

**0801- ESTUDIO DE DETALLE  
ZONA 6.P.2 “AVENIDA DE EUROPA” PARCELA 6.P.2-6A  
JEREZ DE LA FRONTERA  
RENTAS Y VITALICIOS S.L**

**ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DEL SUELO  
URBANO CONSOLIDADO ZONA 6.P.2  
“AVENIDA DE EUROPA”**

**PARCELA 6.P.2-6A**

**JEREZ DE LA FRONTERA**

**PROMOTOR: RENTAS Y VITALICIOS S.L**

**0801- ESTUDIO DE DETALLE**  
**ZONA 6.P.2 “AVENIDA DE EUROPA” PARCELA 6.P.2-6A**  
**JEREZ DE LA FRONTERA**  
**RENTAS Y VITALICIOS S.L**  
**M E M O R I A**

## **1. INTRODUCCIÓN, PROPIETARIO Y REDACTOR**

Se redacta el presente estudio de detalle de la Parcela 6.P.2-6A de la zona 6:P.2 “Avenida de Europa” del suelo urbano consolidado de Jerez de la Frontera por encargo de la sociedad mercantil Rentas y Vitalicios S.L propietario único de la Parcela 6.P.2-6A.

RENTAS Y VITALICIOS S.L., con C.I.F. B.11733243 y domicilio en Plaza Aladro nº 10 de Jerez de la Frontera 11405 (Cádiz).

El autor del Presente Estudio de Detalle es Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas, Colegiado nº 368, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y con domicilio en Avda. Alcalde Álvaro Domecq esquina calle Gibraltar, Edificio Yeguada 1, 11405 de Jerez de la Frontera (Cádiz).

## **2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto del presente documento es la **ordenación volumétrica** mediante la definición de las alineaciones y área de movimiento de forma pormenorizada de la Parcela 6.P.2-6A para la ejecución de las promociones inmobiliarias en cumplimiento de la normativa vigente y las tipologías permitidas por el PGOU.

De acuerdo al artículo 7.2.9 para poder realizar la división de la parcela inicial proveniente de desarrollos del PGOU anterior donde no tengan definidos sus parámetros urbanísticos, es necesario la ejecución de una ordenación pormenorizada que otorgue el soporte urbanístico necesario a las promociones inmobiliarias a materializar y por ello la ejecución de este estudio de detalle.

## **3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA PREVIA**

Como resultado de la aprobación del PGOU de Jerez de la Frontera la parcela objeto de este Estudio de Detalle fue incluida dentro de los ámbitos de suelo urbano consolidado desarrollado por el Plan General de 1995 y quedaron incluidos en este documento la siguiente clasificación:

Parcela 6.P.2-6A

Superficie de parcela registral 4.153m<sup>2</sup>

Edificabilidad 3.324m<sup>2</sup>

Tipología D3

Altura máxima II plantas

Coefficiente 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**0801- ESTUDIO DE DETALLE**  
**ZONA 6.P.2 “AVENIDA DE EUROPA” PARCELA 6.P.2-6A**  
**JEREZ DE LA FRONTERA**  
**RENTAS Y VITALICIOS S.L**

Rentas y Vitalicios S.L. es propietaria de las la parcela registral (se aporta nota simple) que forman esta parcela urbana denominada 6.P.2-6A

La Parcela 6.P.2-6A con una superficie comprobada de 4.153m<sup>2</sup> y cuyo levantamiento se acompaña en coordenadas UTM, posee una edificabilidad de 3.324m<sup>2</sup> y siendo a efectos urbanísticos una única parcela 6.P.2-3AC:

PROPIETARIO	RENTAS Y VITALICIOS S.L	
FINCA REGISTRAL N°	55.634/ R.P.N°3	6P2-6A
SUPERFICIE	4.153m <sup>2</sup>	
REF. CATASTRAL	8558901QA5685H001EM	

#### 4. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto por lo tanto de este Estudio de Detalle es el de establecer de manera gráfica y pormenorizada las alineaciones, reparto de edificabilidad, distribución de alturas y áreas de movimiento de la edificación de la manzana 6.P.2-6A en dos volúmenes diferenciadas de manera que:

1. Se obtenga una huella de la edificación a desarrollar en cada volumen.
2. No se comprometan medianeras vistas, creando en todo momento áreas de movimiento flexibles para la creación de propuestas arquitectónicas que puedan desarrollarse en aras de una mejor tipología edificatoria.
3. Reparto de la edificabilidad en función de la propuesta a implantar.

#### 5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA 6.P.2-6A Y CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE PARTIDA.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle tal y como se acompaña en el levantamiento adjunto en coordenadas UTM posee los siguientes datos:

<b>P.G.O.U.</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº PL.MÁX.	TIPOLOGÍA
<b>1</b>	6.P.2-6A	4.153 M2	3.324 M2	II	D3
	TOTAL	4.153 M2	3.324 M2		

EMPLAZAMIENTO: Zona 6P2, ámbito de suelo urbano consolidado. Sector desarrollado por el PGMO de 1995.

PLAN GENERAL: P.G.M.O. 2009

CLASIF. DEL SUELO: Urbano consolidado.

**0801- ESTUDIO DE DETALLE**  
**ZONA 6.P.2 “AVENIDA DE EUROPA” PARCELA 6.P.2-6A**  
**JEREZ DE LA FRONTERA**  
**RENTAS Y VITALICIOS S.L**

PARCELA MÍNIMA: D.1.1\_subparcela 120m<sup>2</sup> y parcela 500m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 6 m  
D.1.2\_subparcela 120m<sup>2</sup> y parcela 120m<sup>2</sup>  
Frente mínimo: 9 m

USOS: Residencial unifamiliar en hilera, tipología D3 que al haber transcurrido los plazos de las disposiciones transitorias le es de aplicación las determinaciones de la tipología D1 (promoción de tres o más viviendas colindantes de forma consecutiva y con acceso individualizado desde calle pública o privada, rodada o peatonal.

ALTURA: II plantas

OCUPACIÓN: Según retranqueos

RETRANQUEOS EDIFICACIÓN: 5m lindero frontal, 3m fondo, lateral 0 \*  
(\* Los retranqueos a lateral y fondo tienen excepciones según las Condiciones Particulares de dichas tipologías)

EDIFICABILIDAD: 3.324

PLAZAS APARCAMIENTO: 1 plazas por vivienda en interior de parcela o subterráneo.

## **6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

Los Estudios de Detalle tienen un carácter complementario y no pueden contener determinaciones que le sean propias a Planeamientos superiores. Su misión es completar y adoptar determinaciones gráficas y/o literarias preestablecidas.

Así los objetivos y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle son:

- a) Completar alineaciones y rasantes, siempre que el planeamiento de orden superior tenga previamente definida su propia red de comunicaciones con el grado de precisión suficiente, para que las determinaciones necesarias sean mínimas o deducibles de las que figuren en dicho planeamiento superior.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con lo especificado en el planeamiento del cual procede.

### **6.1 Ordenación propuesta bases de diseño**

1. Distribución del volumen global existente según el PGOU y la tipología permitida en dos independientes según cuadro adjunto.
2. Distribuir la edificabilidad de esos volúmenes de acuerdo al coeficiente de la parcela 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**0801- ESTUDIO DE DETALLE**  
**ZONA 6.P.2 "AVENIDA DE EUROPA" PARCELA 6.P.2-6A**  
**JEREZ DE LA FRONTERA**  
**RENTAS Y VITALICIOS S.L**

3. Crear un área de movimiento máxima que garantice una distancia adecuada entre los diferentes volúmenes edificatorios de promociones distintas.

El resultado de estas premisas y bases de diseño se definen en los planos correspondientes y en el cuadro siguiente.

## **ESTUDIO DE DETALLE**

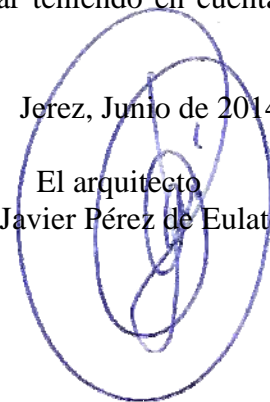
### **SUELO URBANO CONSOLIDADO 6P2-6A**

<b>Nº PARCELA</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUP. PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>COEFICIENTE EDIF/PARCELA</b>	<b>COEFICIENTE GLOBAL</b>
6P2-6A1	-	D3	4.153,00	3.324,00	0,80	100,00
<b>VOLUMEN</b>	<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>TIPO</b>	<b>SUP. PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
6P2-6A-A	-	D3	2.513,34	2.011,64	0,80	60,52
6P2-6A-B	-	D3	1.639,66	1.312,36	0,80	39,48
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>D3</b>	<b>4.153,00</b>	<b>3.324,00</b>	<b>0,80</b>	<b>100,00</b>

Como puede comprobarse en la documentación gráfica ambos volúmenes cumplen con los requisitos mínimos establecidos en el Plan General.

Por lo tanto se van a describir y graficar los condicionantes de alineaciones y áreas de movimiento que ordenan el volumen a realizar teniendo en cuenta las premisas marcadas en los objetivos.

Jerez, Junio de 2014  
El arquitecto  
Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas

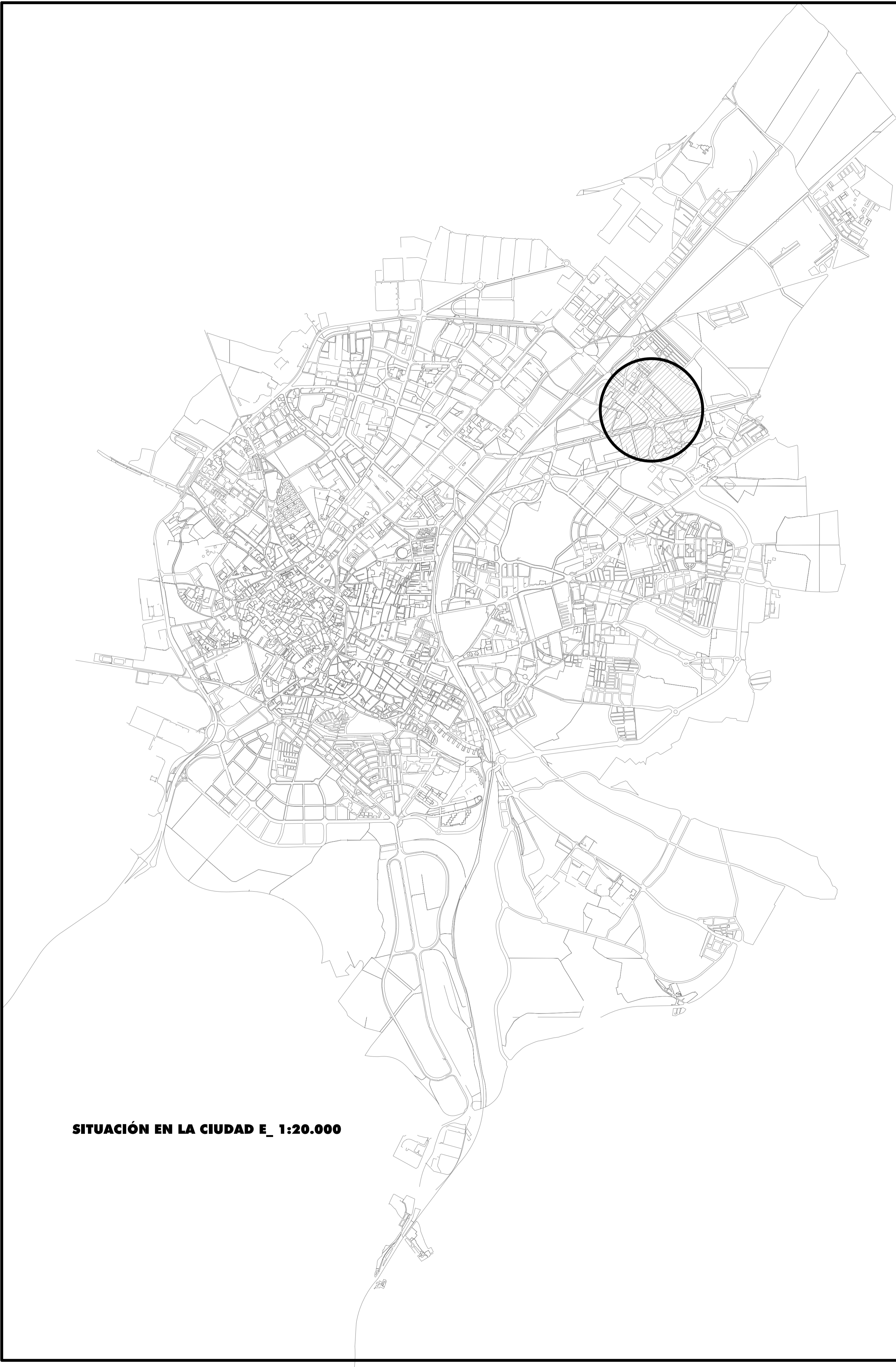


### **INDICE DE PLANOS**

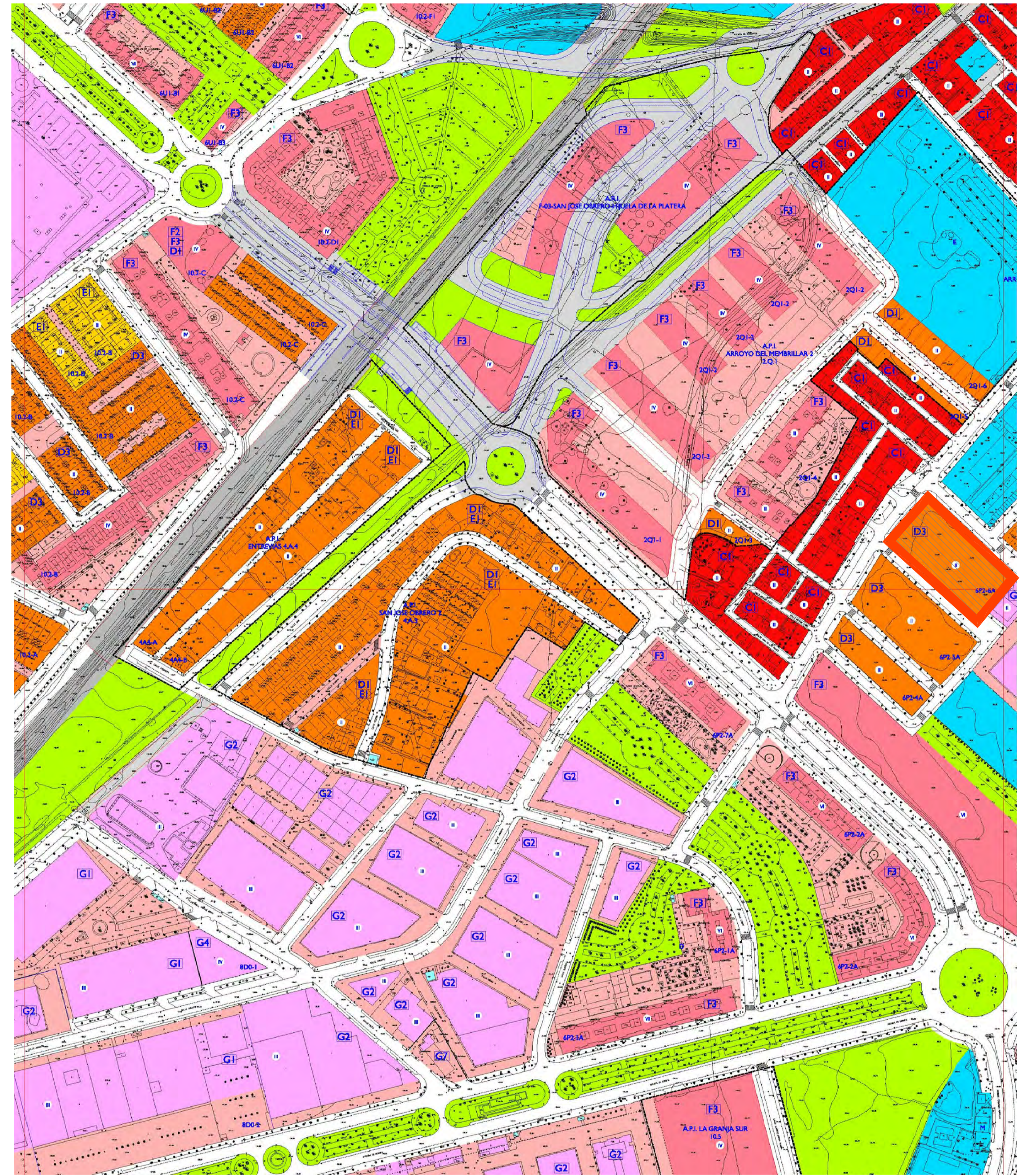
- 1.- SITUACIÓN EN LA CIUDAD. E: 1:10.000 Y 1:2.500
- 2.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. E: 1:500
- 3.- DISTRIBUCIÓN VOLÚMENES, ALINEACIONES, RASANTES. E: 1:500

### **INFORMACIÓN ANEXA**

NOTA SIMPLE REGISTRALES



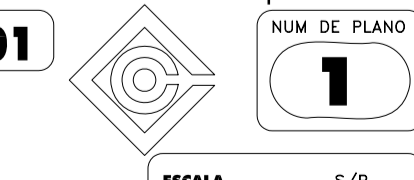
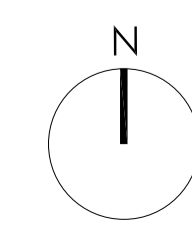
**SITUACIÓN EN LA CIUDAD E\_ 1:20.000**



**SITUACIÓN EN EL P.G.O.U E\_1:1.750**

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO  
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

EXP:	REF: <b>0801</b>	NUM. DE PLANO	<b>1</b>
<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6.P.2-6A.</b>		ESCALA	S/P
		DELINTEANTE	J.P.E.V.
		FECHA	JUN. 2014
PROPIETARIO	RENTAS Y VITALICIOS, S.L.		
EMPLAZAMIENTO:	SUELO URBANO CONSOLIDADO ZONA 6.P.2 EN AVDA. DE EUROPA. JEREZ DE LA FRONTERA		
TÍTULO DE PLANO	SITUACIÓN EN LA CIUDAD SITUACIÓN EN EL P.G.O.U.		
F. JAVIER PIÑEIRO DE ULATE VARGAS-HI 348 AVD. ALVARO DOMÍNGO FAX: 956/184584	EDIFICIO VEGUADA 1 TEL. 956/181067-181987 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)	ARQUITECTO	

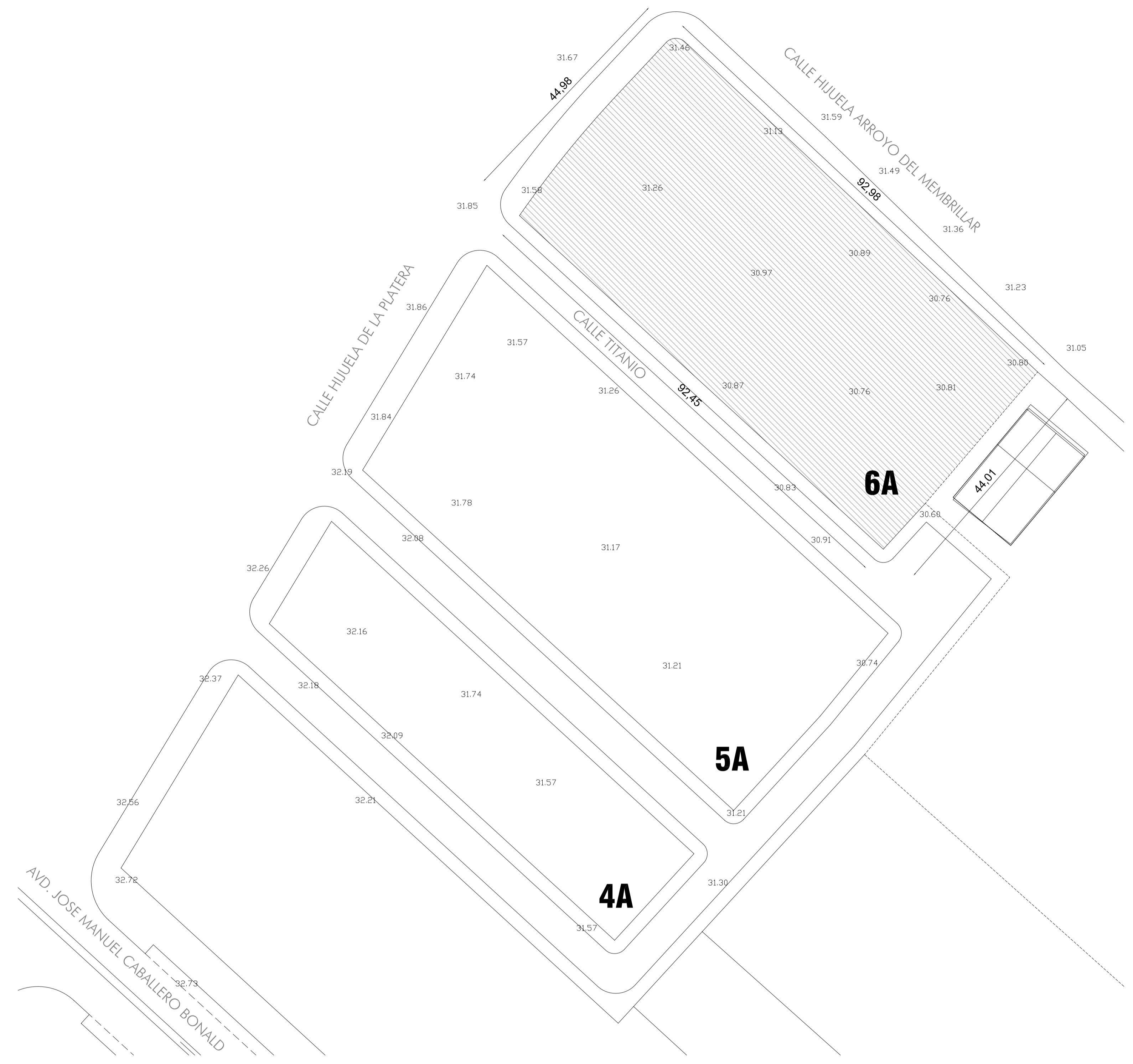


CONFORME LA PROPIEDAD

E-MAIL: francisco.pineiro@rentasyvitalicios.com



SITUACIÓN EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO 6.P.2 E\_1:1.500



TOPOGRÁFICO E\_1:500

4	4A	RESIDENCIAL	1.978,00 m <sup>2</sup>
5	5A	RESIDENCIAL	4.330,00 m <sup>2</sup>
6	6A	RESIDENCIAL	4.153,00 m <sup>2</sup>

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO  
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

EXP: REF: **0801** NUM. DE PLANO: **2**

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6.P.2-6A.**

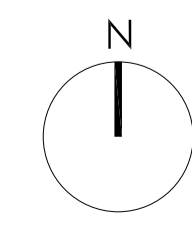
ESCALA DELINEANTE: S/P J.P.E.V. JUN. 2014  
 CONFORME LA PROPIEDAD

PROPIETARIO: **RENTAS Y VITALICIOS, S.L.**  
 EMPLAZAMIENTO: **SUELO URBANO CONSOLIDADO ZONA 6.P.2 EN AVDA. DE EUROPA. JEREZ DE LA FRONTERA**

TÍTULO DE PLANO: **LEVANTAMIENTO UTM ESTRUCTURA PROPIEDAD**

F. JAVIER PEREZ DE SULATE  
 VAROAS.col.268  
 AVD. ALVARO ROMERO, JEREZ DE LA FRONTERA (CAOZ)  
 FAX 956/184584 E-MAIL: FORTIN@SULATE.COM

ARQUITECTO: EDIFICIO YEGUADA 1 TEL. 956/181867-181867





CALLE HIJUELA DE LA PLATERA

CALLE HIJUELA ARROYO DEL MEMBRILLAR

CALLE TITANIO

6A-A

6A-B

 ÁREAS DE MOVIMIENTO  
 RETRANQUEOS MÍNIMOS

ESTUDIO DE DETALLE						
SUELO URBANO CONSOLIDADO 6P2-6A						
Nº PARCELA	Nº VIVIENDAS	TIPO	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE EDIF/PARCELA	COEFICIENTE GLOBAL
6P2-6A1	-	D3	4.153,00	3.324,00	0,80	100,00
VOLUMEN	Nº VIVIENDAS	TIPO	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD
6P2-6A-A	-	D3	2.513,34	2.011,64	0,80	60,52
6P2-6A-B	-	D3	1.639,66	1.312,36	0,80	39,48
<b>TOTAL</b>	-	<b>D3</b>	<b>4.153,00</b>	<b>3.324,00</b>	<b>0,80</b>	<b>100,00</b>

CENTRO DE DISEÑO INFORMÁTICO  
 Dispone de sistema de la calidad certificado de acuerdo a la norma ISO 9000 por AENOR

EXP:  REF: **0801**

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6.P.2-6A.

ESCALA DELINEANTE 1:200  
 J.P.E.V.  
 JUN. 2014

PROPIETARIO: **RENTAS Y VITALICIOS, S.L.**  
 EMPLAZAMIENTO: **SUELO URBANO CONSOLIDADO ZONA 6.P.2 EN AVDA. DE EUROPA. JEREZ DE LA FRONTERA**

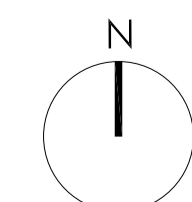
TÍTULO DE PLANO: **CONDICIONES VOLUMÉTRICAS**

F. JAVIER PEREZ DE SULATE  
 VARGAS.es 368  
 AVD ALVARO ROMERO, JEREZ DE LA FRONTERA (CAZD)  
 FAX 956/184384  
 E-MAIL: FRANCISCO.JAVIER@RENTASVITALICIOS.COM

ARQUITECTO

CONFORME LA PROPIEDAD

NUM DE PLANO **3**





**ANEXO I  
RESUMEN EJECUTIVO**

**ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁMBITO DEL SUELO  
URBANO CONSOLIDADO ZONA 6.P.2  
“AVENIDA DE EUROPA”**

**PARCELA 6.P.2-6A**

**JEREZ DE LA FRONTERA**

**PROMOTOR: RENTAS Y VITALICIOS S.L**

**0801- ESTUDIO DE DETALLE**  
**ZONA 6.P.2 “AVENIDA DE EUROPA” PARCELA 6.P.2-6A**  
**JEREZ DE LA FRONTERA**  
**RENTAS Y VITALICIOS S.L**  
**MEMORIA**

## **1. INTRODUCCIÓN, PROPIETARIO Y REDACTOR**

Se redacta el presente anexo de resumen Ejecutivo e este Estudio de Detalle de acuerdo al artículo 19.3 de la LOUA para que de manera clara y en un lenguaje apropiado a la comprensión por la ciudadanía de la función pública del urbanismo se puedan entender los objetivos y finalidades de este instrumento de planeamiento.

## **2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto del presente documento es la **ordenación volumétrica** mediante la definición del área de movimiento de forma pormenorizada de la Parcela 6.P.26A para la implantación de diferentes proyectos arquitectónicos adaptados a los volúmenes que se definen.

## **3. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE**

En la actualidad el PGOU clasifica la parcela como residencial D3 y se propone dividir la parcela inicial en dos volúmenes independientes con las tipologías permitidas.

Los parámetros definidos de alineaciones y en su defecto las áreas de movimiento garantizan una implantación de la volumetría respetando las separaciones adecuadas entre los volúmenes de acuerdo a la normativa del PGOU, evitando medianeras vistas pero garantizando toda la flexibilidad a la hora de la implantación y definición de las áreas de movimiento que marcaran las envolventes máximas de las futuras edificaciones a proyectar.

Por lo tanto la finalidad de este estudio de Detalle es la definición de manera sencilla, ordenada, armónica y flexible de los parámetros de volumetría de los proyectos edificatorios a implantar en este suelo urbano consolidado no alterándose ningún elemento ni espacio o viario público ya que los parámetros trabajados sólo afectan a la parcela privativa.

Se adjunta cuadro comparativo de la inicial y del resultado de este Estudio de Detalle.

**0801- ESTUDIO DE DETALLE**  
**ZONA 6.P.2 “AVENIDA DE EUROPA” PARCELA 6.P.2-6A**  
**JEREZ DE LA FRONTERA**  
**RENTAS Y VITALICIOS S.L**

<b>P.G.O.U.</b>					
	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº PL.MÁX.	TIPOLOGÍA
<b>1</b>	6.P.2-6A	4.153 M2	3.324 M2	II	D3
	TOTAL	4.153 M2	3.324 M2		

<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>					
	VOLUMEN	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº PL.MÁX.	TIPOLOGÍA
<b>1</b>	6.P.2-6A-A	2.513,34 M2	2.011,64 M2	II	D3
<b>2</b>	6.P.2-6A-B	1.639,66 M2	1.312,36 M2	II	D3
	TOTAL	4.153 M2	3.324 M2		

Por la sencillez de la documentación gráfica 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 encontrándose en el plano nº3 el modelo volumétrico orientativo que es la finalidad de este Estudio de Detalle.

Jerez, Junio de 2014

El arquitecto  
 Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas