



ESTUDIO DE DETALLE	
<b>Situación:</b> <b>VISADO</b> <small>A LOS EFECTOS REGISTROS</small>	<b>Manzana 1 a,1 b P.P. Sector 26 "La milagrosa"</b> <b>Jerez de la Frontera (Cádiz)</b>
<b>Arquitectos:</b> 2408090303909	<b>Basilio Iglesias Lobatón</b> <b>David Mauriño López</b>
<b>Propietario:</b>	<b>INVERHAUS XXI S.L.</b>
<b>COLEGIO OFICIAL</b> <b>arquitectos de cádiz</b>	<b>agosto de 2009</b>
<small>ARQUITECTOS AUTORES: BASILIO IGLESIAS LOBATON DAVID MAURINO LOPEZ</small>	
<small>REF. A.V.</small>	<small>F.J.V.M.</small>

# ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA 1 a y 1 b DEL P.P. DEL SECTOR 26 "LA MILAGROSA" DEL P.GOU DE JEREZ DE LA FRONTERA .

## 1 MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1.- ENCARGO DEL ESTUDIO DE DETALLE

*La redacción del presente estudio de detalle de la manzana 1a y 1b del sector 26 se encarga por la sociedad Inverhaus XXI S.L., como propietaria de la parcela.*

### 1.2.- AUTORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

*Son autores del presente documento los arquitectos D. David Mauriño López y D. Basilio Iglesias Lobatón, colegiados número 626 y 606 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.*

### 1.3.- LOCALIZACIÓN

*Este sector se sitúa al borde de la margen sur de la carretera de Cortes, al este de la Barriada La Milagrosa.*

*Limita al Norte con la carretera de Cortes, al Sur con el Sector 24 y la U.E 4H4 "La Teja Alta", al este con la barriada El Pimiento y al Oeste con el Sector 25 y la barriada de La Milagrosa.*

*La parcela 1 a y 1b se encuentran en el norte del sector, y linda al sur con vial de nueva creación, al norte con la carretera de Cortes, al este con la Avenida Juan Carlos I, y al oeste con vial de nueva creación.*

**VISADO**

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

### 1.4 ANTECEDENTES

*La manzana del presente estudio de detalle se encuentra enclavada dentro del plan parcial "LA MILAGROSA".*

*El citado Plan Parcial fue redactado por el arquitecto D. David Mauriño López, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental en ENERO-2005, siendo aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno de 28 de Marzo de 2005.*

Los parámetros urbanísticos fundamentales que aparecen reflejados en el plano de zonificación son los siguientes:

*Parcela 1 a:*

*Superficie parcela: 7.049,74 m<sup>2</sup>*  
*Uso: residencial*  
*Tipología: bloque vertical*  
*Edificabilidad: 11.570,49 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*  
*Ocupación máxima: 70%*  
*Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>*  
*Altura máxima: VI*

*Parcela 1 b:*

*Superficie parcela: 3.050,49 m<sup>2</sup>*  
*Uso: residencial*  
*Tipología: bloque horizontal*  
*Edificabilidad: 2.135,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*  
*Ocupación máxima: 70%*  
*Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>*  
*Altura máxima: II*

La localización de las mencionadas parcelas se muestra en el plano 01 del presente documento.



## 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se opta por redactar el presente Estudio de Detalle para agrupar las dos manzanas edificatorias, de manera que el conjunto edificado resultante en la parcela adquiera los rasgos de unidad deseable en toda obra arquitectónica. De esta forma se posibilita, además, que la manzana pueda ir edificándose progresivamente, sin que por ello se pierda esa pretendida unidad y coherencia en el resultado final edificado.

### 2.2 DETERMINACIONES Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle completa las determinaciones del Plan Parcial, estableciendo esencialmente las alineaciones exteriores de las edificaciones a implantar en la manzana, al tiempo que señala las condiciones de volumen del futuro conjunto edificado.

### 2.3 PARÁMETROS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN

De la ordenación resultante del presente Estudio de Detalle se obtienen los parámetros que se indican a continuación:

SUBZONA	USO	SUP.	EDIF.	TIPOLOGÍA	ALTURA
R1	RESIDENCIAL	3.050,49	2.135,34	BLOQUE HORIZONTAL	II
R2	RESIDENCIAL	380,80	1.469,70	BLOQUE VERTICAL	V
R3	RESIDENCIAL	305,40	1.410,20	BLOQUE VERTICAL	VI
R4	RESIDENCIAL+BC	1.513,91	7.402,09	BLOQUE VERTICAL	VI
R5	RESIDENCIAL+BC	372,78	1.288,50	BLOQUE VERTICAL	V
ZL1	ZONA VERDE	557,00			
ZL2	ZONA APARCAMIENTOS	1.836,03			
ZL3	ZONA APARCAMIENTOS	2.083,82			
<b>TOTAL</b>		<b>10.100,23</b>	<b>13.705,83</b>		

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de **cádiz**  
ARQUITECTOS: DAVID MAURINO LOPEZ

Se puede observar que la ordenación planteada cumple con todos los

parámetros urbanísticos de las parcelas de procedencia en cuanto a edificabilidad, altura máxima, ocupación.....

## **2.4. CONDICIONES EXIGIBLES A LA ORDENACIÓN**

Las características de la ordenación, en cuanto a la ordenación de volúmenes y la localización de las áreas libres, son las establecidas en los planos de ordenación que se incluyen en la documentación gráfica anexa.

### 2.4.1 ZONA RESIDENCIAL

#### 2.4.1.1.- OCUPACIÓN

La edificación se dispondrá dentro del área delimitada por las "alineaciones" establecidas en el correspondiente plano.

#### 2.4.1.2.- VUELOS Y CUERPOS VOLADOS

Las plantas por encima de la Baja podrán disponer vuelos y cuerpos volados sobre el espacio privado de la manzana que, como máximo, alcancen una latitud de 1,5 m desde las alineaciones de fachada fijadas.

#### 2.4.1.3.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de cada parcela edificable será la que expresamente se recoge en el cuadro del resultado de la ordenación.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

#### 2.4.1.4.- EDIFICABILIDAD

2408090303909

La edificabilidad máxima de cada parcela edificable será la que expresamente se recoge en el cuadro del resultado de la ordenación.

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES:  
BASILIO IGLESÍAS LOBATÓN  
DAVID MAURINO LÓPEZ

REF. A.V.

F.J.V.M.

#### 2.4.1.5.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

La separación entre edificios será la semisuma de sus alturas, y el retranqueo con el límite de parcela R1 será la mitad de la altura.

Jerez de la Frontera, agosto de 2.009

LOS ARQUITECTOS:

LA PROPIEDAD:

D. Basilio Iglesias Lobatón

D. David Mauriño López

INVERHAUS XXI S.L.



### 3 PLANOS

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2408090303909

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**

ARQUITECTOS AUTORES:  
BASILIO IGLESIAS LOBATON  
DAVID MAURINO LOPEZ

REF. A.V. F.J.V.M.