



**ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 2Q1-3 Y ADYACENTE
A.P.I. "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1**

EMPLAZAMIENTO:

- 1.- CALLE HIJUELA DE LA PLATERA 11
- 2.- CALLE HIJUELA DE LA PLATERA 09

REFERENCIA CATASTRAL

- 8558501QA5685G0001PF
8458801QA5685G0001UF

PROMOTORES:

- 1.-
- 2.-

JEREZ DE LA FRONTERA

JULIO 2020

ERIC PERIGNAT LE TOUZE
ARQUITECTO

Tabla de contenido

1. MEMORIA	3
1. INTRODUCCION.....	3
1.1. INICIATIVA Y AUTORÍA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO.....	3
1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
2.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
2.2. PROPIEDAD DEL SUELO.....	4
2.3. PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE.....	4
2.4. PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS	5
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	8
3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8
3.2. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y EDIFICABILIDAD.....	9
4. RESUMEN EJECUTIVO	10
4.1. OBJETIVOS	10
4.2. PROPIEDAD Y LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN	10
4.3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	10
4.4. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE DE LICENCIAS URBANÍSTICA	10
2. PLANOS	12



Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en sesión
Ordinaria de 28 de enero de
2021, al Particular 8 del
Orden del día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 05/02/2021

1. MEMORIA

1. INTRODUCCION

1.1. INICIATIVA Y AUTORÍA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este documento está promovido conjuntamente por las dos propiedades de sendas parcelas identificadas a continuación:

DOÑA _____ con NIF _____, domiciliada en _____, dueña en pleno dominio de la

parcela situada en Calle Hijuela de la Platera nº 11 de Jerez de la Frontera, con Referencia Catastral 8558501QA5685G0001PF.

DOÑA _____ con NIF _____, domiciliada en calle _____

; dueña en pleno dominio de la parcela situada en calle Hijuela de la Platera nº 9 de Jerez de la Frontera, con Referencia Catastral 8458801QA5685G0001UF.

Siendo el redactor de este Estudio de Detalle el arquitecto D. Eric Perignat Le Touze, con domicilio profesional en calle Antonio Castillo nº 8 de Jerez de la Frontera, colegiado nº 338 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

1.2. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente Estudio de Detalle tiene como ámbito dos parcelas urbanas que pertenecen a dos zonas diferentes del planeamiento urbano donde se pretende ordenar los volúmenes.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el determinar las edificabilidades y los volúmenes de ambas parcelas, la constituida por la manzana 2Q1-3 del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y la parcela contigua correspondiente a la referencia catastral 8458801QA5685G0001UF, donde los propietarios han llegado a acuerdo privado para regularizar las parcelas y establecer una volumetría más racional.

Este Estudio de Detalle, en el marco competencial que le atribuye el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene por objeto completar las siguientes determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera vigente para la unidad de ejecución:

a/ - Ordenar los volúmenes edificables amparados por el Plan General que determina la capacidad residencial.

1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La redacción del presente Estudio de Detalle se justifica por la propia determinación del Plan General vigente siendo necesario para ordenar los volúmenes amparados por el Plan para poder acometer, de forma reglada, el proyecto de edificación.



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los terrenos soportes del Estudio de Detalle se encuentran situados en el núcleo urbano de Jerez de la Frontera, en el interior de una manzana delimitada por las siguientes vías: calle Niña de los Peines, avenida José Manuel Caballero Bonald, calle Santa Josefina y calle Hijuela de la Platera, localizándose en la confluencia de las dos últimas, teniendo conexión visual y de lindes con estas dos calles.

2.2. PROPIEDAD DEL SUELO.

Los datos de propiedad de los terrenos objeto del Estudio de Detalle son los siguientes:

Referencia Catastral de la finca	8558501QA5685G0001PF
Domicilio de la finca:	C/ Hijuela de la Platera 11. Jerez de la Frontera.
Propietario:	
Superficie (m ²)	644,00
Referencia Catastral de la finca	8458801QA5685G0001UF
Domicilio de la finca:	C/ Hijuela de la Platera 9. Jerez de la Frontera.
Propietario:	
Superficie (m ²)	630,22

2.3. PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE.

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera refundido en un "Documento Refundido Revisión PGOU" que engloba:

- El Documento de Revisión - Adaptación PGOU Aprobado definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009 y publicado en [BOJA 127 de 2 de julio de 2009](#)
- El Documento de Corrección de errores aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez de 29 de julio de 2010 y publicado en [BOP de Cádiz nº223 de 23 de noviembre de 2010](#)
- El Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 10 de diciembre de 2010 y publicado en [BOJA 57 de 22 de marzo de 2011](#)
- El Documento de Subsanción de las deficiencias observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado Segundo de la Orden de 17 de abril de 2009, aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez en sesión celebrada el 26 de julio de 2011 e informado favorablemente por la Dirección General de Urbanismo mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011, publicado en [BOJA 156 de 9 de agosto de 2012](#).

Este planeamiento califica los terrenos afectados por el Estudio de Detalle como SUELO URBANO de uso RESIDENCIAL Y COMPATIBLE, para los que establece las siguientes



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 05/02/2021

determinaciones urbanísticas básicas a las que debe adaptarse la ordenación de volúmenes definida por el presente documento:

2.4. PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS

1. AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se corresponde con la superficie conjunta que abarcan dos parcelas constituidas por la denominada en el PGOU como UE-2Q1-3 y por una parcela contigua que se encuentra dentro del ámbito de tipología C1. El perímetro de dicha superficie del ámbito de actuación se corresponde con los límites de las alineaciones oficiales de ambas parcelas. Dichos límites son los que van a regular la edificabilidad.



ILUSTRACIÓN 1 EXTRACTO DEL PLANO I-10

2. LA SUPERFICIE COMPRENDIDA DENTRO DE LA UE-2Q1

La parcela comprendida dentro de la UE-2Q1 y que se corresponde con la denominada 2Q1-3 tiene una superficie dentro de los límites de las alineaciones oficiales de 644,00 m², siendo la edificabilidad la justificada a continuación.

El planeamiento municipal vigente, en el Tomo II Anexo Fichas de Planeamiento o Gestión establecía en el apartado B Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en el Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) para la manzana 2Q1-3 que se corresponde con la parcela de este Estudio de Detalle según queda recogido en el plano I-10, que se muestra al final, por los siguientes parámetros:

Ayuntamiento de Jerez
1Y2AX1B0F2K0455
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 05/02/2021

08 oct 2020

al particular: part 69



A.P.I. "Arroyo del Membrillar 2" 2.Q.1

Planeamiento de Desarrollo:
 Estudio de Detalle U.E. 2-Q-1 "Arroyo del Membrillar 2"
 Aprobación Definitiva: Pleno 30-Marzo-2004
 Publicación BOP: 8-Junio-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad residencial m ²	Suelo no residencial m ²	Tipología	Altura
2Q1-1	10.163	Comercial Edif. 3.531	F3	IV
2Q1-2	28.716		F3	IV
2Q1-3	480		D1	II
2Q1-4	4.200	Libre privado 2.053	D1	II
2Q1-5	960		D1	II
2Q1-6	1.800		D1	II

ILUSTRACIÓN 2. EXTRACTO DEL TOMO II ANEXO FICHAS

El 30 de mayo de 2014 se aprobó definitivamente por Acuerdo Plenario "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGOU relativa a cuestiones de NORMATIVA URBANÍSTICA", publicada en el [B.O.P. de Cádiz N° 171 de 8/09/2014](#)

En dichas modificaciones en el punto N029 se admite la tipología C1 "Residencial Unifamiliar entre Medianeras" en distintas áreas de suelo urbano en desarrollo, para posibilitar la integración de preexistencias con las posibles nuevas edificaciones, evitando así mismo la aparición de viviendas en situación de fuera de ordenación, o bien para facilitar la comercialización de productos alternativos a la unifamiliar en hilera.

En el apartado B Se modifican las fichas del Anexo II.B. "Áreas De Planeamiento Incorporado (API) en el Suelo Urbano No Consolidado" de las Normas Urbanísticas del PGOU quedando en nuestro caso la redacción de la siguiente manera:

Redacción modificada

A.P.I. "Arroyo del Membrillar 2" 2.Q.1

Planeamiento de Desarrollo:
 Estudio de Detalle U.E. 2-Q-1 "Arroyo del Membrillar 2"
 Aprobación Definitiva: Pleno 30-Marzo-2004
 Publicación BOP: 8-Junio-2004

Determinaciones:

Manzana	Edificabilidad residencial m ²	Suelo no residencial m ²	Tipología	Altura
2Q1-1	10.163	Comercial Edif. 3.531	F3	IV
2Q1-2	28.716		F3	IV
2Q1-3	480		C1/D1	II
2Q1-4	4.200	Libre privado 2.053	F3	II
2Q1-5	960		C1/D1	II
2Q1-6	1.800		C1/D1	II

(...)

ILUSTRACIÓN 3 EXTRACTO DE NORMA N029

Ayuntamiento de Jerez
 1Y2AX1B0F2K0455
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.

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

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 05/02/2021

08 oct 2020

3. LA SUPERFICIE COMPRENDIDA DENTRO DEL AMBITO CON TIPOLOGIA C1

El solar teórico que está delimitado por las alineaciones oficiales tiene una superficie de 630,22 m² siendo su edificabilidad la determinada por la norma N016 correspondiente a la modificación puntual del PGOU relativa a cuestiones de normativa urbanística concerniente al artículo 7.4.6

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ RELATIVA A CUESTIONES DE NORMATIVA URBANÍSTICA.

N016. Corrección del apartado de "Condiciones Particulares de la Tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras" del artículo 7.4.6 "Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M)", mejorando la redacción del punto 1 de dicho apartado para su mejor comprensión y aplicación

Redacción actual

Art.7.4.6. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M).

(...)

Condiciones Particulares de la Tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

1. La edificabilidad en el caso de la tipología de Vivienda en Manzana Compacta Tradicional, estará definida, de manera análoga a la de la Tipología A "Conjunto Histórico", con la máxima ocupación por el número máximo de plantas, debiendo tener los patios de parcela una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento en desarrollo, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

Redacción modificada

Art.7.4.6. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M).

...

Condiciones Particulares de la Tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

*1. La edificabilidad en el caso de la tipología de Vivienda en Manzana Compacta Tradicional **será igual a la máxima ocupación por el número máximo de plantas, entendiéndose como máxima ocupación de cada planta el resultado de restar de la superficie de la parcela la superficie mínima de patios de parcela que tendrán una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento en desarrollo, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento sobre la recogida en el párrafo anterior.***

ILUSTRACIÓN 4. EXTRACTO DE LA NORMA N016 MODIFICADA

Tabla I. Superficie dentro de Zona C1

Superficie teórica alineación oficial	630,22 m ²
Solar Teórico >5m Alineación Exterior (STAE)	545,87 m²
Superficie mínima patios parcela (30% STAE)	163,76 m ²
Ocupación máxima parcela	466,46 m ²
Altura máxima	2 plantas
Edificabilidad máxima	932,92 m ²

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se establecen dos ámbitos volumétricos R1 y R2, que posteriormente serán objeto de definición de parcelas independientes donde se podrá materializar las edificabilidades determinadas en este Estudio de Detalle.

La tipología edificatoria que se puede implementar en nuestras parcelas se corresponde con el tipo C1 en ambas parcelas ampliado al tipo D1 en la parcela 2Q1-3.

En el TÍTULO VII NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN se establecen los diferentes subtipos de la tipología Unifamiliar entre Medianeras resultando los siguientes:
 Subtipo C. Residencia Unifamiliar entre Medianeras (UF/M)



1Y2AX1B0F2K0455
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 05/02/2021



A continuación se exponen las diferentes tipologías de Residencial Unifamiliar. Para cada una, se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

C. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M):

Es la vivienda unifamiliar que forma parte de una manzana compacta (art. 7.4.2) y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Normalmente sus linderos laterales están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación esté en esquina, contando entonces con más de una fachada.

En la mayoría de casos las fachadas no estarán retranqueadas de las alineaciones exteriores, salvo cuando se indique lo contrario en las Normas Particulares.

La vivienda unifamiliar entre medianeras se desarrollará sobre parcela individual e independiente, siendo la tipología dominante en las zonas de ordenanzas A "Centro Histórico" y C "Manzana Compacta Tradicional".

Los subtipos de la tipología Unifamiliar entre Medianeras son los siguientes:

Subtipo C1
 (Alineada a fachada)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam.	Retranqueos			Edificabilidad parcela
				Fachada	Fondo	Lateral	
120	11	7	*	0	--	0	(*)

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Siempre que con la intervención no se altere la morfología original de manzana compacta, se admiten como compatibles los siguientes Subtipos donde se marque C1 en los planos de ordenación pormenorizada completa, o en fichas de ARI/AIA/API:

- **D1:** Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.

ILUSTRACIÓN 5 EXTRACTO DEL TÍTULO VII NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.2. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y EDIFICABILIDAD.

La ordenación propuesta reparte la edificabilidad total del ámbito entre los dos ámbitos volumétricos definidos R1 y R2, donde se materializará la tipología C1 asignada a los dos ámbitos.

Las edificabilidades asignadas en ningún caso superan la máxima admisible para la tipología C1. El reparto de superficies y edificabilidades es el siguiente:

Tabla II. Superficies y edificabilidades

Ámbito volumétrico	Superficie	Edificabilidad
R1	557,83 m ²	480,00 m ²
R2	716,39 m ²	932,92 m ²
Total	1.274,22 m²	1.412,92 m²

En cumplimiento del Art 66.2 del Reglamento de planeamiento se establece el siguiente estudio comparativo de la edificabilidad resultante de la nueva ordenación y de las resultantes de la aplicación de las determinaciones previstas en el PGOU vigente, donde se justifica que la nueva ordenación no incremente ni la edificabilidad ni el volumen edificatorio.

Tabla III. Comparativa superficies y edificabilidades

	P.G.O.U.			E.D.	
	Superficie	Edificabilidad		Superficie	Edificabilidad
2Q1-3	644,00 m ²	480,00 m ²	R1	557,83 m ²	480,00 m ²
Zona C1	630,22 m ²	932,92 m ²	R2	716,39 m ²	932,92 m ²
Total	1.274,22 m²	1.412,92 m²	Total	1.274,22 m²	1.412,92 m²



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.

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

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 05/02/2021

4. RESUMEN EJECUTIVO

4.1. OBJETIVOS

El objetivo del presente Estudio de Detalle se corresponde con la ordenación de los volúmenes amparados por el Plan General que determina la capacidad residencial.

4.2. PROPIEDAD Y LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Este documento está promovido conjuntamente por las dos propiedades de sendas parcelas identificadas a continuación:

DOÑA con NIF domiciliada en
 dueña en pleno dominio de la

parcela situada en Calle Hijuela de la Platera nº 11 de Jerez de la Frontera, con Referencia Catastral 8558501QA5685G0001PF.

DOÑA domiciliada en calle

; dueña en pleno dominio de la parcela situada en calle Hijuela de la Platera nº 9 de Jerez de la Frontera, con Referencia Catastral 8458801QA5685G0001UF.

4.3. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de la ordenación pormenorizada será trasladar a la realidad física la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, adaptando sus determinaciones y para ello:

a) Ordenar los volúmenes edificables amparados por el Plan General que determina la capacidad residencial.

La ordenación pormenorizada respecto de la ordenación establecida por el PGOU:

a) No modifica, en ningún caso, el uso urbanístico del suelo

b) No alterar, en ningún caso, las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."

Tabla III. Comparativa superficies y edificabilidades-1

	P.G.O.U.			E.D.	
	Superficie	Edificabilidad		Superficie	Edificabilidad
2Q1-3	644,00 m ²	480,00 m ²	R1	557,83 m ²	480,00 m ²
Zona C1	630,22 m ²	932,92 m ²	R2	716,39 m ²	932,92 m ²
Total	1.274,22 m²	1.412,92 m²	Total	1.274,22 m²	1.412,92 m²

4.4. ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE DE LICENCIAS URBANÍSTICA

Se incorporan todos los suelos del Estudio de Detalle como ámbito en el que se suspende por el plazo máximo de un año la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.

Dada la sencillez de la documentación gráfica aportada no se considera necesario adjuntar planos a este resumen ejecutivo dado que el documento está compuesto de 3 planos



sencillos de comprender por sus determinaciones gráficas.



Eric Perignat Le Touze
Arquitecto colegiado nº 338



Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en sesión
Ordinaria de 28 de enero de
2021, al Particular 8 del
Orden del día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 05/02/2021

Jerez de la Frontera, julio de 2.020

2. PLANOS

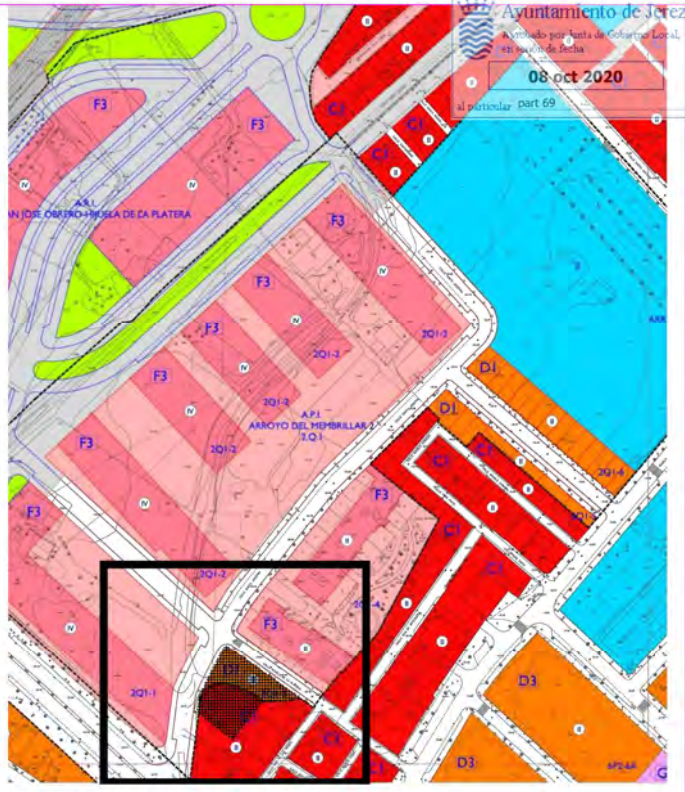
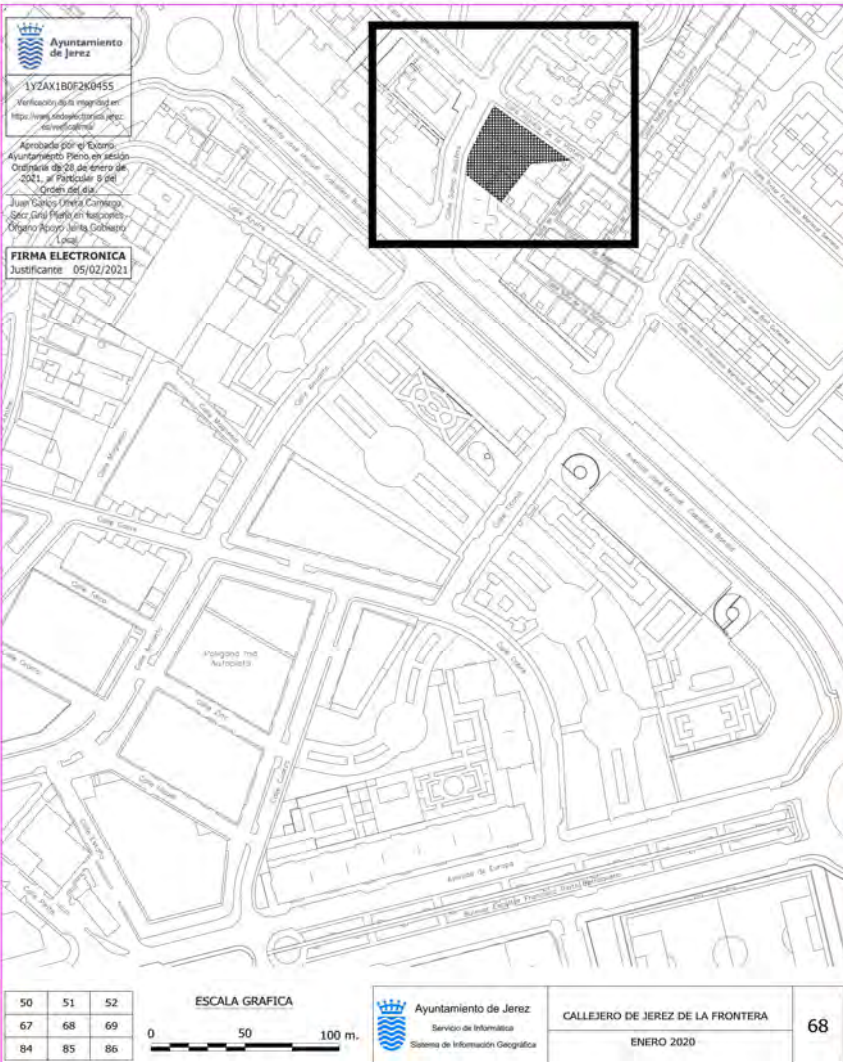
 Ayuntamiento de Jerez

1Y2AX1B0F2K0455
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 05/02/2021



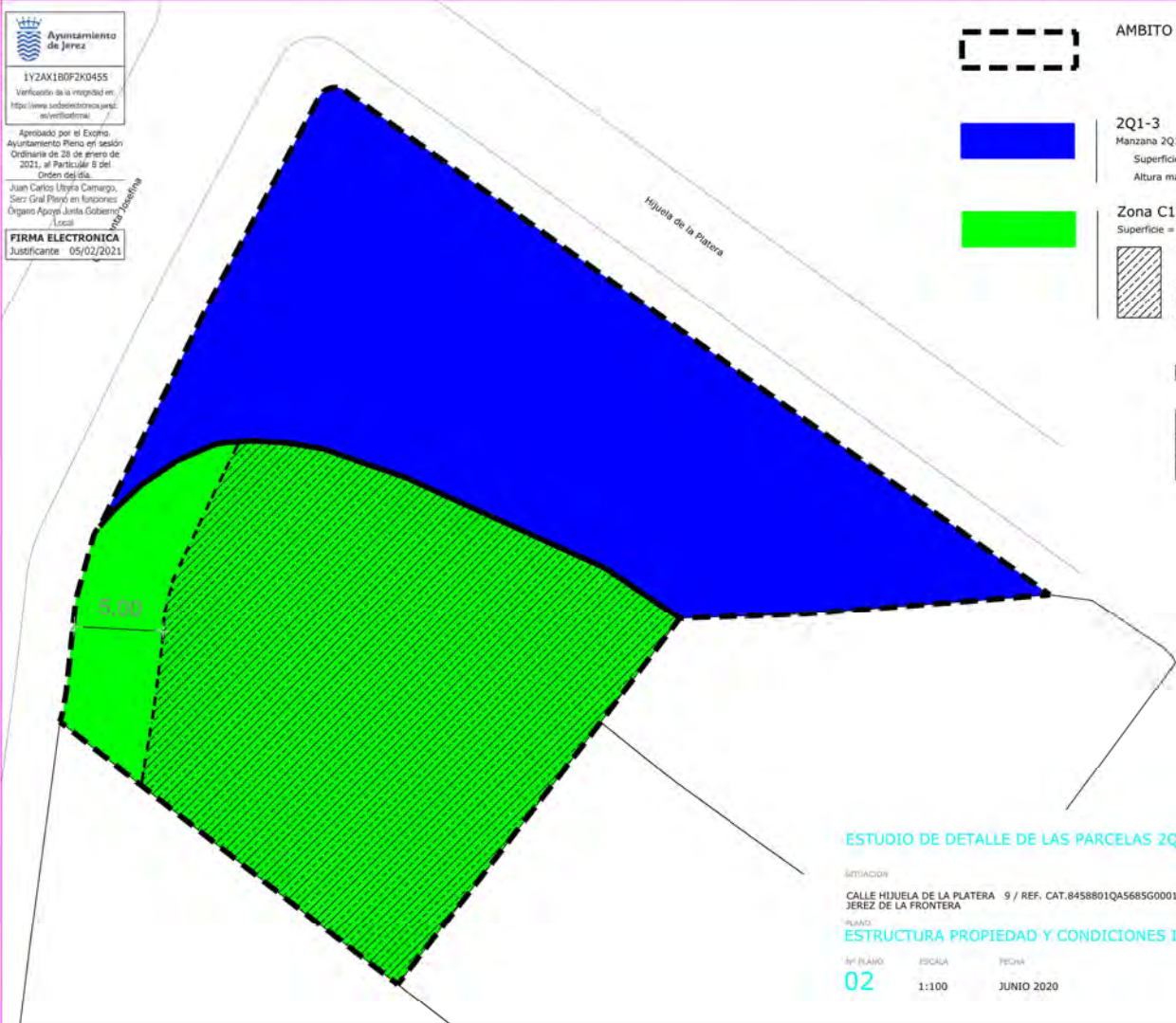
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 2Q1-3 Y ADYACENTE

SITUACION
 CALLE HIJUELA DE LA PLATERA 11 / REF. CAT. 8558501QA5685G0001PF
 CALLE HIJUELA DE LA PLATERA 9 / REF. CAT. 8458801QA5685G0001UF
 JEREZ DE LA FRONTERA

SITUACION	PROYECTOS
01	ERIC PERIGNAT LE TOUZE
PLANO	ESCALA
01	1:2000
FECHA	ARQUITECTO
JUNIO 2020	ERIC PERIGNAT LE TOUZE

Ayuntamiento de Jerez
 1YZAX180F2K0455
 Verificación de la integridad en: <http://www.srbselectronica.parcid.es/verificador>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.
 Juan Carlos Utrilla Comargo, Srz. Gral. Pleno en funciones, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local.
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 05/02/2021

Ayuntamiento de Jerez
 U.T. 1.1. Estado por Junta de Gobierno Local, en sesión de 08 oct 2020
 al artículo part. 69



AMBITO ESTUDIO



2Q1-3
 Manzana 2Q1-3
 Superficie = 644 m2
 Altura máxima = 2 plantas



Zona C1
 Superficie = 630,22 m2
 Solar Teórico > 5m Alineación Exterior (STAE)
 Superficie = 545,87 m2
 Superficie mínima patios parcela (30% STAE) = 163,76 m2
 Altura máxima = 2 plantas
 Edificabilidad máxima = 932,92 m2



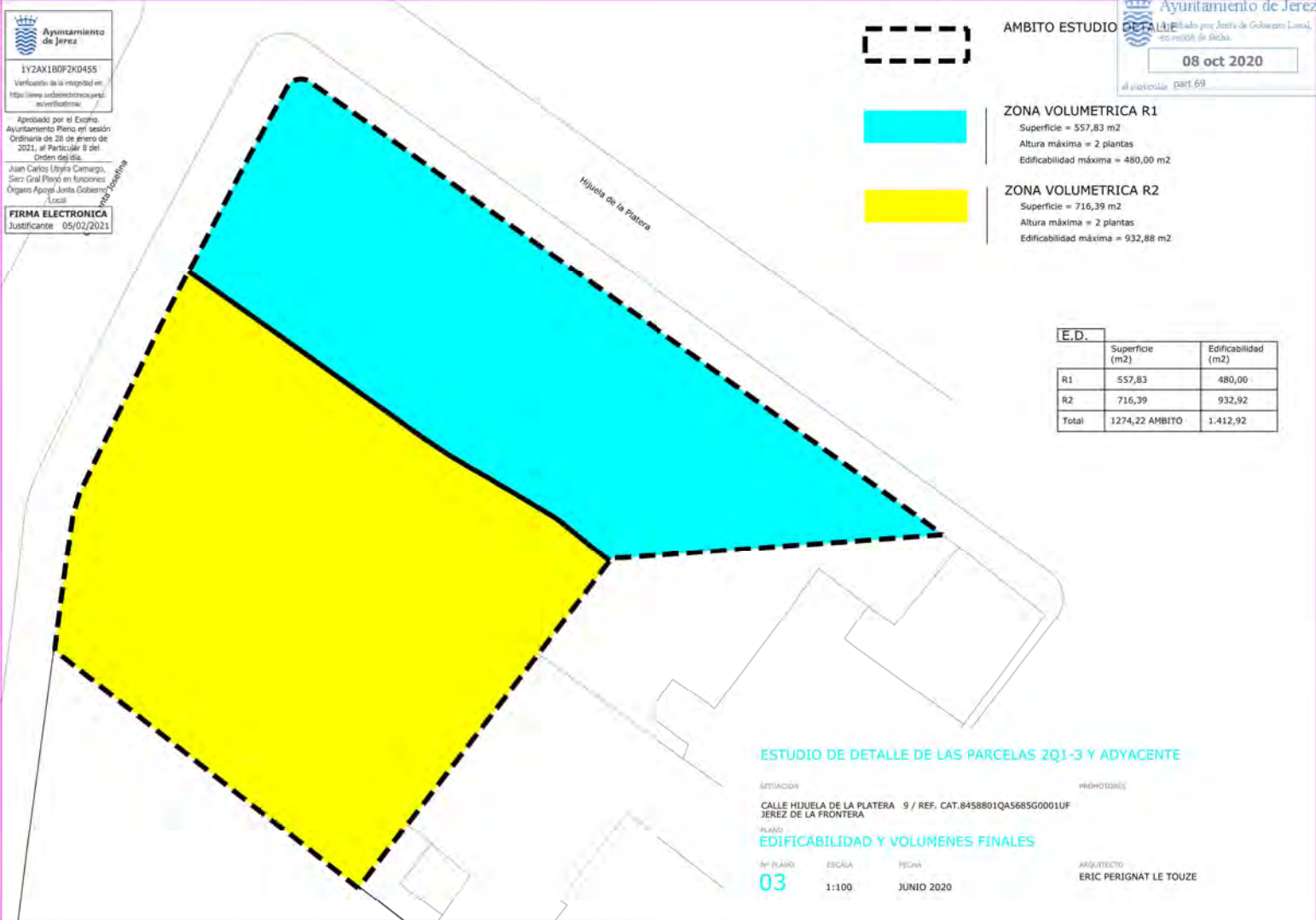
PGOU	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)
2Q1-3	644,00	480,00
Zona C1	630,22	932,92
Total	1274,22 AMBITO	1.412,92

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 2Q1-3 Y ADYACENTE

SITUACIÓN: CALLE HIJUELA DE LA PLATERA 9 / REF. CAT. 8458801QA568SG0001UF JEREZ DE LA FRONTERA
 PROYECTORES:
 PLANO: ESTRUCTURA PROPIEDAD Y CONDICIONES INICIALES
 Nº PLANO: 02 ESCALA: 1:100 FECHA: JUNIO 2020 ARQUITECTO: ERIC PERIGNAT LE TOUZE

Ayuntamiento de Jerez
 1YZAX180F2X0455
 Verificación de la integridad en: <https://www.sivboelectronicajerez.es/verificadormat>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.
 Juan Carlos Utrilla Camargo, Srz. Gral. Pleno en funciones, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local.
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 05/02/2021

Ayuntamiento de Jerez
 Oficina de Estudios y Gestión Urbana
 08 oct 2020
 al protocolo part. 69



AMBITO ESTUDIO



ZONA VOLUMETRICA R1
 Superficie = 557,83 m²
 Altura máxima = 2 plantas
 Edificabilidad máxima = 480,00 m²



ZONA VOLUMETRICA R2
 Superficie = 716,39 m²
 Altura máxima = 2 plantas
 Edificabilidad máxima = 932,88 m²

E.D.	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)
R1	557,83	480,00
R2	716,39	932,92
Total	1274,22 AMBITO	1.412,92

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 2Q1-3 Y ADYACENTE

SITUACIÓN: CALLE HIJUELA DE LA PLATERA 9 / REF. CAT.8458801QA568SG0001UF
 JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO EDIFICABILIDAD Y VOLUMENES FINALES

Nº PLANO: **03** ESCALA: 1:100 FECHA: JUNIO 2020

ARQUITECTO: ERIC PERIGNAT LE TOUZE

ANEXO 2. DATOS CATASTRALES


Ayuntamiento de Jerez
 1Y2AX1B0F2K0455
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.
 Juan Carlos Ultrera Camargo,
 Secr.Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 05/02/2021

PARCELA CATASTRAL 8558501QA5685G

Croquis



Fotografía fachada



FOTOGRAFÍA NO DISPONIBLE

CL HIJUELA DE LA PLATERA
JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
 640 m²

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES [Excel](#)

8558501QA5685G0001PF CL HIJUELA DE LA PLATERA Suelo
 Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosa | | 100,00% | 0

DATOS CATASTRALES



CARTOGRAFIA CATASTRAL

 Ayuntamiento de Jerez

1Y2AX1B0F2K0455
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 05/02/2021

ANEXO 3. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El ámbito en el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez, que determina la normativa sectorial vigente (Real Decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre).

El planeamiento urbanístico, en este caso Estudio de Detalle, en la localidad de Jerez de la Frontera, debe incorporar las determinaciones que legalmente cumplan con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.

El aeropuerto de Jerez de la Frontera se clasifica como aeródromo de letra de clave B a efectos de aplicación de las servidumbres en cumplimiento de lo que dispone el Decreto 584/1972, de 24 de febrero.

Las Coordenadas y cotas del punto de referencia, umbrales e instalaciones radioeléctricas; y sobre efectos de humos y refugios de aves en libertad. Las coordenadas y cotas del punto de referencia (PR), de los umbrales y de los puntos de referencia de las instalaciones radioeléctricas, utilizadas a efectos del cálculo de las servidumbres aeronáuticas, se determinan en coordenadas geográficas WGS-84, con origen en el meridiano de Greenwich, y elevaciones en metros, sobre el nivel medio del mar en Alicante. Las coordenadas WGS-84 se han obtenido mediante transformación a partir de coordenadas ED-50.

A efectos de servidumbres aeronáuticas el elipsoide de referencia para WGS84, en la práctica, es el mismo que para ETRS89 en este ámbito de aplicación

El ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental LLZ IJR, entre otras. Las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 35 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 115 metros, ambas sobre el nivel del mar, y la altura máxima es de 2 plantas, por lo que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, re mates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

En el plano titulado Anexo III, Afecciones Aeronáuticas, se recogen las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Jerez que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto del 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, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.



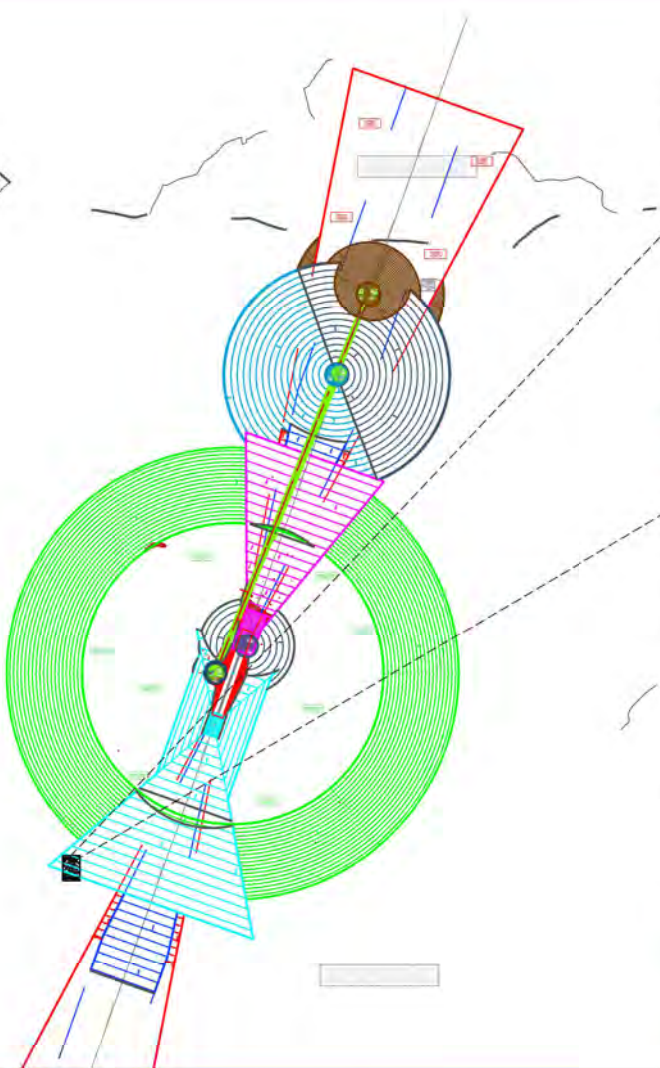
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.

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

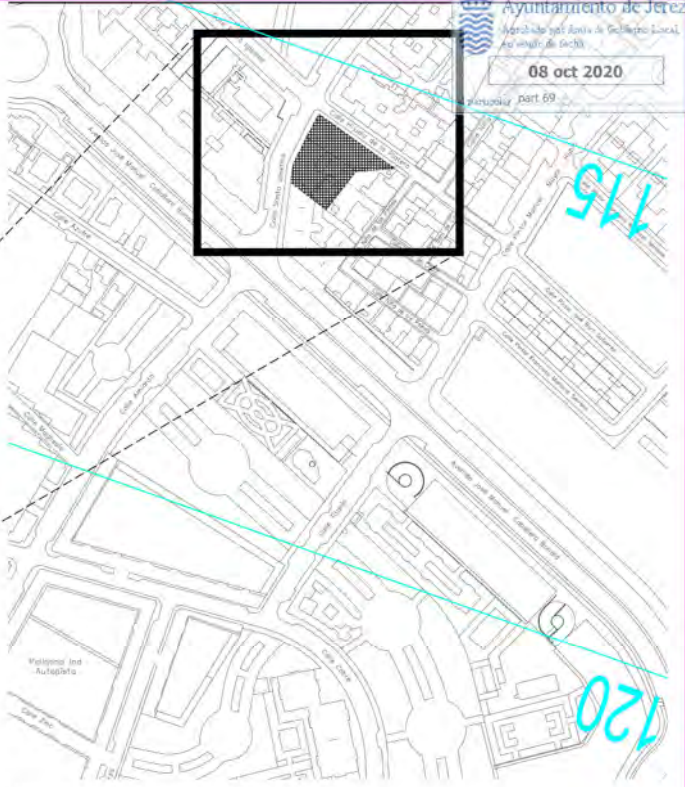
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 05/02/2021

ERIC PERIGNAT LE TOUZE - ARQUITECTO

Ayuntamiento de Jerez
 1YZAX180FZK0455
 Verificación de integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificador/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de enero de 2021, al Particular 8 del Orden del día.
 Juan Carlos Urbica Camargo, Srz. Gral. Pleno en funciones. Órgano Apoyo Junta Gobierno Local.
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 05/02/2021



Ayuntamiento de Jerez
 Ayuntamiento por Decisión de Gobierno Local
 Act. número de 54/20
08 oct 2020
 Particular part 69



SERVIDUMBRE AERONAUTICA AMPLIADA PARCELARIO MUNICIPAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 2Q1-3 Y ADYACENTE

SITUACIÓN
 CALLE HIJUELA DE LA PLATERA 11 / REF. CAT. 8558501QA5685G0001PF
 CALLE HIJUELA DE LA PLATERA 9 / REF. CAT.8458801QA5685G0001UF
 JEREZ DE LA FRONTERA

PLANO AFECCIONES AERONAUTICAS

Nº PLANO	ESCALA	FECHA	ARQUITECTO
AIII	1:2000	JUNIO 2020	ERIC PERIGNAT LE TOUZE