

**ESTUDIO DE DETALLE EN
PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
“MERCADO DE ABASTOS FEDERICO MAYO”**



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

AGOSTO DE 2009

**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
“MERCADO DE ABASTOS FEDERICO MAYO”**

ÍNDICE:

- **MEMORIA:**

1. OBJETO.
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.
4. SOLUCIÓN PROPUESTA.

- **PLANOS:**

1. SITUACIÓN
2. SITUACIÓN EN EL PGOU
3. ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO
4. ORDENACIÓN SEGÚN PGOU
5. ORDENACIÓN PROPUESTA E.D.
6. ALINEACIONES Y RASANTES

MEMORIA

1. OBJETO.-

El presente Estudio de Detalle se redacta de oficio por el Departamento de Planeamiento de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, y tiene por objeto la reordenación interior de la volumetría a implantar en la parcela de equipamiento público donde en la actualidad se ubica el mercado de abastos de la barriada Federico Mayo.

La parcela en cuestión va a ser objeto de implantación del Nuevo Mercado de Abastos Federico Mayo, proyecto enmarcado en el Plan de Iniciativa Urbana (Plan Urban) cuya redacción ha sido encargada al Área de Urbanización y Arquitectura de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle en la actualidad está ocupada por las instalaciones del mercado de abastos existente, estando el resto de la parcela urbanizada conformando espacio de uso público delimitado por la calle Adolfo Rodríguez Rivero al Norte, calle Pedro Sepúlveda al Sur, calle Canarias al Oeste y calle Juan de la Cueva al Sur, de la citada barriada Federico Mayo.

La nueva propuesta arquitectónica propone la sustitución de la edificación existente, una construcción de los años 50 del siglo pasado cuyas instalaciones están obsoletas, por un nuevo edificio que de respuesta a la necesidad de dotar de unas instalaciones dignas al mercado de abastos.

La parcela de equipamiento público delimitada por el PGOU cuenta con 2.594 m², distinguiéndose en el mismo la edificación existente, aproximadamente 490 m², del espacio no edificado interior de manzana que rodea a dicha edificación.

Topográficamente, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, cuenta con una ligera pendiente, entorno al 2,25%, con caída en dirección Nordeste-Suroeste.

La parcela y su entorno están urbanizados y cuentan con los servicios urbanos necesarios actualmente.

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.-

La Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009 califica la parcela objeto del estudio de detalle como equipamiento público, dentro de la Zona de Ordenanza Global C “Manzana compacta tradicional”.

Esta parcela de equipamiento público delimitada cuenta con 2.594 m², si bien en la actualidad se encuentra edificada por el actual mercado de abastos que ocupa unos 490 m² y conformada como plaza pública el resto de su superficie. El PGOU distingue en su grafismo la edificación del espacio no edificado existente.

En los planos de ordenación pormenorizada se le asigna a la parcela Uso pormenorizado B “Comercial y hostelero”.

4. SOLUCIÓN PROPUESTA.-

Dada la necesidad de demoler la edificación actual y construir una nueva que albergue las nuevas instalaciones del mercado de abastos, se propone la redefinición, dentro de la parcela de equipamiento público, de la nueva volumetría a implantar sustituyendo a la existente.

Por otra parte, en virtud del Art 7.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU (“*En las parcelas de equipamientos consolidados donde se prevean nuevas actuaciones se podrá exigir el reajuste de las alineaciones oficiales, para la regularización y mejora del viario público o los espacios públicos existentes*”) se propone el reajuste de la parcela de equipamiento público definiendo un acerado público perimetral entre los aparcamientos existentes y la parcela de equipamientos, inexistente en la actualidad.

Igualmente, tal y como ocurre en la actualidad, se propone la continuidad física entre estos acerados y el espacio no edificado interior de manzana definido en la parcela de equipamiento, conformándose como plaza pública, realizándose las obras de urbanización que se estimen necesarias para la consecución de este objetivo.

La nueva edificación prevista ocupará entorno a 550 m², mientras que la nueva parcela redelimitada con los criterios expresados anteriormente contará, en total, con 2.261m², estableciéndose II plantas de altura como máximo.

En este sentido la edificabilidad de equipamiento público a implantar dentro de la parcela es inferior a la establecida como máxima en el Art 7.4.9 de las Normas urbanísticas el PGOU, ajustándose igualmente las restantes condiciones de retranqueo y alturas a la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanzas Globales señalada para dicha parcela. En este caso Zona C y por tanto asimilable a la tipología C1.

En relación a la dotación de plazas de aparcamientos, en virtud del apartado 4) del Art. 6.1.16 de las Normas Urbanísticas, se exime de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos dentro de la parcela, por tratarse de una sustitución de un edificio donde se mantiene el uso existente y por tanto donde no se va a generar ningún impacto, ya que en la actualidad el mercado de abastos existe, con una dotación de aparcamientos en batería en las calles que lo rodean que van a seguir manteniéndose. De esta forma no se merma la capacidad de uso como espacio libre público de la plaza pública que rodea al mercado, la cual se sigue manteniendo.

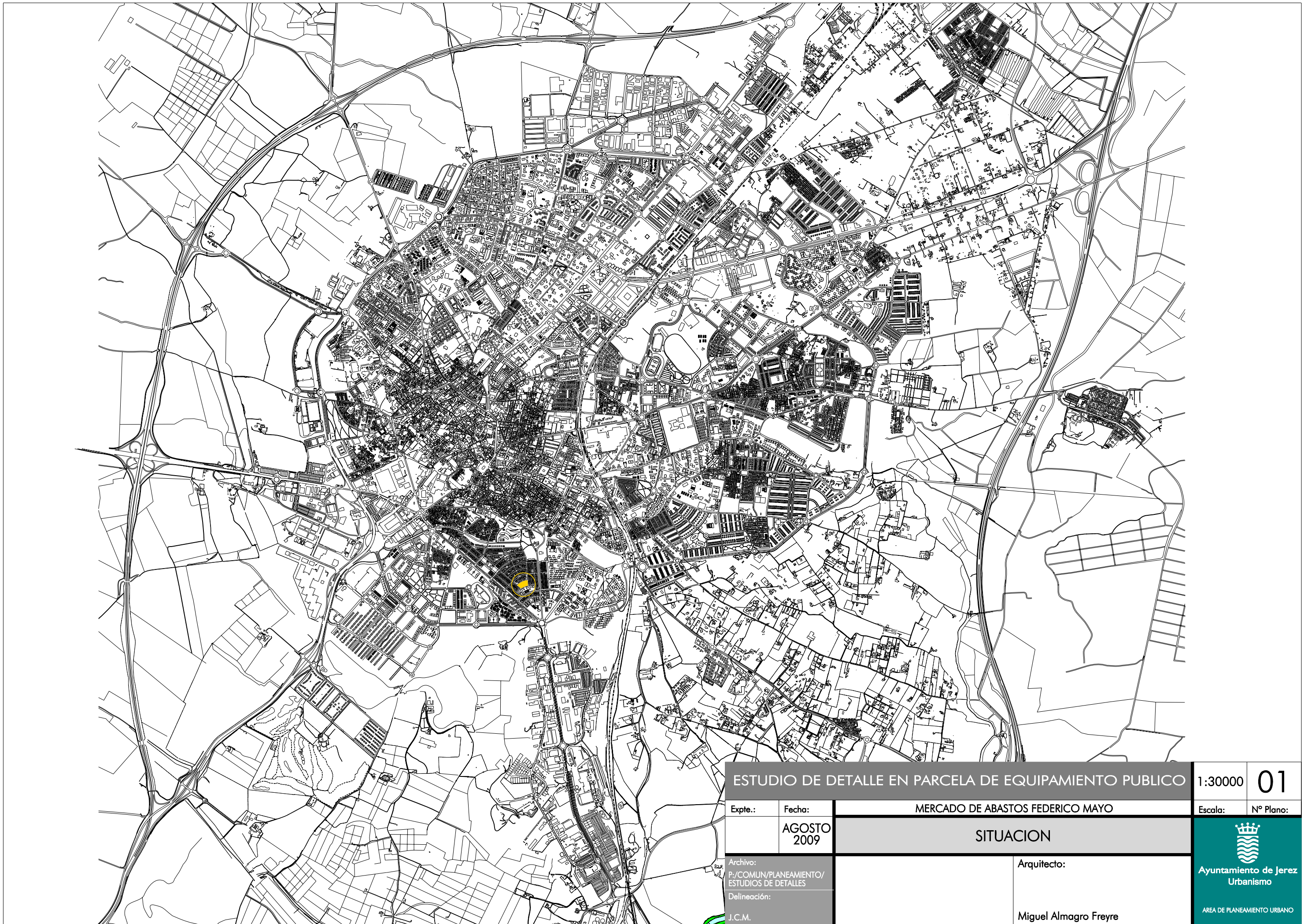
Por otro lado, dado que el uso de la parcela va a seguir siendo el mismo, el uso pormenorizado seguirá siendo B “Comercial y hostelero”.


Jerez de la Frontera, Agosto de 2009

EL ARQUITECTO

Miguel Almagro Freyre

PLANOS

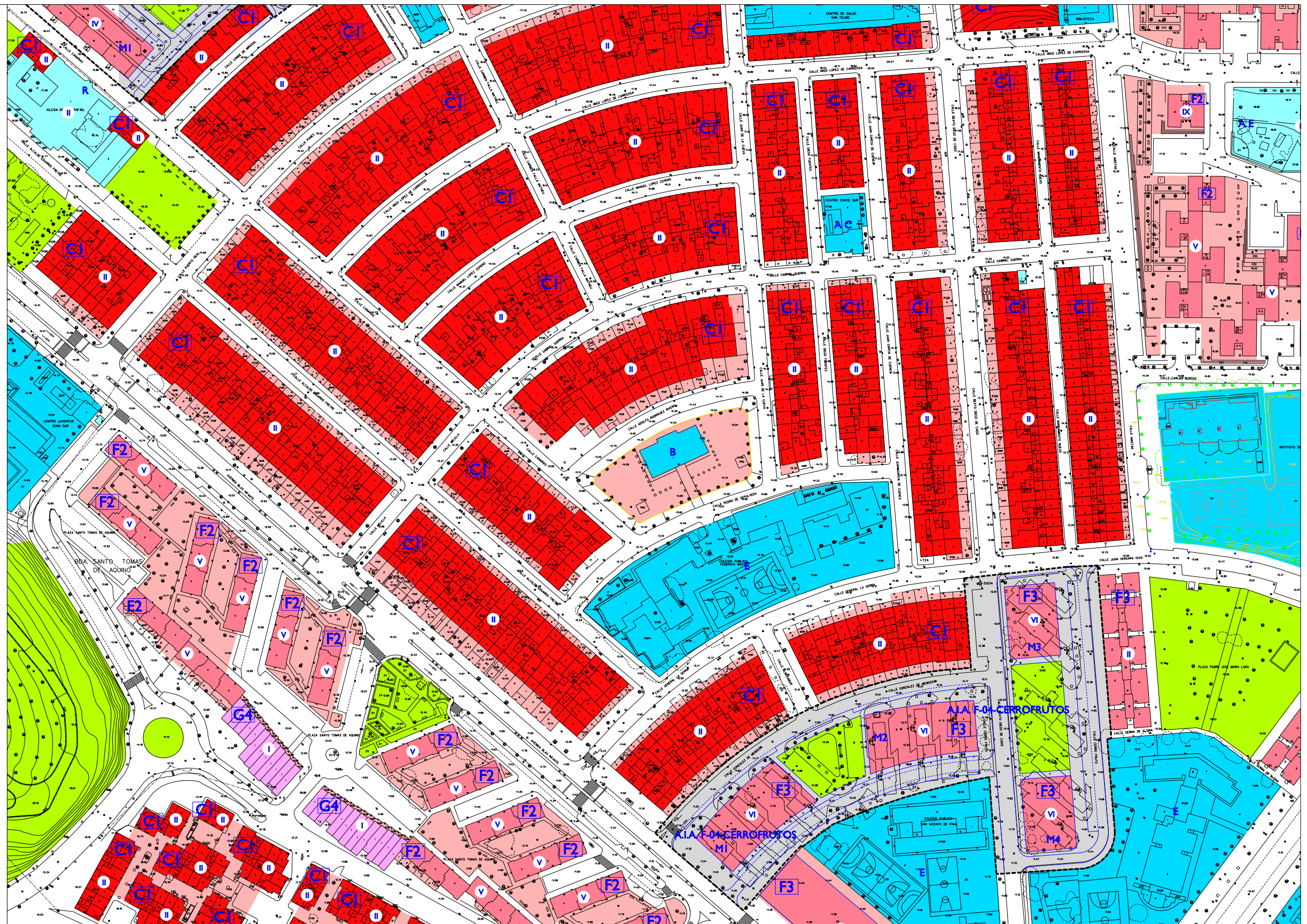


ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO			1:30000	01
Expte.:	Fecha:	MERCADO DE ABASTOS FEDERICO MAYO	Escala:	Nº Plano:
	AGOSTO 2009	SITUACION		
Archivo:		Arquitecto:	 Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO	
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES		Miguel Almagro Freyre		
Delineación:	J.C.M.			

- SUELO URBANO:**
- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
 - RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
 - C1 ALINEADA A FACHADA
 - C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3
 - C3 OTROS
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
 - D1 NUEVOS CRECIMIENTOS
 - D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS
 - D3 OTROS
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
 - E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250
 - E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500
 - E3 AISLADA P. MINIMA I200
 - RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS
 - F1 ENTRE MEDIANERAS
 - F2 AISLADO
 - F3 OTROS
 - ACTIVIDAD ECONOMICA
 - G1 ENTRE MEDIANERAS
 - G2 AISLADA EN PARCELA
 - G3 BODEGA TRADICIONAL
 - G4 EN ALTURA Y TERCIARIO
 - G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
 - G6 INDUSTRIA SINGULAR
 - G7 ESTACIONES DE SERVICIO
 - ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
 - EQUIPAMIENTO PUBLICO
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:**
- USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO
 - USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA
 - EQUIPAMIENTO PROPUESTO
 - ESPACIO LIBRE PROPUESTO
 - S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - VIAL PROPUESTO
 - SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
 - SISTEMA GENERAL CANADA
 - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
- LIMITE ZONA AFECTACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.33 NNUJ)
- LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.33 NNUJ)
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)
- LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)
- DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO
- CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO
- ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA
- ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
- LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA
- ALTURA MAXIMA
- EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL

- DOTACIONAL:**
- | | | |
|---------------|---------------|--------------------------------|
| A ASISTENCIAL | C CULTURAL | B COMERCIAL Y HOSTELERO |
| D DEPORTIVO | E EDUCACIONAL | |
| O OCIO | R RELIGIOSO | M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS |

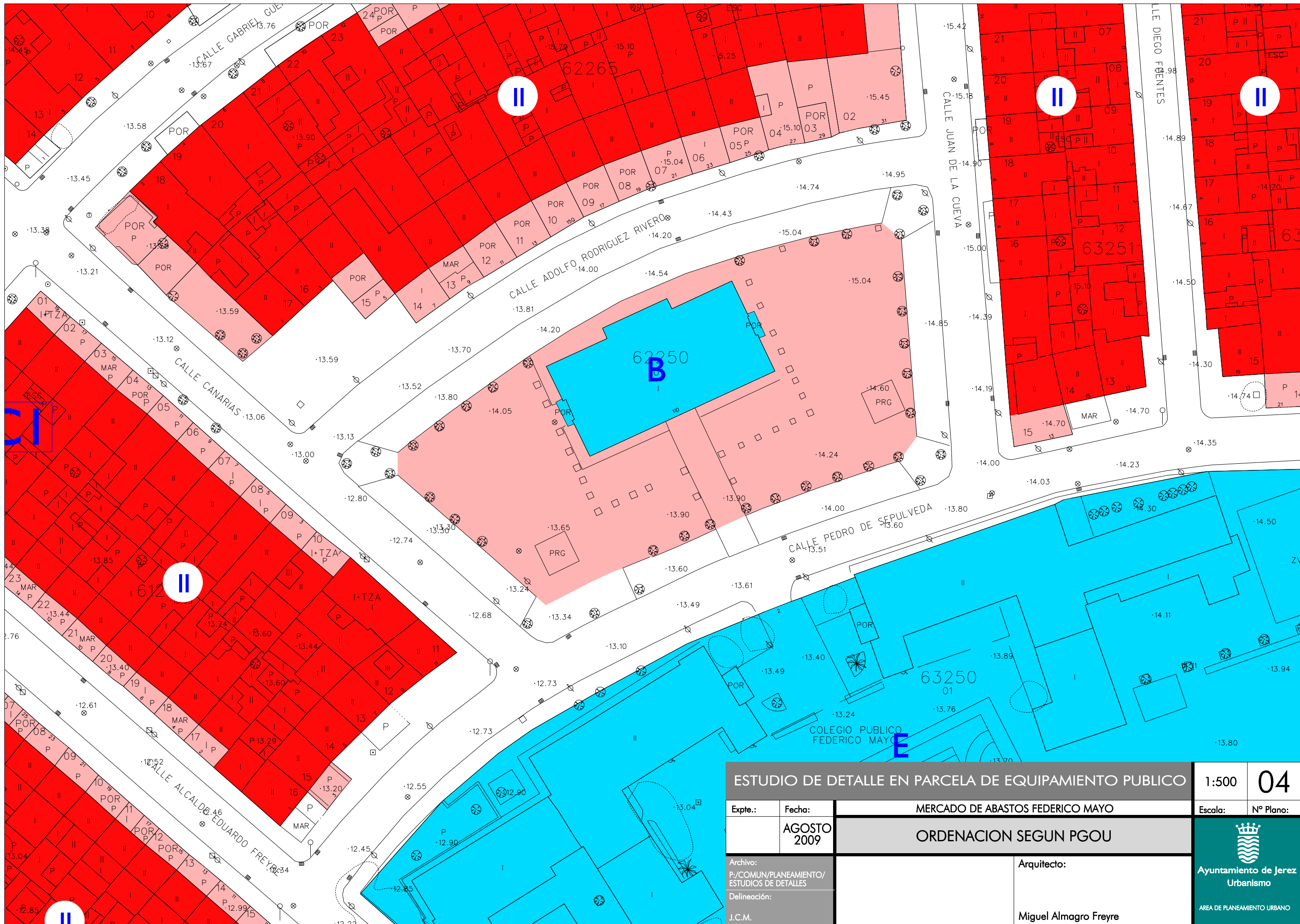


ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO		1:2000	02
Expte.:	Fecha:	MERCADO DE ABASTOS FEDERICO MAYO	Escala: N° Plano:
	AGOSTO 2009	SITUACION EN EL PGOU	
Archivo:	Arquitecto:		
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES	Miguel Almagro Freyre		
Delineación:			
J.C.M.			



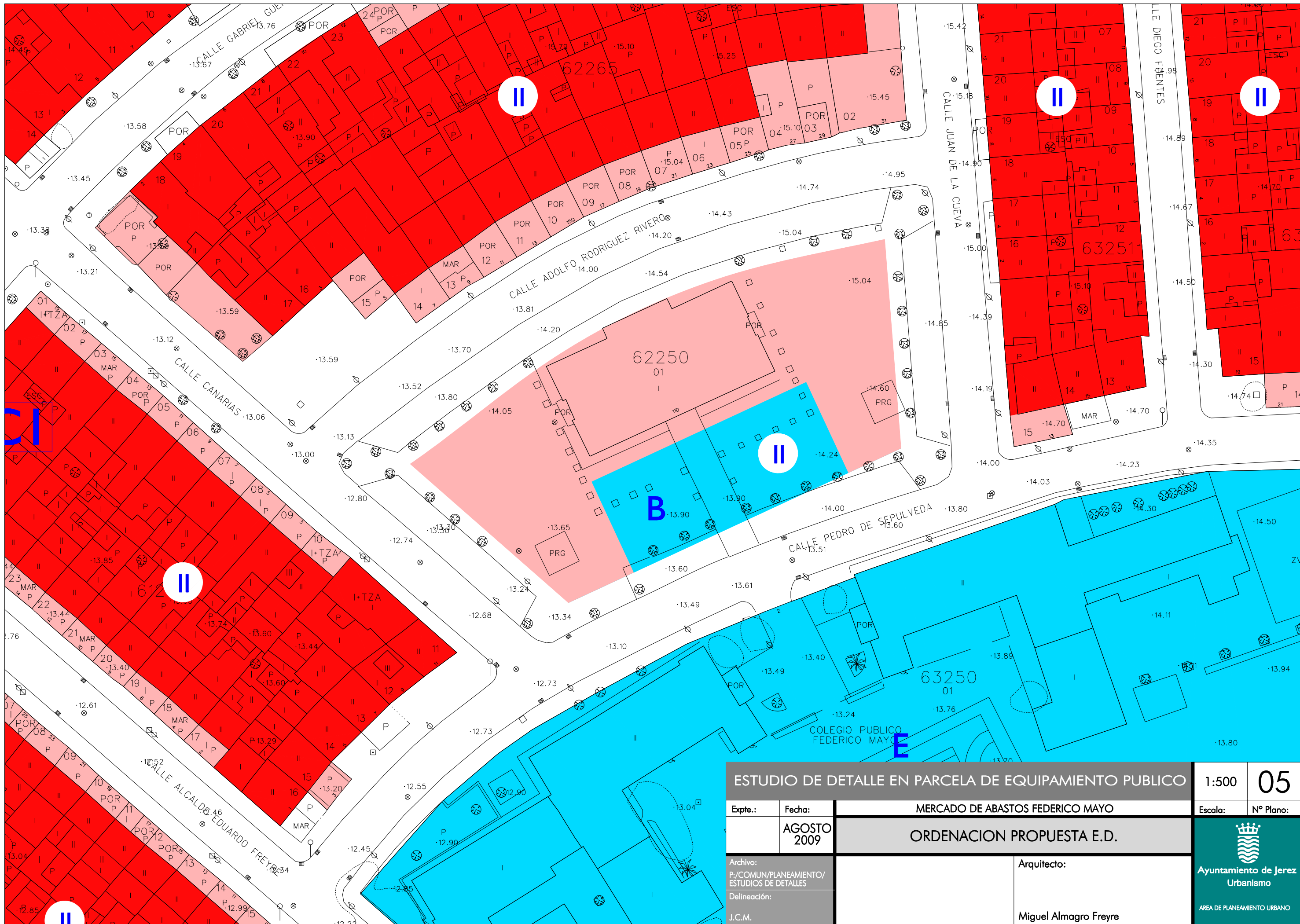


ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO			1:500	03
Expte.:	Fecha:	MERCADO DE ABASTOS FEDERICO MAYO		Escala: N° Plano:
	AGOSTO 2009	ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFICO		
Archivo:		Arquitecto:		
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES		Miguel Almagro Freyre		
Delineación:	J.C.M.	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO		



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO			1:500	04
Expte.:	Fecha:	MERCADO DE ABASTOS FEDERICO MAYO		Escala: N° Plano:
	AGOSTO 2009	ORDENACION SEGUN PGOU		
Archivo:		Arquitecto:		
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES		Miguel Almagro Freyre		
Delineación:				
J.C.M.				





ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO 1:500 **05**

Expte.: Fecha: **MERCADO DE ABASTOS FEDERICO MAYO** Escala: Nº Plano:

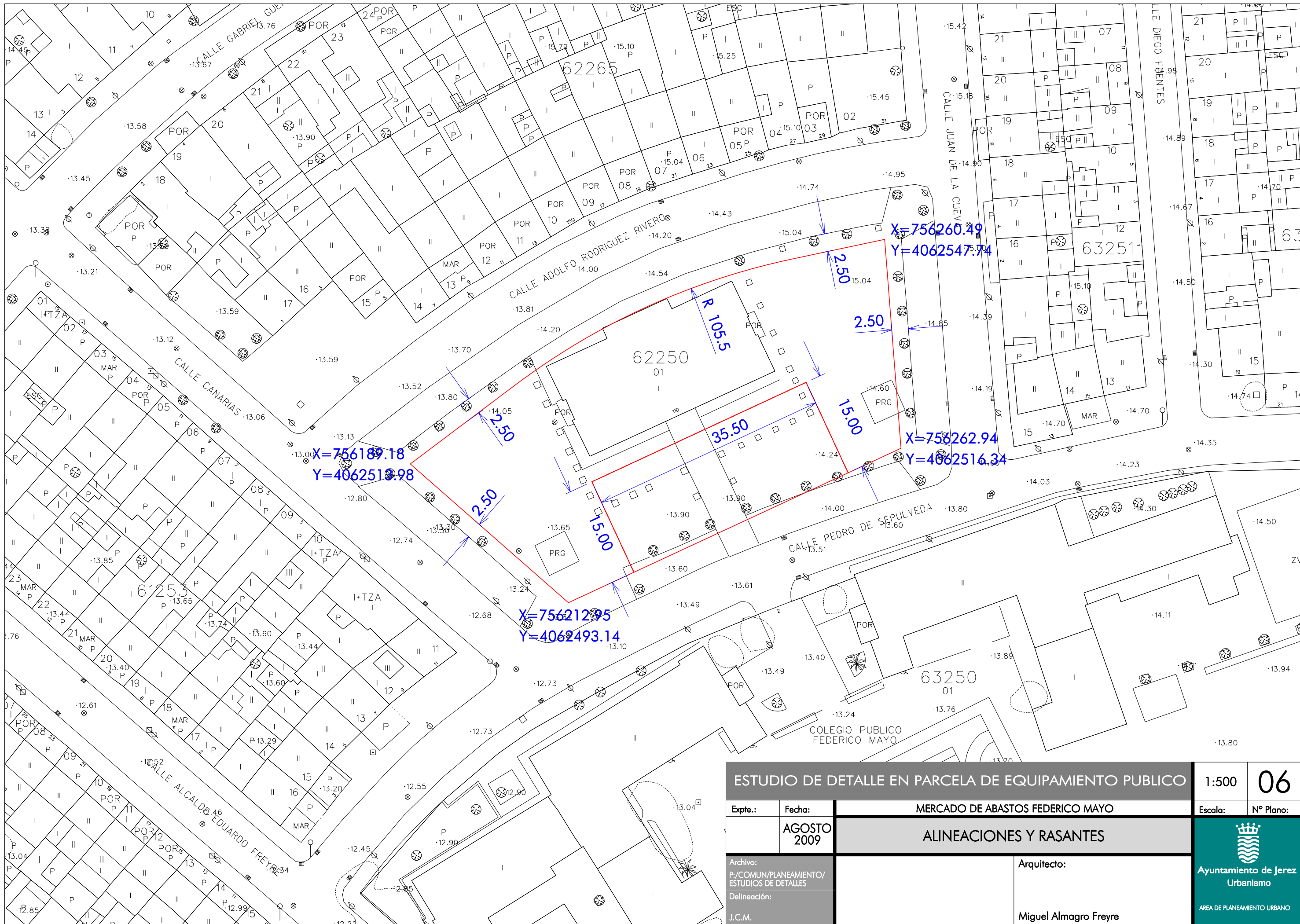
AGOSTO 2009


ORDENACION PROPUESTA E.D.

Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES
 Delineación: J.C.M.

Arquitecto: **Miguel Almagro Freyre**

Ayuntamiento de Jerez Urbanismo
 AREA DE PLANEAMIENTO URBANO



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO			1:500	06
Expte.:	Fecha:	MERCADO DE ABASTOS FEDERICO MAYO	Escala:	Nº Plano:
	AGOSTO 2009	ALINEACIONES Y RASANTES		
Archivo:		Arquitecto:	 Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO	
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES		Miguel Almagro Freyre		
Delineación:	J.C.M.			