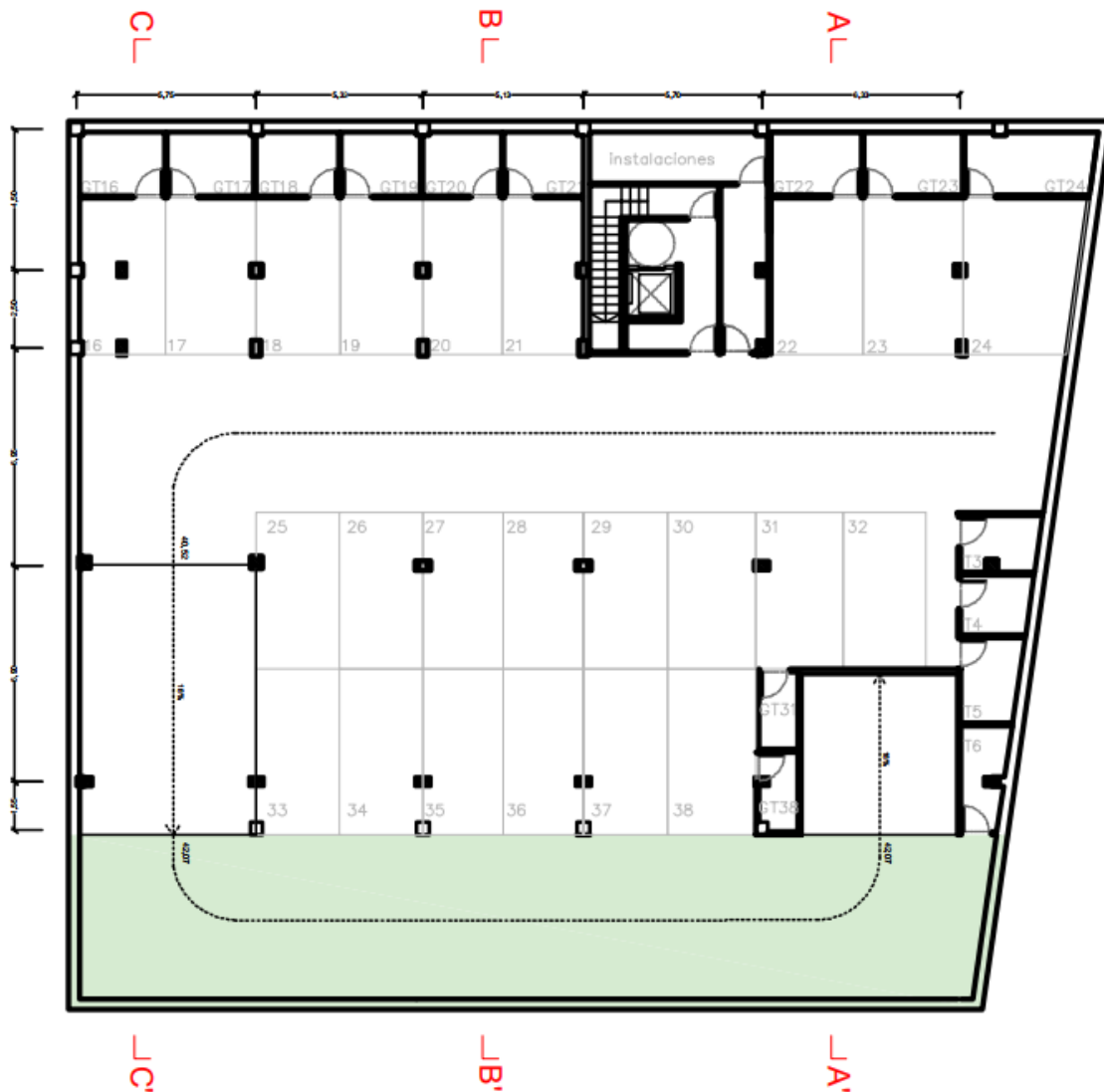
Al desarrollarse los edificios en momentos diferentes, la ejecución de la conexión entre ambos edificios, planteaba dificultades técnicas fundamentalmente por las diferentes rasantes de los edificios y también interfería en el desarrollo de la urbanización del espacio libre público. Asimismo, se generaban complejos recorridos de circulación bajo rasante.

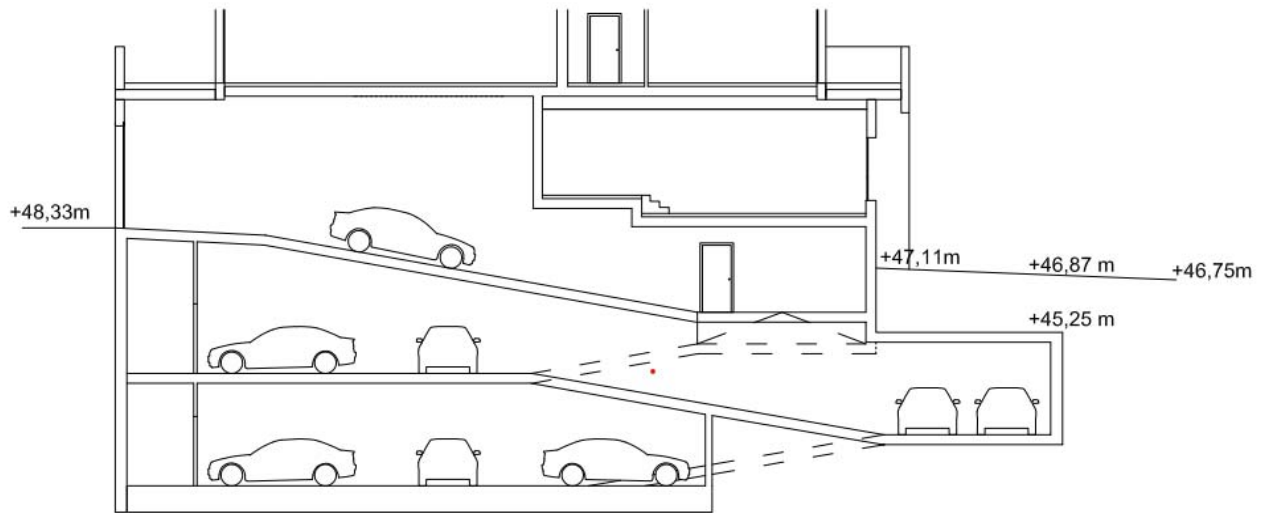
Por estas razones, se ha estudiado la posibilidad de resolver el aparcamiento necesario para el edificio 4 (6V2. M2.11) con una rampa desde la calle Santo Domingo. Para dotar al edificio de las plazas de garaje necesarias para las viviendas proyectadas el garaje deberá

desarrollarse en dos plantas y la comunicación entre ambas se propone anexa al edificio bajo el espacio libre público.

La superficie de la finca bajo rasante no sufriría ninguna modificación o sea permanecería de 165,35 m² y se desarrollaría a una profundidad aproximada de 1,50 m desde la rasante del espacio libre público.

SÓTANO -2





La anterior configuración de la finca bajo rasante creaba una barrera física entre el espacio libre público y el Parque Williams. Además, no permitiría el paso de futuras infraestructuras bajo rasante entre ambos espacios.

Consideramos que la alternativa que plantea el presente Estudio de Detalle supone una mejora para el espacio libre público por permitir un mejor tratamiento del espacio y por permitir el paso de futuras infraestructuras bajo rasante.

2.2.3.2.- Alineaciones y Rasantes.

Se modifican las alineaciones y rasantes de la finca bajo rasante (uso privativo garaje) sin modificar la superficie de la finca.

No se plantea ninguna modificación en las alineaciones de la finca sobre rasante (6.V2.M2.11). Las rasantes de esta finca tampoco sufren ninguna modificación.

2.2.3.3.- Ordenación Volumétrica. Edificabilidad.

El presente estudio de detalle se limita a definir el volumen construido bajo rasante.

No se realiza ninguna modificación en la parcela sobre rasante.

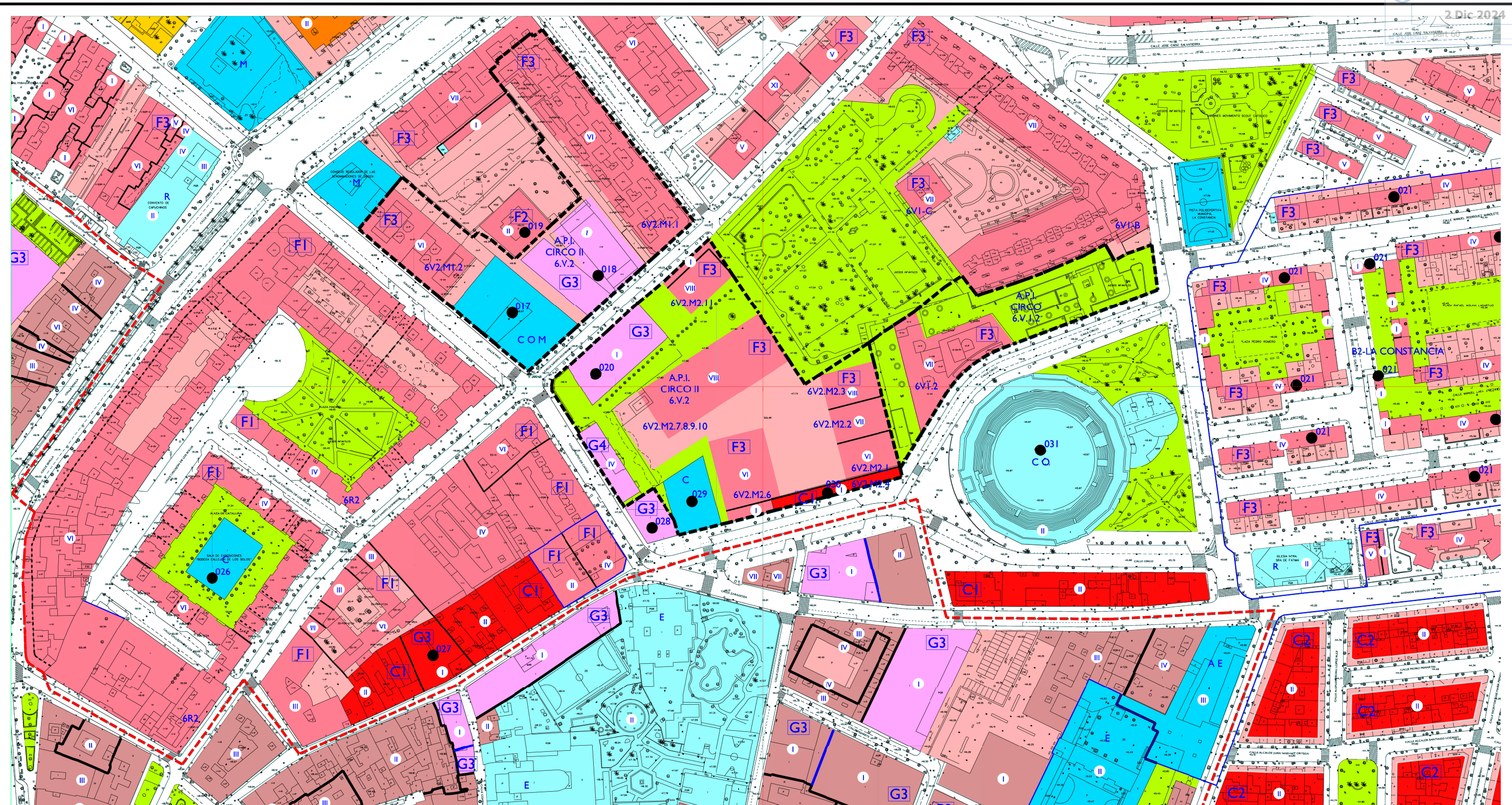
Finca bajo rasante:

- Superficie. 165,35 m²
- Altura. 1 planta

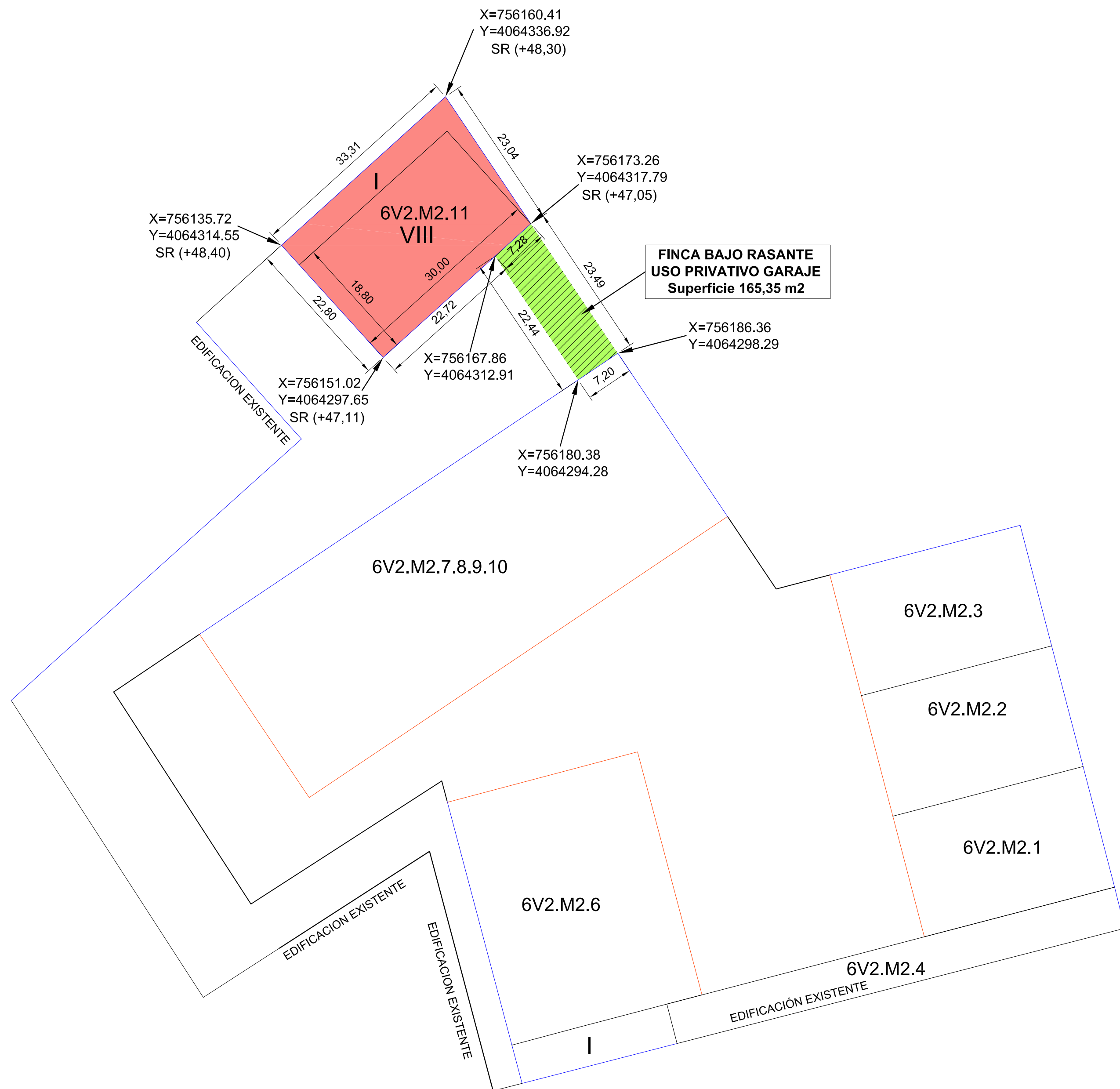
	Superficie	Edificabilidad	Uso
Manzana 6.V2.M2.11, finca 4 del complejo inmobiliario	721,79	4031,50	Residencial
Finca 5 bajo rasante del complejo inmobiliario	165,35		Privativo garaje
Finca común 2 espacio libre público del complejo inmobiliario	165,35		Espacio libre publico

Jerez, octubre de 2024

Luis P. Moreira Fernández



<p>ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6V2.M2.11 Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2. "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA</p>		PROPIEDAD	
		WILLIAMS PLAZA, S.L.	
<p>ARQUITECTO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ</p>		ESCALA:	PLANO Nº
		OCTUBRE 2024	01
<p>SITUACION - P.G.O.U.</p>			



MANZANA	EDIFICIO	EDIFICABILIDAD m2	TIPOLOGIA	ALTURA
2	6V2.M2.11	4.031,50	F3	VIII

RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F3
 TIPOLOGIA F3

ESPACIO LIBRE PUBLICO

SR (COTA DE NIVEL SOBRE RASANTE)

Alineación interior

Alineación exterior

ESTUDIO DE DETALLE		PROPIEDAD	
DE LA PARCELA 6V2.M2.11 Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2. "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA		WILLIAMS PLAZA, S.L.	
ARQUITECTOS LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: 1:500	PLANO Nº
		OCTUBRE 2024	02
ORDENACIÓN ACTUAL. VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES			



MANZANA	EDIFICIO	EDIFICABILIDAD m2	TIPOLOGIA	ALTURA
2	6V2.M2.11	4.031,50	F3	VIII

- RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F3
TIPOLOGIA F3
- ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SR (COTA DE NIVEL SOBRE RASANTE)
- BR (COTA DE NIVEL BAJO RASANTE)

- Alineación interior
- Alineación exterior

ESTUDIO DE DETALLE		PROPIEDAD	
DE LA PARCELA 6V2.M2.11 Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2. "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA		WILLIAMS PLAZA, S.L.	
ARQUITECTO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: 1:500	PLANO Nº
		OCTUBRE 2024	03
ORDENACIÓN PROPUESTA. VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES			

(Handwritten signature)