



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 07 (T1C) SITA EN AVENIDA ANA MARIA SIERRA EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ) EN EL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO AREA 7 DEL P.G.O.U DE JEREZ, PROPIEDAD DE PARQUES VEINTIUNO HOTELES S.L.

ÍNDICE

MEMORIA DE INFORMACIÓN.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN (12-10)	2
1. INTRODUCCIÓN.-	2
2. ANTECEDENTES.-	2
3. AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.-	2
4. JUSTIFICACION DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-	2
5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO APROBADO.-	3
6. OBJETIVOS PREDETERMINADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31.-	6
7. INFORMACIÓN DE LA PARCELA.-	6

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA (12-10).....	7
1. INTRODUCCIÓN.-	7
2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-	7
3. ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.-	7

MEMORIA DE INFORMACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN (12-10)

1. INTRODUCCIÓN.-

Por encargo de D. Martín Ramón Ignacio Pou Romay, en nombre y representación de la entidad mercantil, PARQUES VEINTIUNO HOTELES, S.L.; con CIF: B-85587673, domiciliada en Pº del Club Deportivo 1, bloque 11, 1ª planta, C.P.28223, Pozuelo de Alarcón (Madrid), se redacta el presente documento de:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 07 (T1C)
SITA EN AVENIDA ANA MARIA SIERRA EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ) EN EL
A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO AREA 7 DEL P.G.O.U DE JEREZ,
PROPIEDAD DE PARQUES VEINTIUNO HOTELES S.L.

Los terrenos están clasificados como Urbanizable Ordenado en virtud de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se destinarán a la implantación de usos terciarios, estando actualmente dotados de la urbanización requerida por la legislación urbanística de aplicación, y los terrenos alcanzan la calificación de Suelo Urbanizado, en virtud del art. 12 y del art. 14, ambos del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Estando ya definidas en el planeamiento general las alineaciones exteriores y las rasantes del viario público que la circunvalan, en el Estudio de Detalle se definen las alineaciones interiores, estableciendo la ordenación con el grado de desarrollo y concreción preciso a fin de que su ordenación resulte totalmente pormenorizada.

2. ANTECEDENTES.-

- La Excm. Sra. Consejera de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, **aprobó definitivamente** la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31 del P.G.M.O. DE JEREZ, mediante RESOLUCIÓN de **23 de noviembre de 2007** publicada en el BOJA nº 169 de **10 de enero 2.008**.

3. AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle lo integran los terrenos comprendidos en la Parcela denominada en la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31 del P.G.M.O de Jerez de la Frontera (Cádiz), aprobada definitivamente el 23 de noviembre de 2007 por la Excm. Sra. Consejera de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, como PARCELA nº 07 o PARCELA T1C.

En la parcela nº 07 (T1C) se incluye en su superficie, las correspondientes a las denominadas ELP y M que corresponderían a los espacios libres privados y muelles.

4. JUSTIFICACION DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

PARQUES VEINTIUNO HOTELES, S.L. como titular en pleno dominio de la finca, precisa ineludiblemente proceder a la redacción del Estudio de Detalle para proponer una ORDENACION PORMENORIZADA alternativa a la ya aprobada, definiendo las nuevas alineaciones interiores de la misma, y proponiendo la rasante de la plataforma de acceso a la parcela desde la Avenida Ana María Sierra.



5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO APROBADO.-

El Planeamiento Vigente es el Documento de Revisión del 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 pendiente de publicación, y las subsanaciones de las deficiencias observadas por la Orden de 10 de diciembre en el Documento de Cumplimiento, pendientes de aprobación.

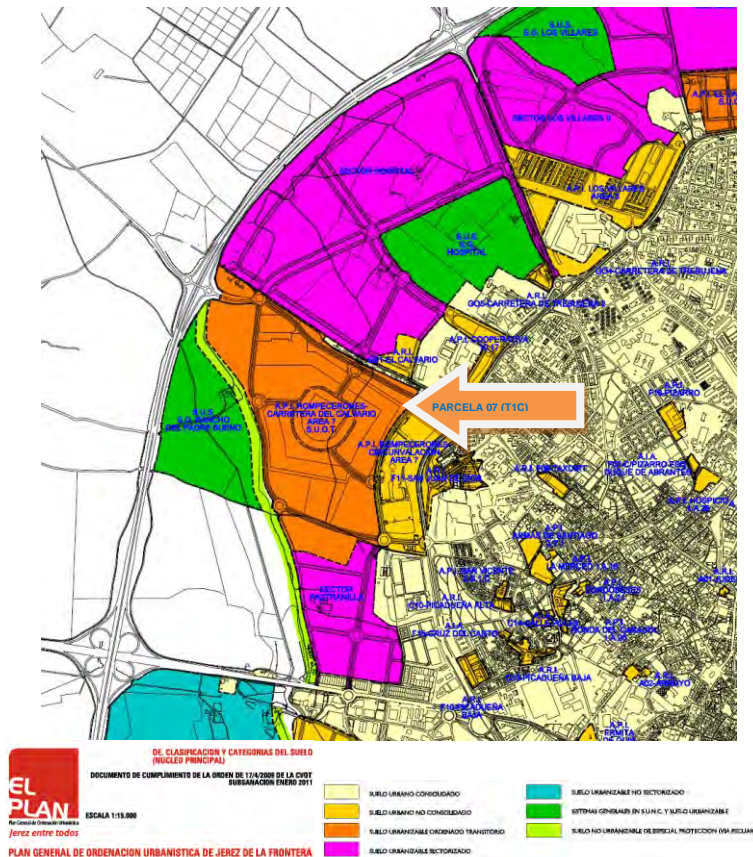
En el Documento del PGOU en vigor, el Area de la Modificación Puntual nº 31 se ha denominado como API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO-AREA 7 EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO:

A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario" – Área 7

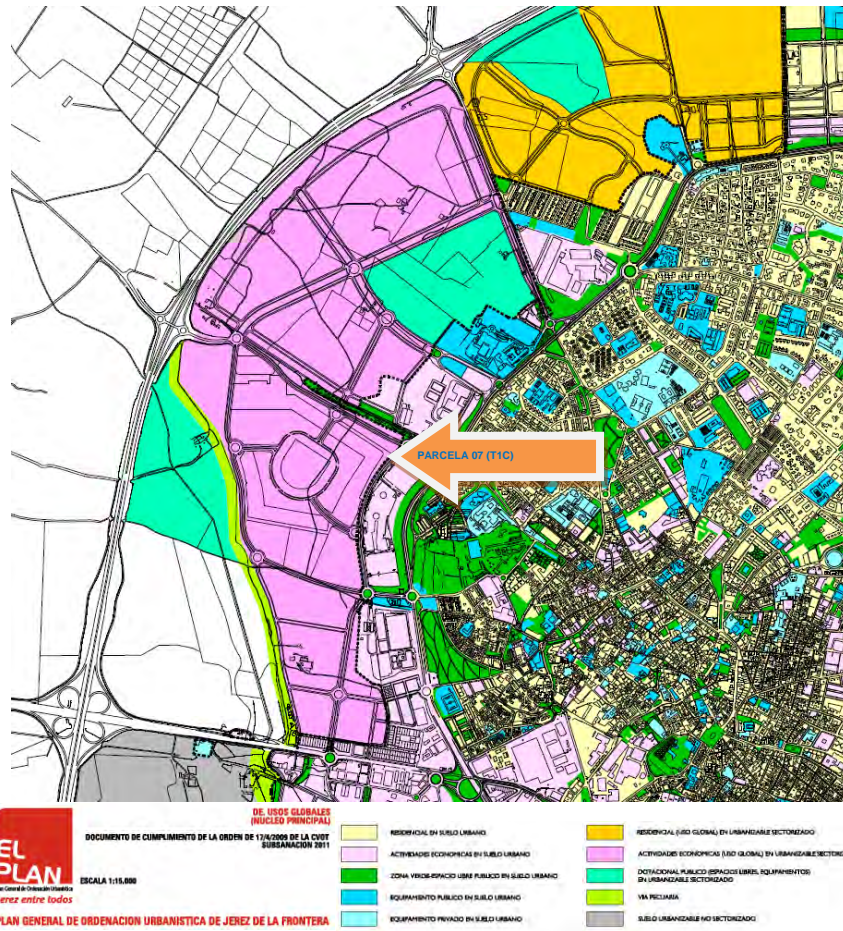
Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2006
Publicación BOP: 23-Agosto-2006

Usos	Superficie m² suelo
Terciario	409.385
Esp. Libre Uso y Dominio Público	61.935
Dotacional Nuevo Uso Terciario	22.032
SIPS Modificación XIII	11.484
Aparcamiento Público	23.139
Viaro Público	31.874
Superficie Total	559.849
Zona Actuación	

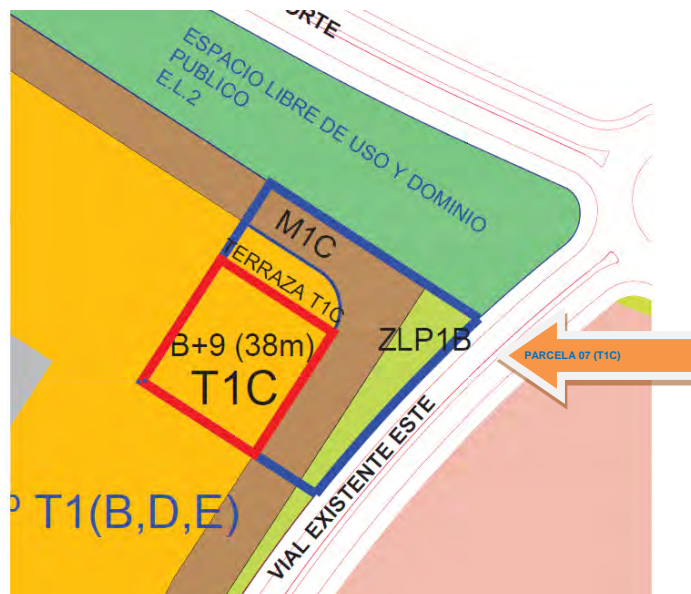
❖ CLASIFICACION DEL SUELO DE LA PARCELA DENOMINADA 07 (T1C) EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.



❖ CALIFICACION DEL SUELO DE LA PARCELA DENOMINADA 07 (T1C) EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.



❖ ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA DENOMINADA 07 (T1C) EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.



❖ **CONSIDERACIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA DENOMINADA 07 (T1C) EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.**

Zona de ordenanza	Área 7
Sistema de actuación	Compensación
Uso Global	TERCIARIO Uso Global D D1- Uso Porm. Hostelería (Grupo I, II, y III) D2- Uso Porm. Comercial (Grupo V y VI) D3- Uso Porm. Oficinas (Grupo VII y VIII) Uso Global E E2- Uso Educativo y Cultural (Grupo VI) E4- Uso Recreativo (Grupo X y XI) E5- Uso Deportivo (Grupo XII)
Uso Compatible	B2- Uso Pormenorizado Industria del automóvil en la ciudad como servicios (Grupo VI, Grupo VIII y Grupo IX)
Área de reparto	Área 7
Aprovechamiento tipo	0,277442 U.A./m ² .
Coefficiente ponderación	1,50
Derecho de los propietarios	0,2496978 U.A. / m ² (90% A.T.)
Morfología	Manzana abierta
Tipología	Edificación aislada o adosada
Parcela mínima	No se fija
Altura máxima	Parcela Nº 07 (T1C) = B+9 (38 m)
Condiciones edificación	Frente mínimo: no se fija Retranqueos: no se fijan Ocupación máxima: no se fijan
Ordenación	Superficie bruta Parcela Nº 07 (T1C): 6.082,85 m ² s.
Edificabilidad	Edificabilidad Parcela Nº 07 (T1C): 10.259,00 m ² t.
Aprovechamiento Urbanístico	A.U. Parcela Nº 07 (T1C): 15.388,50 uu.a.
Edificabilidad bajo rasante	1,00 m ² t/m ² s, no computa como edificabilidad si se destina a aparcamientos, almacenes, instalaciones o trasteros.

PARCELA Nº 07 (T1C)						
ZONIFICACION	USOS	PROPIETARIO	SUPERFICIE MODIFICACION PUNTUAL m ² s	SUPERFICIE RECIENTE MEDICIÓN m ² s	EDIFICABILIDAD MODIFICACION PUNTUAL m ² t	ALTURA
T1C	TERCIARIO	PARQUES VEINTIUNO HOTEL, S.L.	2.220,00	2.220,00	10.259,00	B+9 (38m)
TERRAZA T1C	TERCIARIO		627,16	627,16		
M1C	MUELLE		2.208,26	2.208,26		
ZLP 1B	ZONA LIBRE PRIVADA		1.027,08	1.027,08		
TOTALES			6.082,85	6.082,85		

6. OBJETIVOS PREDETERMINADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31.-

La Parcela Nº 07 (T1C) se sitúa en el extremo noreste del ámbito, estando delimitada al norte, por Parcela EL.2; al sur, por la Parcela T1(B-D-E); al este, por Vial Existente Este ahora denominado Avenida Ana María Sierra; y al oeste por la Parcela T1(B-D-E).

Los objetivos de la ordenación, según la Modificación Puntual nº 31, para la Parcela T1C, es la localización de una zona libre privada en el borde Este de la parcela, la ubicación de una zona de muelles anexo a esta zona libre privada y en la zona norte de la parcela, y la situación de los usos terciarios anexos a esta zona de muelles.

En general, para todas las parcelas, las alineaciones y rasantes definidas, así como las áreas de movimiento se podrán reajustar, siempre que no se alteren las secciones de los viales públicos, ni se disminuya la superficie de espacios libres públicos.

La edificación se admitirá aislada y adosada.

7. INFORMACIÓN DE LA PARCELA.-

La parcela está ubicada en el API ROMPECERONES-CIRCUNVALACION CARRETERA DEL CALVARIO-AREA 7 EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO, en la zona definida en la Modificación Puntual nº 31 como "ZONA DE ACTUACIÓN", que se sitúa en la corona oeste del Núcleo Principal de la ciudad de Jerez, entre la actual Circunvalación de la C.N. IV, (separada de ésta por el Centro Comercial Área-Sur que constituye su límite este), y el vial paralelo a la traza de la Variante Oeste de la CN-IV, que constituye su límite oeste; ocupa por tanto una posición privilegiada respecto al sistema viario de la ciudad, apoyándose en los dos anillos periféricos más exteriores de su estructura viaria: la Circunvalación de la actual CN-IV, de claro carácter urbano y ahora convertida en parte de su trazado en una Avenida, al haberse desdoblado, y la VARIANTE OESTE de la CN-IV de carácter interurbano.

Los linderos de la Parcela Nº 07 (T1C) son:

- a. Al Norte, linda con la Parcela EL.2 en la recta de 84,22 m.
- b. Al Este, linda con el Vial Existente Este ahora denominado Avenida Ana María Sierra en la recta 81,50 m.
- c. Al Sur, linda con la Parcela T1(B-D-E), en la recta 70,14 m.
- d. Al Oeste, linda con la Parcela T1(B-D-E), en la recta 79,94 m.

Tras la reciente medición, se comprueba que la superficie real de la parcela es de 6.082,85 m².

La topografía del terreno de la Parcela Nº 07 (T1C) presenta un fuerte desnivel desde el Vial Existente Este ahora denominado Avenida Ana María Sierra, hasta la zona oeste de la parcela.

MEMORIA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA (12-10)

1. INTRODUCCIÓN.-

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 o/y literarias preestablecidas, sin estar facultado en sí mismo para establecer estas determinaciones.

Así los objetivos, y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el art. 15 de la Ley 7/ 2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A)

- 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 de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Y en ningún caso puede un Estudio de Detalle:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La parcela Nº 07 (T1C), de la Modificación Puntual nº 31, aunque está ordenada, es objeto del Estudio de Detalle, y quedará con la nueva ordenación, como se indica en los puntos que siguen.

2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Se redacta este Estudio de Detalle para concretar los OBJETIVOS siguientes:

- la definición de las ALINEACIONES interiores o huellas de los volúmenes reformados.
- la definición de la plataforma de acceso a la parcela desde la Avenida Ana María Sierra.

3. ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.-

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN GENERAL EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31 DEL P.G.M.O

La definición gráfica de la parcela **PARCELA Nº 07 (T1C)** objeto del Estudio de Detalle, siguiendo las indicaciones establecidas en la Modificación Puntual nº 31 del P.G.M.O de Jerez en vigor, tienen una forma y líneas definitorias que define a continuación:

- a. Al Norte, linda con la Parcela EL.2 en la recta de 84,22 m.



- b. Al Este, linda con el Vial Existente Este ahora denominado Avenida Ana María Sierra en la recta 81,50 m.
- c. Al Sur, linda con la Parcela T1(B-D-E), en la recta 70,14 m.
- d. Al Oeste, linda con la Parcela T1(B-D-E), en la recta 79,94 m.

Tras la reciente medición, se comprueba que la superficie real de la Parcela T1C es de 6.082,85 m².

Se define para la Parcela Nº 07 (T1C), la localización de una zona libre privada en el borde Este de la parcela, desde la rasante de la plataforma de edificación hasta el borde inferior del forjado del edificio en la rasante del vial superior; la ubicación de una zona de muelles anexo a esta zona libre privada así como en la zona norte de la parcela; y la situación de los usos terciarios anexos a esta zona de muelles.

ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA.-

Desde este Estudio de Detalle, se mantiene la ordenación de la parcela de la Modificación Puntual nº 31, organizándose los VOLÚMENES y por tanto las edificabilidades que conllevan, de la siguiente forma:

- la edificabilidad de la Parcela Nº 07 (T1C) es 10.259,00 m² t.

Por otro lado, se definen las alineaciones interiores de las Parcelas, reajustándose con respecto a la ordenación prevista en la Modificación Puntual nº 31 del P.G.M.O. Se justifica el cambio, por ser una mejor adaptación del área de movimiento a las necesidades del uso terciario que albergarán.

Además se establece la rasante de la plataforma de acceso a la parcela desde el viario público de la Avenida María Sierra.

ZONIFICACION Y USOS.-

Manteniendo el mismo criterio de zonificación que se aplica para cada una de las parcelas en la Modificación Puntual Nº 31, se establece en líneas generales:

Para la Parcela Nº 07 (T1C): Zona de USOS TERCARIOS en toda la superficie de la parcela.

Esta ordenación urbanística resultante, se define en el Plano O-01 la Zonificación y Usos de la nueva propuesta del presente Estudio de Detalle.

ALINEACIONES INTERIORES Y RASANTES.

Se definen las alineaciones interiores de la Parcela Nº 07 (T1C), que estarán delimitadas por el muelle de carga, permitiéndose una ocupación máxima del 100% exclusivamente dentro de esta alineación interior. Fuera de esta alineación interior, sólo se permite la ocupación de una franja de 1 metro de anchura, en el interior de la Parcela Nº 07 (T1C), adosada a los linderos de la Avenida María Sierra y del Espacio Libre Público, y paralela a éstos, con cimentaciones, muros de contención y estructuras portantes necesarias para ejecutar la construcción de la plataforma de acceso a la parcela desde el viario público de la Avenida María Sierra, sin que en ningún momento, dicha franja invada los espacios de los servicios urbanísticos que discurren por el muelle, servidumbres ya establecidas en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Las alineaciones exteriores máximas con el viario público, Avenida Ana María Sierra, y el espacio libre público, coinciden con las actualmente vigentes. Las alineaciones exteriores máximas a los espacios libres privados con la parcela colindante T1(B-D-E) coinciden con los linderos de la Parcela Nº 07 (T1C).

A la Parcela Nº 07 (T1C) colindante con la parcela T1(B-D-E), se le posibilita dar fachada en todas las plantas a los espacios intersticiales existentes entre sus lindes Oeste y Sur y las alineaciones interiores de la parcela T1(B-D-E), servidumbre ya establecida en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se establece la rasante principal a la cota +24, desde donde se permitirá la máxima altura de B+9 (38m).

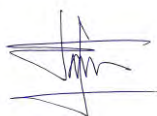
Las Rasantes Propuestas, se definen en el Plano O-02, y las Alineaciones Interiores Propuestas en los Planos O-03 y O-04, del presente Estudio de Detalle.

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.-

DISTRIBUCION DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDADES DE LA PARCELA Nº 07 (T1C)					
ZONIFICACION	USOS	PROPIETARIO	SUPERFICIES m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t	ALTURA
OCUPACION MAXIMA NETA	TERCIARIO	PARQUES VEINTIUNO HOTEL, S.L.	2.847,16	10.259,00	B+9 (38m)
M1C	MUELLE		2.208,26		
ZLP 1B	ZONA LIBRE PRIVADA		1.027,08		
PLATAFORMA DE ACCESO DESDE LA AVENIDA ANA MARIA SIERRA	TERCIARIO		6.082,85		

Jerez de la Frontera a 21 de marzo de 2.013

Los Arquitectos



fdo.: F. Javier Fernández M.



fdo.: Macarena F. Perea

