

---

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1, MANZANA 10, UE  
2.H.1 “POLÍGONO SUR” EN JEREZ DE LA FRONTERA.**  
(DOCUMENTO PARA A. INICIAL)

Técnicos redactores:

Fco. Javier Cobreros Vime, Arq. Col. nº 3.530 del COA de Sevilla

Rafael Zamorano Flores, Arq. Col. nº 82 del COA de Huelva

Promotor:

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

Junio 2.014

## ÍNDICE

---

<b>ÍNDICE .....</b>	<b>2</b>
<b>1 MEMORIA .....</b>	<b>2</b>
1.1 INTRODUCCIÓN .....	2
1.1.1 Objeto. ....	2
1.1.2 Promotor. ....	2
1.2 MEMORIA INFORMATIVA .....	2
1.2.1 Planeamiento general vigente. ....	2
1.2.2 Estado actual de la parcela. ....	4
1.3 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN. ....	6
1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle. ....	6
1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción. ....	6
1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta. ....	7
1.3.3.1 Modificación de la ordenación. ....	7
1.3.3.2 Alineaciones. ....	8
1.3.3.3 Rasantes. ....	8
1.3.3.4 Volúmenes. ....	8
1.3.3.5 Cuadro general resultante de la ordenación. ....	8
1.3.3.6 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del planeamiento general. ....	9
1.3.3.7 Programación y gestión. ....	9
1.3.3.9 Cuadro comparativo. ....	10
1.4 RESUMEN EJECUTIVO. ....	11
<b>2 ANEXOS .....</b>	<b>12</b>
2.1 NOTA SIMPLE REGISTRAL. ....	12
<b>3 PLANOS.....</b>	<b>13</b>

## **1.1 INTRODUCCIÓN**

### **1.1.1 Objeto.**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto posibilitar la ampliación de un supermercado existente en la calle Arquitecto Hernández Rubio esquina con calle Escritor Antonio Quintero y con Avenida Puertas del Sur. Con este objetivo se propone reajustar las alineaciones y volúmenes de la parcela 10.1 del suelo urbano consolidado, incluida en la Manzana 10 de la Unidad de Ejecución 2.H.1 "Polígono Sur" del Plan General de Jerez de la Frontera a los efectos de ajustar el retranqueo obligatorio de la fachada a la Avenida Puertas del Sur y a la calle Escritor Antonio Quintero a lo señalado en las ordenanzas generales del Plan General.

El ámbito afectado por este Estudio de Detalle se corresponde con la actual parcela 10.1, Zona 2.H.1 "Polígono Sur" – Manzana 10 según definición del propio Plan General aprobado definitivamente por Orden de 17 de abril de 2.009 de la CVOT de Andalucía. Corresponde también con la parcela catastral 5026301QA5652E0001EW.

### **1.1.2 Promotor.**

Promueve el documento que nos ocupa la sociedad LIDL Supermercados S.A.U. en calidad de única propietaria de la totalidad de la parcela afectada por este Estudio de Detalle. Tiene CIF A-60195275 y domicilio a efecto de notificaciones en c/Torre de los Herberos s/n, Polígono Industrial Carretera de la Isla de Dos Hermanas, Sevilla; D. Francisco Valero Fernández, con DNI nº30809467-R, en su calidad de apoderado actúa en representación de la sociedad.

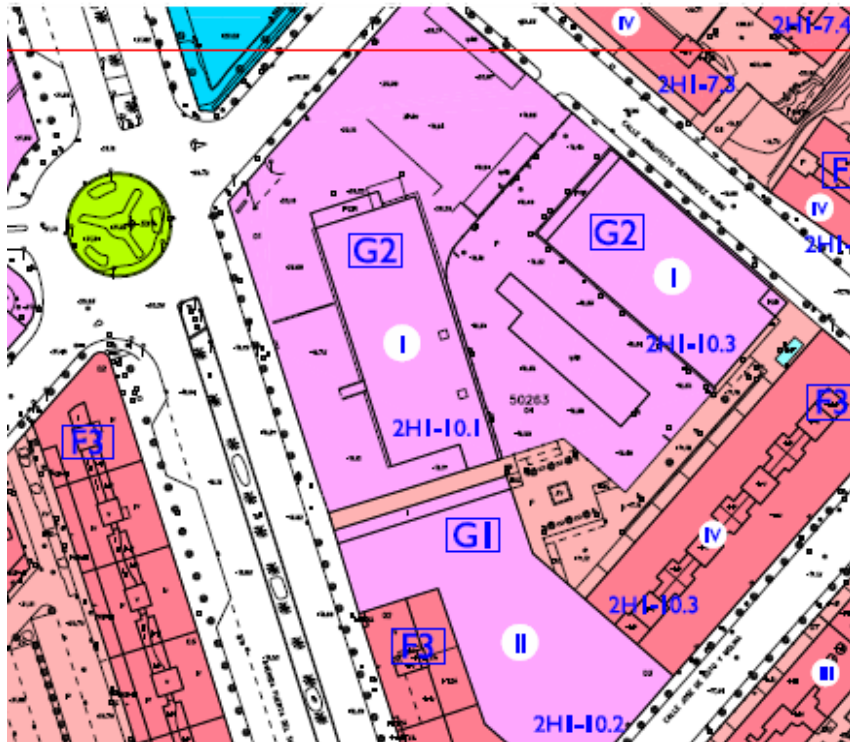
## **1.2 MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.2.1 Planeamiento general vigente.**

El planeamiento general vigente en Jerez de la Frontera es el Plan General de Ordenación Urbanística (resolución publicada en el BOJA de fecha 02/07/2009).

El PG clasifica la manzana afectada por este Estudio de Detalle como suelo urbano consolidado, Zona de Ordenanza Global F "Edificios de viviendas, Residencial plurifamiliar", uso de actividades económicas, incluyéndola dentro de los ámbitos que provienen de Planeamiento de Desarrollo, sectores desarrollados por el PGMO del 95, Zona 2.H.1 "Polígono Sur", Manzana 10, Parcela 2H1-10.1, indicando para ella:

Parcela	Edificabilidad m2	Tipología	Altura
2H1-10.1	1.900	G2	II



El uso global de la parcela es el de actividades económicas y la tipología edificatoria propuesta G2 "Nave o edificio aislado para Actividades Económicas" regulada por el artículo 7.4.8 de las Normas Urbanísticas del PG.

La ordenación detallada de la parcela, recogida en el plano E-18 Ordenación Completa Pormenorizada del Plan General, señala: Tipología, G2 y Número de plantas, I (debe existir un error gráfico puesto que en la tabla de ordenación se indica claramente II Alturas tal y como ordena el documento del planeamiento de desarrollo).

Señala para los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, regulados en el Anexo A de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, que: "Los retranqueos, volúmenes y zonas de movimiento de la edificación serán los definidos en el Planeamiento de Desarrollo", en este caso la Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana 10 de la UE 2.H.1 "Polígono Sur" aprobado definitivamente con fecha 31/07/1996. Dentro de sus determinaciones incluye:

*Parcela 1.*

<i>Superficie</i>	4.643,00m <sup>2</sup>
<i>Edificabilidad</i>	1.900,00m <sup>2</sup>
<i>Altura</i>	B+I
<i>Usos</i>	Comercial en edificio exclusivo
<i>Sup. Máx. Ocupación</i>	2.741,00m <sup>2</sup>

*Establece un retranqueo mínimo a fachada de 15m para la alineación a calle Escritor Antonio Quintero y a la avenida Puertas del Sur y la posibilidad de alinearse con ella en calle Arquitecto Hernández Rubio.*

### 1.2.2 Estado actual de la parcela.

La parcela se encuentra edificada conforme al Modificado del Estudio de Detalle existiendo un supermercado de una planta y una isla de aparcamientos en superficie para los propios usuarios de la instalación.

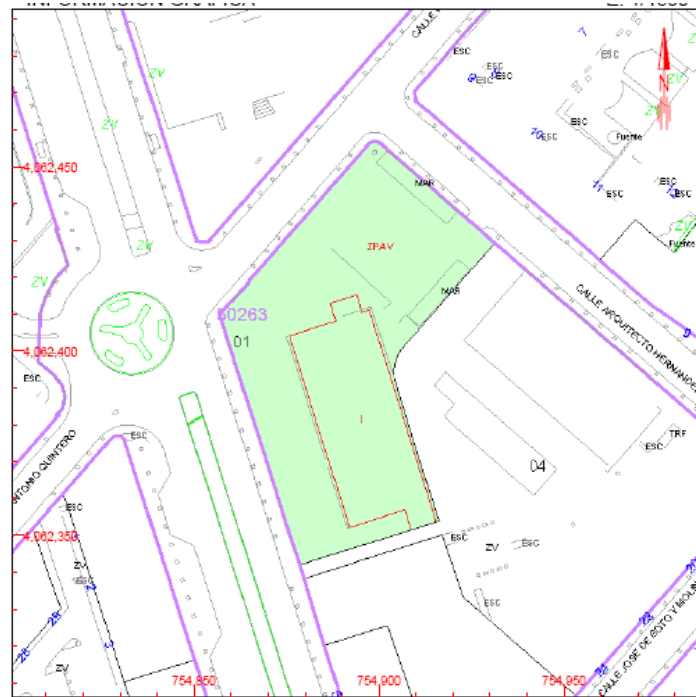
El supermercado se desarrolla en una nave exenta en parcela de forma similar a un doble rectángulo con una superficie de 4.643m<sup>2</sup> con un ancho de 39m en la zona de la avenida y 44m en la zona norte de calle Antonio Quintero. Linda al Norte con esta última calle y con la calle Escritor Antonio Quintero, al Este con la parcela III de la misma manzana 10, al Sur con la parcela II de la misma manzana 10 y al Oeste con la Avenida Puertas del Sur. Tiene topografía prácticamente plana y se encuentra urbanizada.

La nave se sitúa en la zona trasera alineada a la medianera trasera dejando en su frente a la vía pública la zona de parking. Las dimensiones generales de la nave son de 58x22,80m distribuidos en cuatro calles más una media crujía exterior que alberga la marquesina de entrada y el núcleo de dependencias auxiliares. En la zona interior se sitúa el almacén con el muelle de carga rebajado sobre la cota del parking. Se construyó en el año 1.997.

Encierra la nave una superficie construida de 1.433,72m<sup>2</sup> ocupando una superficie de parcela de 1.387,17m<sup>2</sup>, en los 3.255,83m<sup>2</sup> libres se ordenan 112 plazas para coches al servicio de la propia instalación. Cantidad bastante mayor a la reserva mínima exigida por el planeamiento que se establece en una plaza cada cincuenta metros construidos, es decir, 29 plazas.



Corresponde como hemos dicho con la parcela catastral 5026301QA5652E0001EW.



La parcela es propiedad de la sociedad Lidl Supermercados SAU de acuerdo con la siguiente información registral:

*Registro de la propiedad nº2 de Jerez de la Frontera.*

*Finca de Jerez de la Frontera sec.3 nº 10065.*

*URBANA. Número Uno. Parcela urbana dentro de la delimitación de la Unidad de Actuación 2H, Polígono Sur de Jerez de la Frontera. HOY ES AVENIDA PUERTAS DE SUR, SIN NUMERO.-Tiene una superficie de cuatro mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados, parte de ellos destinados a zona común. Su edificabilidad total es de ocho mil trescientos sesenta y siete metros cuadrados de techo. Linda aproximadamente al Norte con finca número tres de la división y con vial a calle O, hoy Arquitecto Hernández Rubio y a su través con parcela número siete; Sur, con vial o calle A, hoy Avenida Puerta del Sur y a su través con parcela once; Este, con las fincas dos y tres de la división; y Oeste, con vial a calle H hoy escritor Antonio Quintero y a su través con parcela número seis.# Declarada la siguiente obra nueva: Nave industrial destinada a supermercado, de venta al por menor, que ocupa una superficie construida en la parcela de mil doscientos veintidós metros con setenta y un decímetros cuadrados, siendo la superficie útil dedicada a sala de ventas, de seiscientos ochenta y cinco metros con ochenta y seis decímetros cuadrados; la superficie útil total es de mil ciento cincuenta y nueve metros con sesenta y tres decímetros cuadrados; la construcción linda por todos sus vientos con la parcela donde se ha construido. El edificio consta de tres piezas principales, que se corresponden con otros tantos volúmenes. El primero de ellos contiene los accesos al supermercado, el hall, aseos públicos, la línea de cajas, y una zona destinada a subarriendo de locales comerciales.-Es el espacio principal y así se muestra al exterior. El segundo de los volúmenes proyectados se corresponde con el supermercado propiamente dicho. Es el espacio de mayor superficie y contiene la sala de ventas exclusivamente. El tercero es el de menor altura y alberga el almacén, los vestuarios del personal, aseos, y sala de dirección del supermercado. El acceso al interior de la parcela y salida de la misma, se realizan por tres sitios, uno por cada una de las calles a las que tiene frente. En el resto de la parcela, sin construir, se ha construido una explanada para área de aparcamientos; dispones asimismo de acceso independiente al muelle de carga y descarga a través del fondo. REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO: 5026301QA5652E0001EW.*

*Tomo 1396, Libro 178, Folio 216, Alta 6.*



### **1.3 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.**

#### **1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle.**

El presente proyecto, como ya se ha comentado, tiene como objetivo posibilitar la ampliación de un centro comercial existente en la Parcela nº1 de la Manzana nº10 incluida originariamente en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 2.H.1 cuya ordenación ha sido asumida por el nuevo plan general como Sectores Desarrollados por el PGM '95 del suelo urbano consolidado de Jerez de la Frontera para lo que se necesita del reajuste de las alineaciones interiores de la parcela.

#### **1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción.**

La Manzana nº10 se ordena mediante Estudio de Detalle y Modificado del mismo aprobado definitivamente con fecha 31/07/1996 estando justificado que la modificación de sus determinaciones será mediante un nuevo Estudio de Detalle. Al ceñirse estas modificaciones a la parcela nº1, correspondiente con la referida en el propio Plan General en su Anexo I "Fichas de Ámbitos de Planeamiento y/o Gestión" de las Normas Urbanísticas y en sus planos de Ordenación Completa Pormenorizada e-18, el ámbito del presente ED se limita al de la parcela definida.

La iniciativa corresponde a la sociedad Lidl Supermercados SAU como propietaria de la parcela.

El motivo de la redacción del presente documento es el reajustar las alineaciones interiores y, por tanto, reordenar los volúmenes de la edificación a ampliar. Objetos que se incluyen en el punto 3 del art. 2.2.9 de las NNUU del Plan General como objetivos de un Estudio de Detalle.

El objeto del presente Estudio de Detalle se regula mediante el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), indicándose que tienen por objeto "el completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento."*

Como se verá, mantiene las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente y no supone aumento del porcentaje del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas ni de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan; tampoco incrementa la densidad de viviendas establecida, ni altera el uso exclusivo o dominante asignado, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Su contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 2.2.3 de las NNUU del PGOU.

En consecuencia y de acuerdo con los preceptos citados este documento contiene las siguientes determinaciones:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen del Estudio de Detalle.
- Resumen ejecutivo.
- Planos a escala mínima 1/500 que expresen las determinaciones que se comentan con referencias precisas a la nueva ordenación.

### **1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta.**

#### **1.3.3.1 Modificación de la ordenación.**

El presente Estudio de Detalle propone un ajuste en la ordenación pormenorizada de la parcela soporte del edificio comercial existente en la Avenida Puertas del Sur s/n sin que conlleve incremento de la superficie edificable.

Las nuevas necesidades surgidas con el paso de los años para un edificio de este tipo aconsejan la ampliación del edificio aumentando el ancho de crujía, para ganar otra calle interior de estanterías en toda la longitud de la sala de ventas. Esta operación se ve impedida por el retranqueo de 15m impuesto a la edificación en la alineación Oeste en la Avenida Puertas del Sur. La ampliación en sentido longitudinal no tiene solución por resultar un espacio interior muy alargado y además quebrado para evitar ese mismo retranqueo.

La mejor organización del espacio interior de la nave coincide con el más favorable para el espacio libre de la parcela que no es más que concentrar la principal bolsa de aparcamiento en la zona Norte dejando en el lateral una franja de circulación cómoda manteniendo la idea de que sea una nave exenta con espacio libre no edificado al frente tal y como señala para el Subtipo G2 "Nave o edificio aislado para actividades económicas" el propio Plan General, no necesitándose esos 15m de retranqueo siendo bastante con menos.

Planteamos mantener el retranqueo mínimo de 8,00m para las alineaciones de fachada impuesto por el Plan General en toda la alineación Oeste a la Avenida Puertas del Sur. Planteamos igualmente un retranqueo mínimo de 23,60m en la alineación Norte a calle Arquitecto Hernández Rubio con objeto de no aumentar la superficie total ocupable por la edificación respecto de los 2.741,00m<sup>2</sup> señalados en el Modificado del Estudio de Detalle.

Planteamos también mantener la posibilidad de que la edificación se adose al lindero medianero con la parcela II hasta los 15,00m de la alineación exterior, tal y como está ahora ordenado, a partir de dónde se deberá separar de la medianera 4,00m como mínimo tal como señala el Plan General para no afectar la ordenación de esta parcela vecina. Con el mismo motivo se mantienen las condiciones impuestas por el Modificado del Estudio de Detalle para la medianería con la parcela III.



**1.3.3.2 Alineaciones.**

Se modifica por tanto la alineación interior de la edificación anteriormente fijada en 15,00m respecto de la Avenida Puertas del Sur y de la calle Escritor Antonio Quintero pasando a ser de 8,0mm mínimo tal y como se refleja en el Plano de Ordenación.

Se establece una nueva alineación interior mínima para la edificación respecto de la calle Arquitecto Hernández Rubio de 23,60m.

**1.3.3.3 Rasantes.**

No se modifican las rasantes de la parcela definidas en el Estudio de Detalle, en su Modificado y en el proyecto de edificación de la nave.

**1.3.3.4 Volúmenes.**

Como resultado de las alineaciones máximas interiores se delimita una nueva área de movimiento de la edificación con una superficie igual a la anteriormente definida en el Modificado del Estudio de Detalle de 2.741,00m<sup>2</sup> con la forma reflejada en el Plano de Ordenación.

La superficie máxima edificable se mantiene en los 1.900,00m<sup>2</sup> indicados en el Modificado del Estudio de Detalle y en el Plan General.

La superficie libre resultante tiene capacidad suficiente para albergar el estándar mínimo de plazas de aparcamiento en relación con los metros cuadrados construidos indicado en el Plan General.

**1.3.3.5 Cuadro general resultante de la ordenación.**

Superficie	4.643,00m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1.900,00m <sup>2</sup>
Altura	B+I
Usos	Comercial en edificio exclusivo
Tipología	Subtipo G2. Nave o edificio aislado para actividades económicas.
Sup. Máx. Ocupación	2.741,00m <sup>2</sup>

### **1.3.3.6 Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del planeamiento general.**

Los parámetros obtenidos de la ordenación y las características de la propia ordenación prevista por el presente Estudio de Detalle cumplimentan en su totalidad las exigencias del Plan General de Ordenación de Jerez de la Frontera especialmente las indicadas en el artículo 2.2.9 de sus Normas Urbanísticas:

- No se reducen las anchuras de viales, ni las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.
- En ningún caso origina aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado del reajuste realizado. Se mantiene en 1.900,00m<sup>2</sup> el techo edificable.
- No supone aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a la edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificados, ni incrementan la densidad de población, ni altera el uso de la parcela.
- No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- Redistribuye la entera edificabilidad asignada.
- No modifica la tipología de la edificación exigida.
- No deja medianerías vistas en las nuevas edificaciones que se proyecten.
- La alineación interior que se ajusta se hace coincidir con la indicada en las normas generales del plan para la tipología asignada.
- En todo caso se mantienen las determinaciones generales del planeamiento.

### **1.3.3.7 Programación y gestión.**

El desarrollo y ejecución de este Estudio de Detalle sólo requiere la materialización de las obras de ampliación del edificio comercial existente. La sociedad promotora es la titular del centro comercial y tiene programado el inicio de las obras de ejecución en un corto espacio de tiempo una vez concedida la preceptiva licencia de obras. En este sentido se propone como plazo para solicitar licencia de obras una semana desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle ya que no hay que ejecutar ninguna obra de urbanización.

La sociedad promotora de la Modificación es la titular de una importante red de centros comerciales que tiene acreditada su solvencia técnica y económica en la gestión y explotación de este tipo de establecimientos teniendo capacidad sobrada para acometer la ampliación propuesta en desarrollo del presente Estudio de Detalle.

### **1.3.3.8 Justificación del contenido documental de la Modificación**

El artículo 36.2.b) de la LOUA establece literalmente que

.../...

*“el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.”*

.../...

Asimismo, el artículo 19 de la LOUA pormenoriza el contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

El presente proyecto incorpora los siguientes documentos:

a) Memoria que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación:

- Justificación expresa de que no es necesario incorporar un estudio económico-financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones del proyecto, así como que no genera impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.
- Dado que afecta a una única parcela de titularidad privada, se considera que el único afectado es el propio promotor de la misma.

b) Normas urbanísticas, no son objeto de un Estudio de Detalle.

c) Planos de información urbanística (planeamiento vigente) y planos de ordenación en los que se recoge la ordenación pormenorizada resultante de la propuesta.

#### 1.3.3.9 Cuadro comparativo.

El presente documento no supone la modificación de los parámetros urbanísticos definidos en las Ordenanzas del Plan General:

	Actuales	Estudio de Detalle
- Altura máxima	2 plantas	No se modifica
- Ocupación máxima	2.741m <sup>2</sup>	No se modifica
- Edificabilidad máxima	1.900m <sup>2</sup>	No se modifica

Jerez de la frontera, junio 2.014

Fdo. Francisco Javier Cobreros Vime, arquitecto col. nº 3.530 COAS  
 Rafael Zamorano Flores, arquitecto col. nº 82 COAH

## 1.4 RESUMEN EJECUTIVO.

- Objetivo:

Posibilitar la ampliación de un supermercado existente en la calle Arquitecto Hernández Rubio esquina con calle Escritor Antonio Quintero y con Avenida Puertas del Sur.

- Ámbito del Estudio de Detalle:

Parcela 2H1-10.1, Zona 2.H.1 "Polígono Sur" – Manzana 10 según definición del propio Plan General.

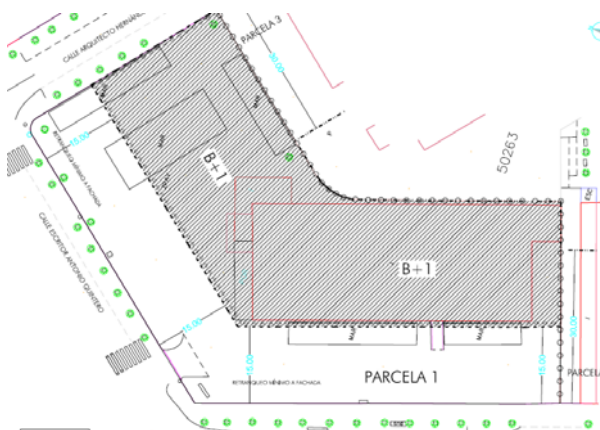


- Finalidad.

Modificar la alineación interior a la Avenida Puertas del Sur para posibilitar la ampliación del edificio comercial existente de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Superficie 4.643,00m<sup>2</sup>
- Edificabilidad 1.900,00m<sup>2</sup>
- Altura B+1
- Usos Comercial en edificio exclusivo
- Tipología Subtipo G2. Nave o edificio aislado para actividades económicas.

- Alcance:



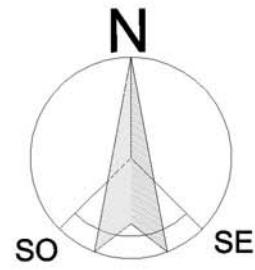
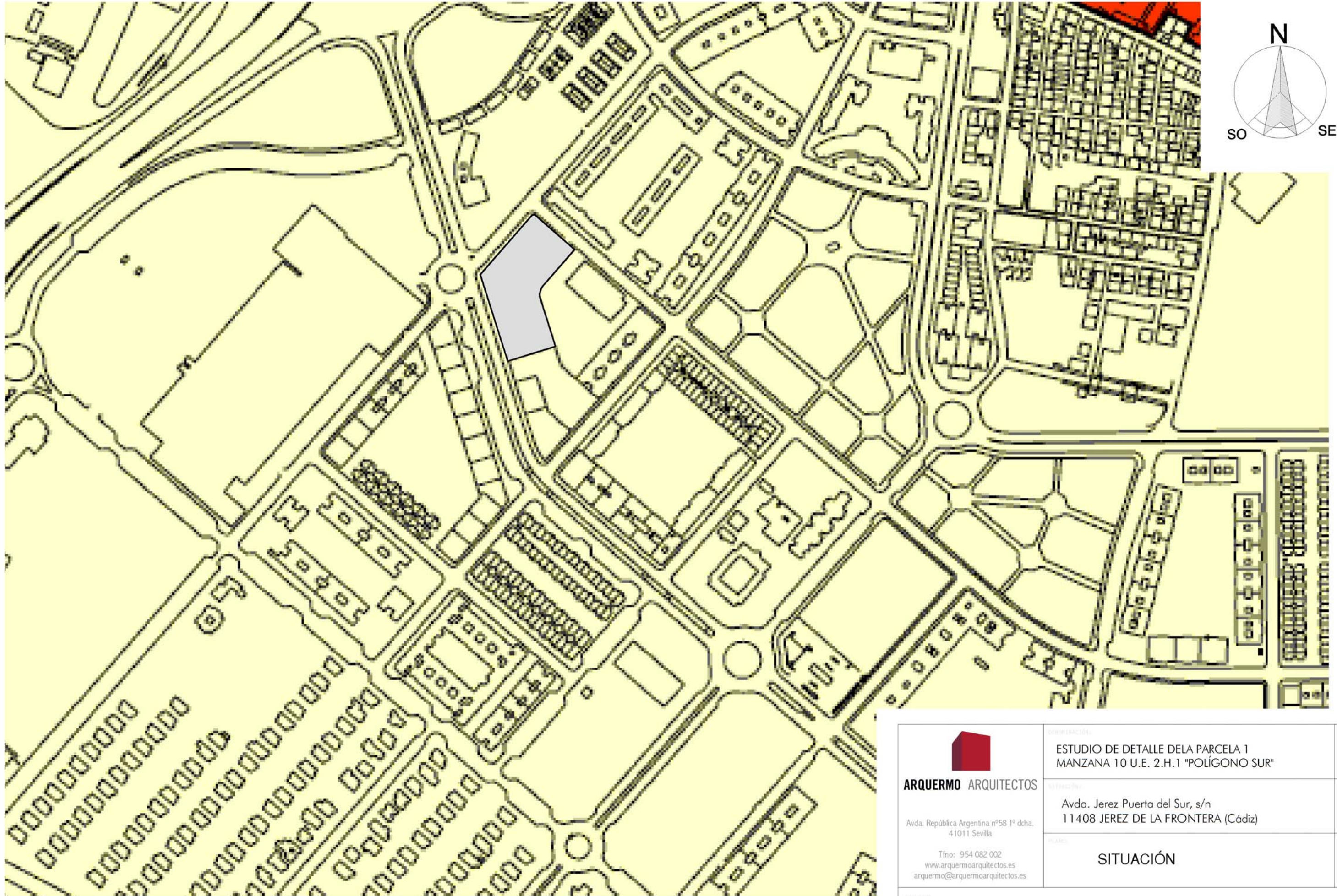
Ordenación actual



Ordenación modificada

**3 PLANOS**





  
**ARQUERMO ARQUITECTOS**  
 Avda. República Argentina nº58 1º dcha.  
 41011 Sevilla  
 Tfno: 954 082 002  
 www.arquermoarquitectos.es  
 arquermo@arquermoarquitectos.es

IDENTIFICACIÓN:  
**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1  
 MANZANA 10 U.E. 2.H.1 "POLÍGONO SUR"**

NÚMERO  
 EXPEDIENTE  
**11-21-14**

UBICACIÓN:  
 Avda. Jerez Puerta del Sur, s/n  
**11408 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)**

FECHA  
 PROYECTO  
**Junio  
 2.014**

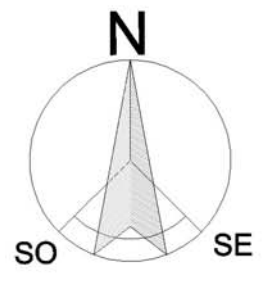
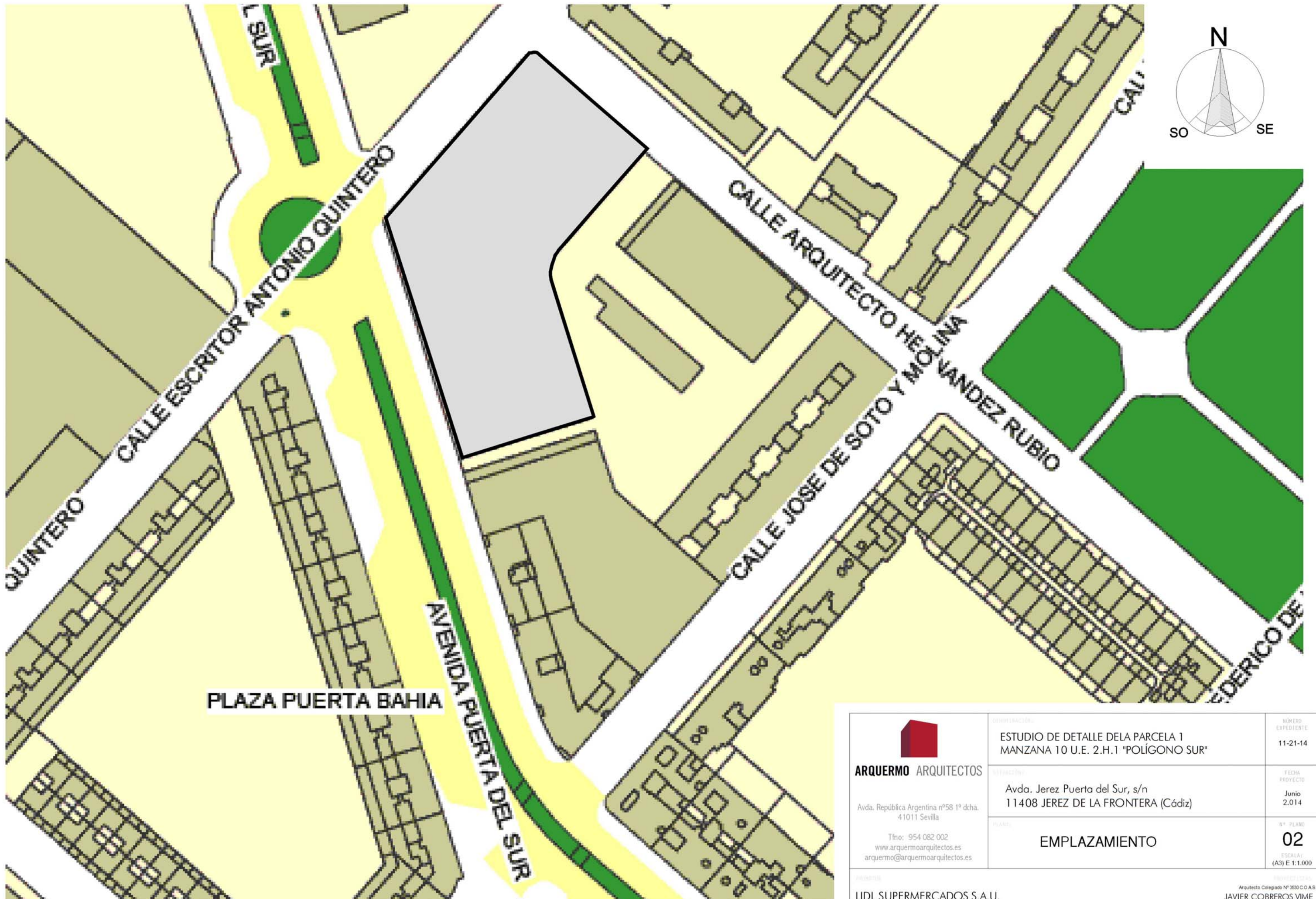
PLANO:  
**SITUACIÓN**

Nº PLANO  
**01**  
 ESCALA:  
 (A3) E 1:3.000

CLIENTE:  
**LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.**  
 CIF A-60195278

PROYECTISTA:  
**JAVIER COBREROS VIME**  
 Arquitecto Colegiado Nº 3630 C.O.A.S.  
**RAFAEL ZAMORANO FLORES**  
 Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.





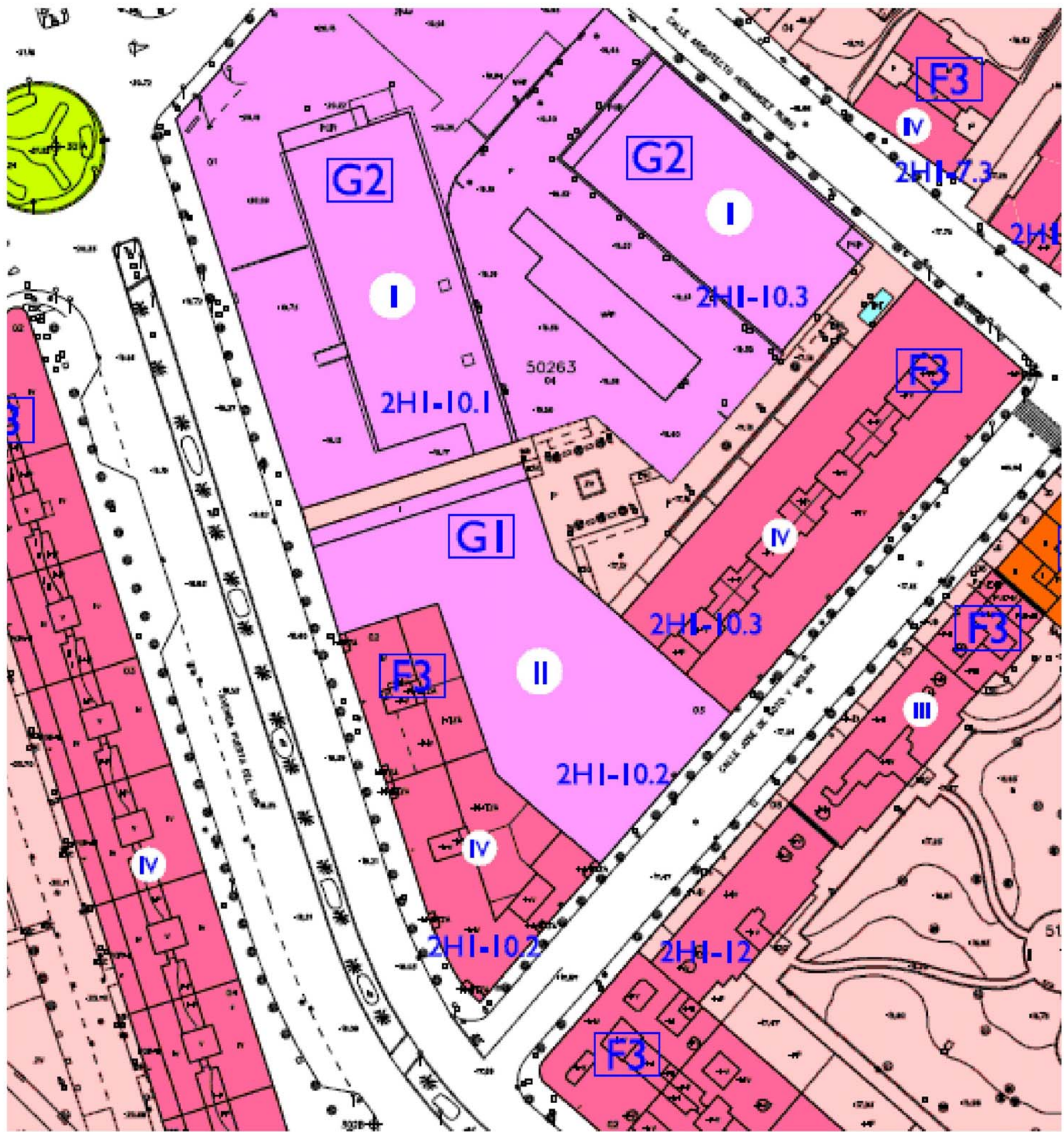
**PLAZA PUERTA BAHIA**

 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> Avda. República Argentina nº58 1ª dcha. 41011 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DESCRIPCIÓN: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 MANZANA 10 U.E. 2.H.1 "POLÍGONO SUR"	NÚMERO EXPEDIENTE: 11-21-14
	DIRECCIÓN: Avda. Jerez Puerta del Sur, s/n 11408 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)	FECHA PROYECTO: Junio 2.014
	PLANO: <b>EMPLAZAMIENTO</b>	Nº PLANO: <b>02</b> ESCALA: (A3) E 1:1.000


PROYECTISTA:  
**LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.**  
 CIF A-60195278

PROYECTISTA:  
**JAVIER COBREROS VIME**  
 Arquitecto Colegiado Nº 3630 C.O.A.S.  
**RAFAEL ZAMORANO FLORES**  
 Arquitecto Colegiado Nº 82 C.O.A.H.

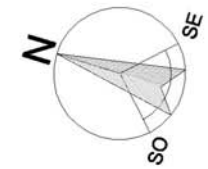
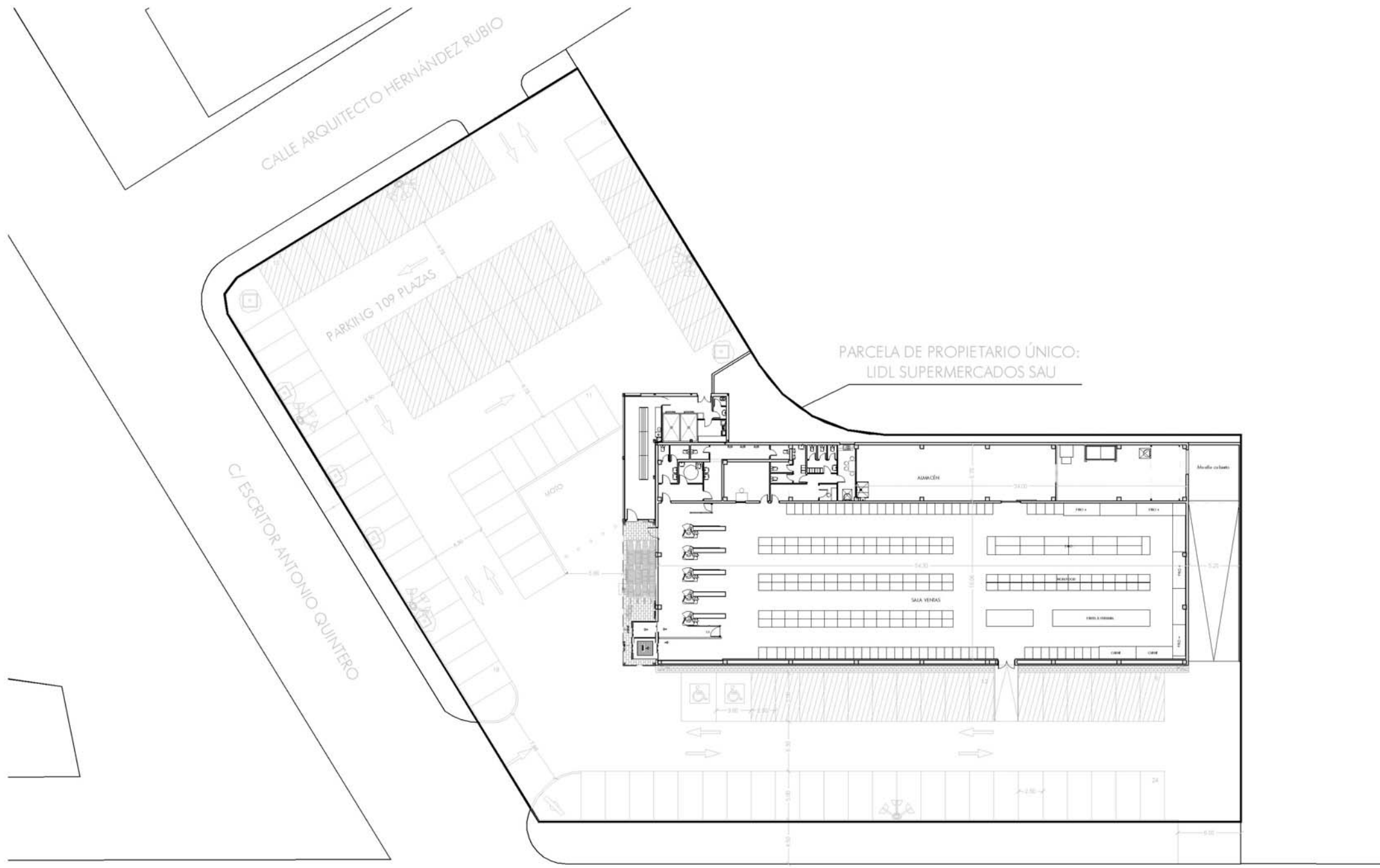




- SUELO URBANO:**
- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
  - RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
  - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
  - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
  - RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS
  - F1 ENTRE MEDIANERAS
  - F2 AISLADO
  - F3 OTROS
  - ACTIVIDAD ECONOMICA
  - G1 ENTRE MEDIANERAS
  - G2 AISLADA EN PARCELA
  - G3 BODEGA TRADICIONAL
  - G4 EN ALTURA Y TERCARIO
  - G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
  - G6 INDUSTRIA SINGULAR
  - G7 ESTACIONES DE SERVICIO
  - ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
  - EQUIPAMIENTO PUBLICO

 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> Avda. República Argentina nº58 1º dcha. 41011 Sevilla Tfn: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	<b>IDENTIFICACION:</b> ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 MANZANA 10 U.E. 2.H.1 "POLIGONO SUR"	<b>NÚMERO EXPEDIENTE:</b> 11-21-14
	<b>UBICACION:</b> Avda. Jerez Puerta del Sur, s/n 11408 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)	<b>FECHA PROYECTO:</b> Junio 2.014
	<b>PLANO:</b> PLANEAMIENTO EN VIGOR	<b>Nº PLANO:</b> <b>03</b> ESCALA: SE
<b>PROYECTISTA:</b> LIDL SUPERMERCADOS S.A.U. CIF A-60195278	<b>PROYECTISTAS:</b> Arquitecto Colegado Nº 3630 C.O.A.S. <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegado Nº 82 C.O.A.H. <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b>	






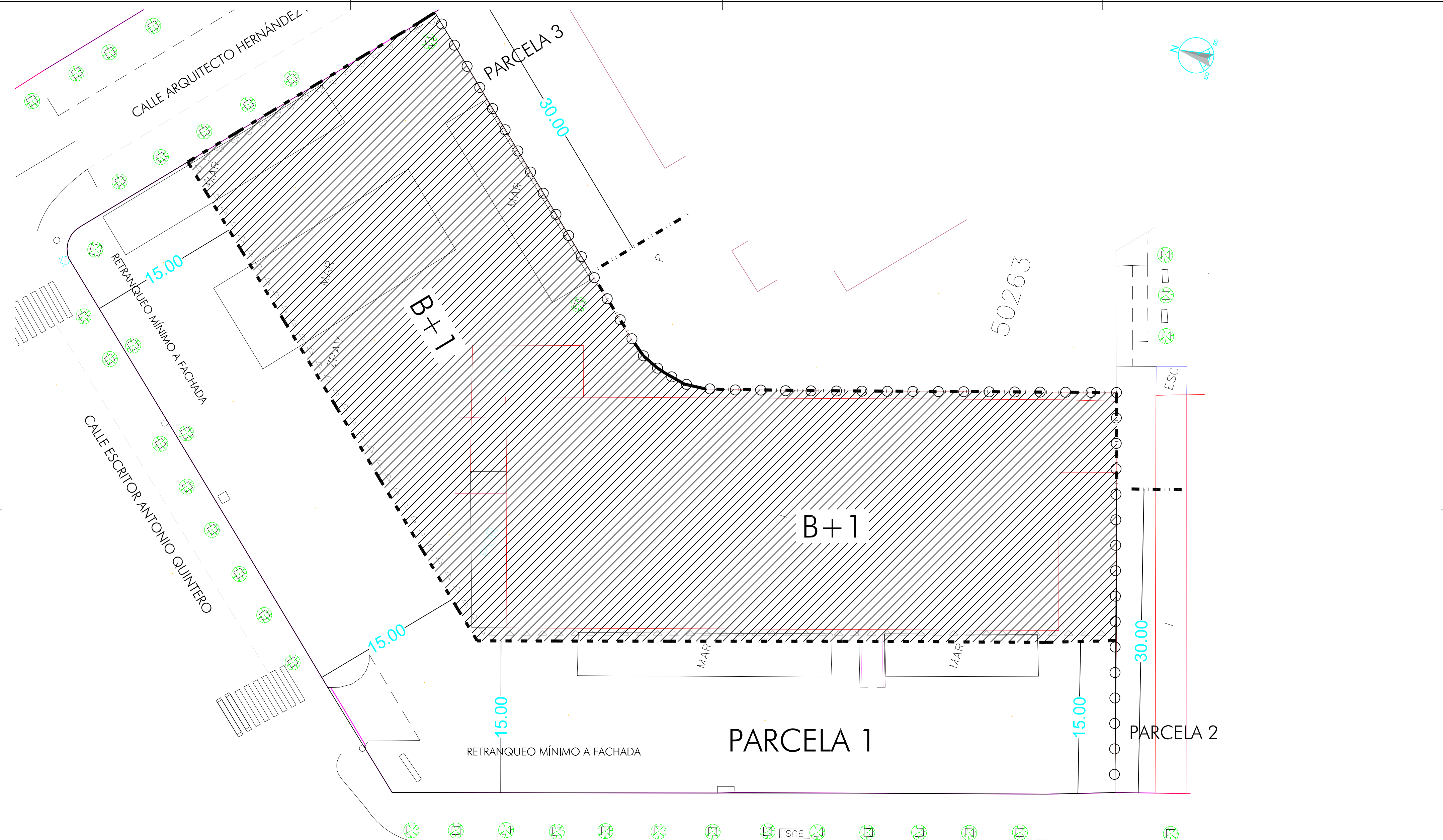
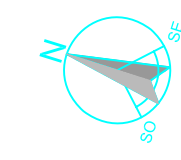
CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES

ANTES:

Superficie Parcela	4.643,00	m2
Superficie Ocupada	1.387,17	m2
Porcentaje	29,34%	
Superficie libre	3.255,83	m2
Nº Parking	109,00	plazas
Minusválidos	3,00	plazas
Superficie Construida	1.433,72	m2
Planta baja (sin marquesinas)	1.346,88	m2
Marquesina entrada (50 %)	20,15	m2
Maquesina muelle (50 %)	16,28	m2
Altijos	50,41	m2
Edificabilidad consumida	0,30	m2/m2

AVENIDA PUERTAS DEL SUR

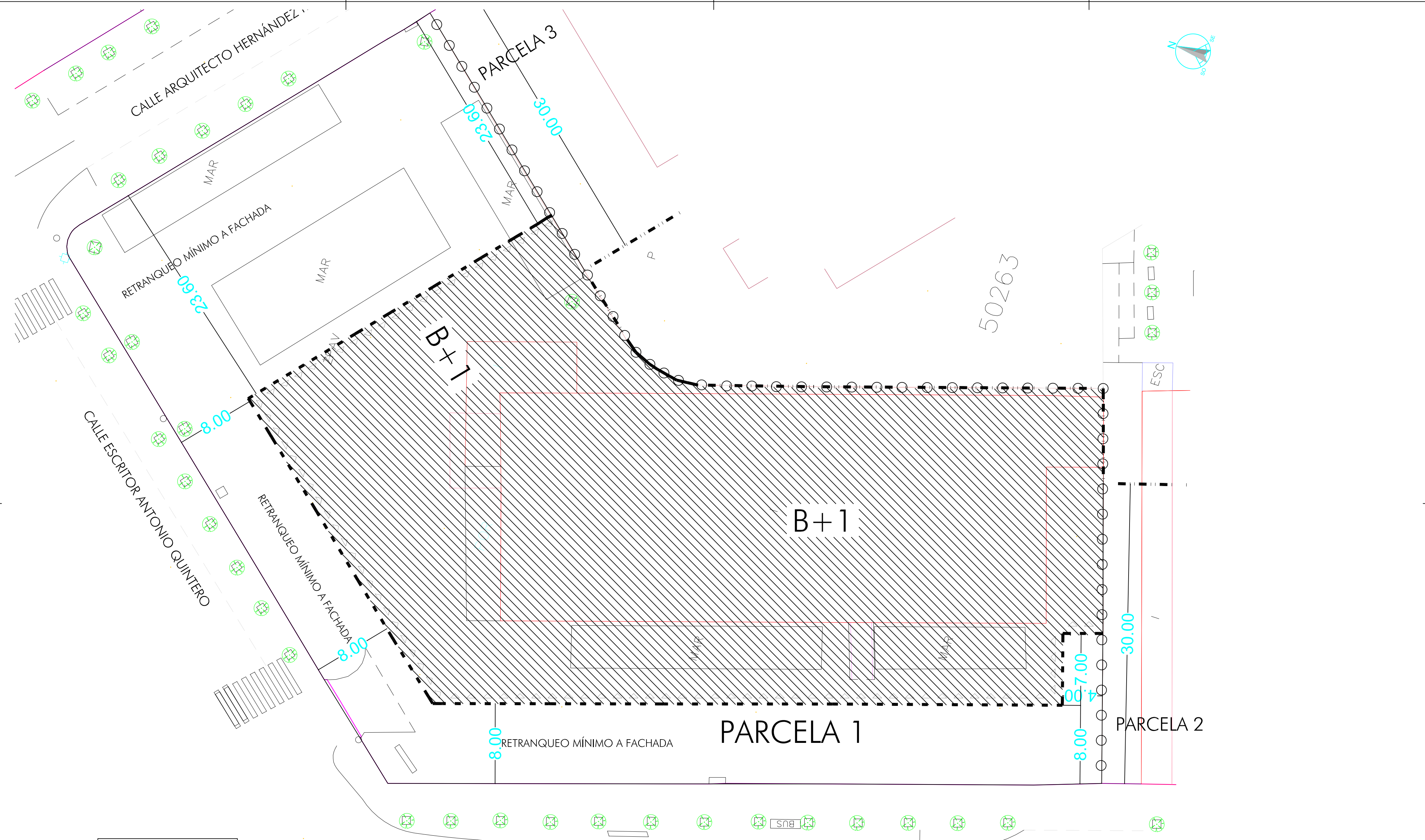
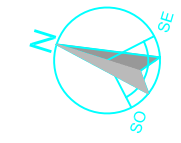
 <b>ARQUERMO ARQUITECTOS</b> Avda. República Argentina nº58 1º dcha. 41011 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	DENOMINACIÓN: <b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1          MANZANA 10 U.E. 2.H.1 "POLÍGONO SUR"</b>	NÚMERO EXPEDIENTE: <b>11-21-14</b>
	DIRECCIÓN: Avda. Jerez Puerta del Sur, s/n 11408 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)	FECHA PROYECTO: <b>Junio          2.014</b>
	PLANO: <b>ETADO ACTUAL. PROPIEDADES.</b>	Nº PLANO: <b>04</b> ESCALA: (A3) E 1:500
PROYECTISTA: <b>LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.</b> CIF A-60195278	PROYECTISTAS: Arquitecto Colegado Nº 3530 C.O.A.B <b>JAVIER COBREROS VIME</b> Arquitecto Colegado Nº 82 C.O.A.H <b>RAFAEL ZAMORANO FLORES</b>	



EDIFICABILIDAD	1.900 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	2.741 m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA	B+1

	SUPERFICIE DE DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN OFICIAL DE FACHADA RETRANQUEO LIBRE
	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO DE FACHADA
	ALINEACIÓN OFICIAL INTERIOR
	LINDERO MEDIANERO DE PARCELA

 Avda. República Argentina nº58 1º dcha. 41011 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 MANZANA 10 UE 2.H.1 "POLÍGONO SUR"	NÚMERO EXPEDIENTE <b>11-21-14</b>
	Avda. Jerez Puerta del Sur, s/n 11408 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)	FECHA PROYECTO Junio 2.014
	<b>ESTUDIO DE DETALLE ACTUAL</b>	Nº PLANO <b>05</b> ESCALA: (A2) E 1:250
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U. CIF A-60195278	PROYECTISTAS Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.D.A.S. JAVIER COBREROS VIME Arquitecto Colegiado Nº 80 C.D.A.S. RAFAEL ZAMORANO FLORES	



EDIFICABILIDAD	1.900 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN MÁXIMA	2.741 m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA	B+1

	SUPERFICIE DE DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN
	ALINEACIÓN OFICIAL DE FACHADA RETRANQUEO LIBRE
	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO DE FACHADA
	ALINEACIÓN OFICIAL INTERIOR
	LINDERO MEDIANERO DE PARCELA

 Avda. República Argentina nº58 1º dcha. 41011 Sevilla Tfno: 954 082 002 www.arquermoarquitectos.es arquermo@arquermoarquitectos.es	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 MANZANA 10 UE 2.H.1 "POLÍGONO SUR"	NÚMERO EXPEDIENTE 11-21-14
	Avda. Jerez Puerta del Sur, s/n 11408 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)	FECHA PROYECTO Junio 2.014
	<b>NUEVAS ALINEACIONES</b>	Nº PLANO <b>06</b> ESCALA: (A2) E 1:250
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U. CIF A-60195278		Arquitecto Colegiado Nº 3530 C.D.A.S. JAVIER COBREROS VIME Arquitecto Colegiado Nº 80 C.D.A.S. RAFAEL ZAMORANO FLORES