

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5
DE LA MANZANA 2 DEL
API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1 DEL
PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

Propiedad: Iniciativas e Inversiones inmobiliarias del Sur S.L.

INDICE

- 1.- Antecedentes
- 2.- Descripción de la propuesta
 - 2.1.- Del Régimen en el PGOU de Jerez
 - 2.2.- Situación Actual.
 - 2.3.- Ordenación General – Criterios básicos.
- 3.- Alineaciones y Rasantes.
- 4.- Ordenación Volumétrica. Edificabilidad
- 5.- Resumen de parámetros del Estudio de Detalle

1.- Antecedentes.

Por encargo de Iniciativas e Inversiones inmobiliarias del Sur S.L. se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto el señalamiento de las alineaciones y rasantes, que reajusten y adapten las establecidas por el PGOU, además de ordenar los volúmenes de acuerdo con dicho Plan.

El Estudio de Detalle afecta a la parcela C2.5 definida en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2.Q.1 "ARROYO DEL MEMBRILLAR", aprobado por resolución de Alcaldía e fecha 02/04/2.007, e inscrito en el Registro de la Propiedad el 12/11/2.007. La parcela C2.5 se encuentra delimitada por la calle Marcelino Camacho, calle Pablo Iglesias, calle Santa Josefina y medianera con las parcelas C2.1, C2.2, C2.3, y C2.4.

2.- Descripción de la propuesta.

2.1.- Del Régimen en el PGOU de Jerez.

Con fecha 2 de julio de 2009 se publica en el BOJA la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera.

Las determinaciones principales de la Ordenación Estructural de la parcela C2.5 de la manzana 2 del API "Arroyo del Membrillar 2" 2.Q.1 del P.G.O.U. de Jerez son las siguientes:

Clasificación del Suelo	Urbano Residencial
Uso dominante	Residencial
Máxima Edificabilidad	21.182,77 m ²
Superficie parcela	17.842,73 m ²

Las determinaciones principales de la Ordenación pormenorizada son las siguientes:

- Condiciones de la Edificación.

Tipología	F3 "Residencial Plurifamiliar con patio en manzana"
Altura máxima	4 plantas

2.2.- Situación actual.

La superficie de la parcela C2.5 de la manzana 2 del API "Arroyo del Membrillar 2" 2.Q.1 es de 17.842,73 m². Dentro de esta delimitación, el plan general, recoge la ordenación del estudio de detalle redactado en el año 2.004, estableciendo un total de 4 edificios paralelos entre sí y a la calle Pablo Iglesias, siendo a su vez casi perpendicular a las calles Marcelino Camacho y Santa Josefina.

2.3.- Ordenación General. Criterios Básicos.

Se proponen nuevas alineaciones de la edificación en el interior de la parcela. El objetivo fundamental que se pretende conseguir es incrementar la distancia existente entre los edificios recogida en el actual plan general. La ordenación actual plantea edificios de

aproximadamente 66,00 m de longitud, separados entre sí aproximadamente 10,00 m.

El objetivo del presente estudio de detalle es reordenar la implantación de los edificios de forma que se incrementen las distancias entre estos. Para ello se plantean cuatro áreas de movimiento, configurando un único espacio central (patio de manzana común). Estas áreas de movimiento se apoyan sobre una alineación obligatoria. De esta forma las fachadas del edificio que se proyecte mantendrán una alineación obligatoria respecto al lindero. Dentro de cada área de movimiento se desarrollará un edificio. Se establecen las áreas de movimiento para permitir cierta flexibilidad en los proyectos que en ella se desarrollen. No obstante, para aclarar el concepto que se pretende transmitir, se incorpora en este documento la implantación prevista en el anteproyecto que se está desarrollando. Esta implantación es orientativa y no vinculante.

Con esta propuesta, las distancias entre edificios serán muy superiores a las actuales y se configura mejor el espacio central.

3.- Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones previstas en el Estudio de Detalle son las reflejadas en el plano correspondiente del presente documento. Se establecen alineaciones de edificación en la calle Marcelino Camacho y en la calle Santa Josefina. La fachada de los edificios con frente a las calles donde se establece una alineación obligatoria no tiene la obligación de alinearse en la totalidad de la fachada. Se establece que la edificación se alinee obligatoriamente en al menos un 50% de esta fachada.

No se define ninguna nueva rasante. La urbanización de los viarios perimetrales está terminada y recibida por la administración. Las rasantes actuales se indican en el plano correspondiente del presente documento.

No se establece ocupación máxima bajo rasante.

4.- Ordenación Volumétrica. Edificabilidad.

No se plantea en el presente estudio de detalle, repartir la edificabilidad asignada a la parcela, entre las cuatro áreas de movimiento. Se adjunta cuadro de superficies y edificabilidad.

PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACION SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD
C2-5	17.842,73 m ²	45%	21.182,77 m ²

El volumen resultante está definido en el plano correspondiente. Se plantea una altura máxima de cuatro plantas en las cuatro áreas de movimiento de la edificación. La ocupación de estas cuatro áreas de movimiento es del 45% de la superficie de la parcela. La ocupación bajo rasante dentro de la parcela es libre. La planta bajo rasante podrá sobrepasar las áreas de movimiento establecidas sobre rasante.

Fuera de las áreas de movimiento y alineaciones obligatorias se permiten edificaciones destinadas a elementos comunes, cuartos de instalaciones (aseos de piscina, depuradora, centros de transformación, etc...) y pérgolas con una altura máxima de una planta.

AREA DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE	SUPERFICIE
1	1.985,10
2	1.992,26
3	1.971,45
4	2.080,42
TOTAL	8.029,23 m ²

La superficie total de las áreas de movimiento permite agotar de forma holgada la edificabilidad máxima permitida en la parcela. Suponiendo que se ocupara el 100% de las áreas de movimiento obtendríamos:

$$8.029,23 \text{ m}^2 \times 4 \text{ plantas} = 32.116,92 \text{ m}^2 \text{ edificables.}$$

Esta superficie es mucho mayor que los 21.182,77 m² edificables permitidos.

La creación en el presente estudio de detalle de cuatro áreas de movimiento pretende que la parcela se colmate mediante cuatro edificios de volúmenes similares y a su vez ser lo suficientemente versátil para permitir que se desarrollen en ellas programas diferentes de viviendas en función de la demanda del mercado. Para conseguir ambos objetivos se establece que la edificabilidad máxima permitida en cada una de las cuatro áreas de movimiento no será superior en más de un 10% del resultado de repartir entre cuatro la edificabilidad máxima permitida.

$$21.182,77 \text{ m}^2 \text{ edificables} / 4 = 5.295,69 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

$$5.295,69 \text{ m}^2 \text{ edificables} \times 1,10 = 5.825,26 \text{ m}^2 \text{ edificables.}$$

La edificabilidad máxima permitida en cada área de movimiento será de 5.825,26 m².

La edificabilidad máxima de la parcela es de 21.182,77 m².

En la propuesta de intervención (no vinculante), que se adjunta como aclaración a las determinaciones del Estudio de Detalle, se definen los diferentes volúmenes edificados y espacios libres privados que configurarían la parcela.

Cualquier modificación de los parámetros anteriormente expuestos requerirá la modificación del presente estudio de detalle.

5.- Resumen de Parámetros del Estudio de Detalle.

Parcela	C2-5
Clasificación del Suelo	Urbano Residencial
Uso dominante	Residencial
Máxima Edificabilidad	21.182,77 m ²
Superficie parcela	17.842,73 m ²
Tipología	F3 "Residencial Plurifamiliar con patio en manzana"
Altura máxima	4 plantas

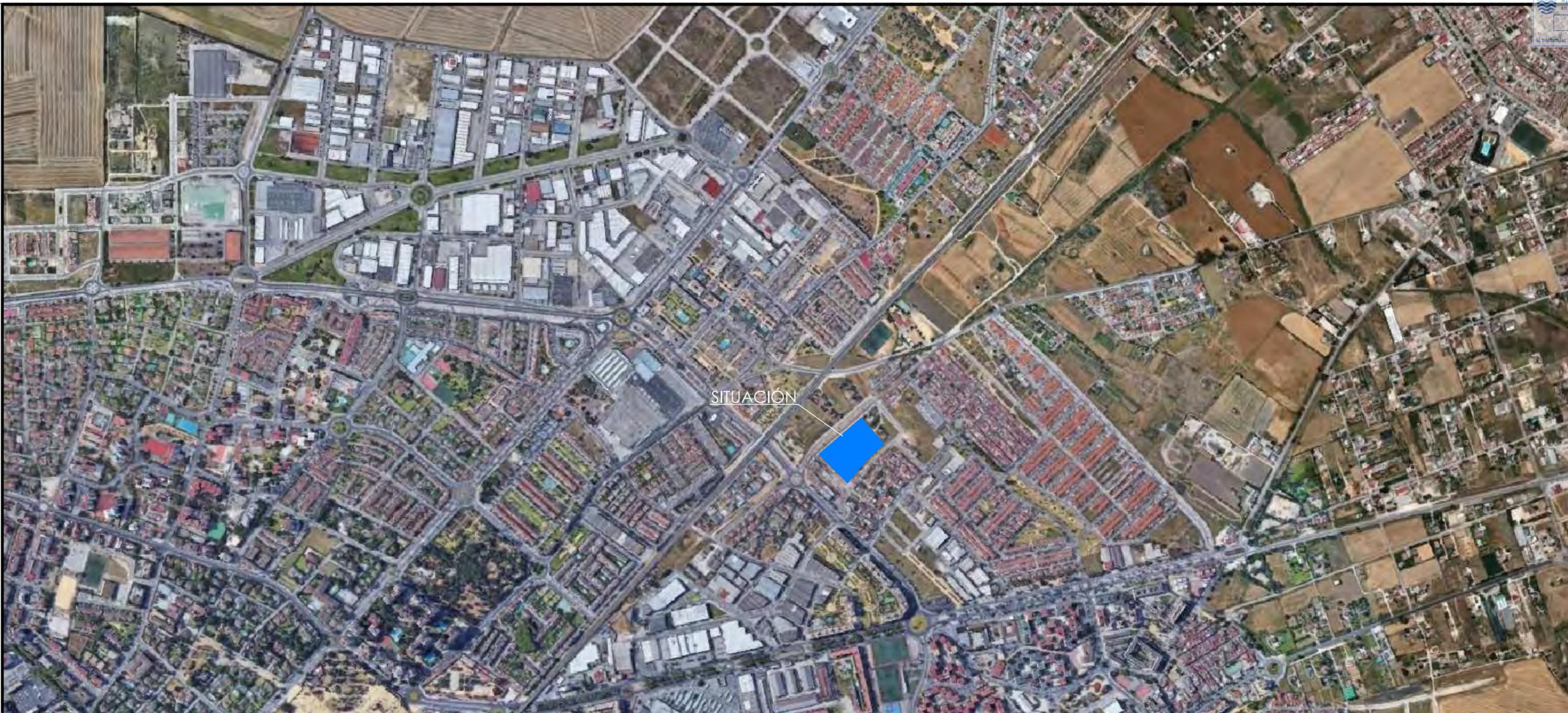
Jerez, Septiembre de 2017

D. Luis P. Moreira Fernández



D. Gonzalo Espadas López-Tello





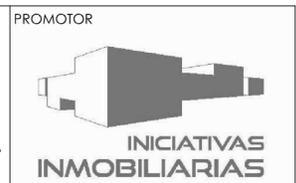
SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE
 DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2
 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 DE JEREZ DE LA FRONTERA

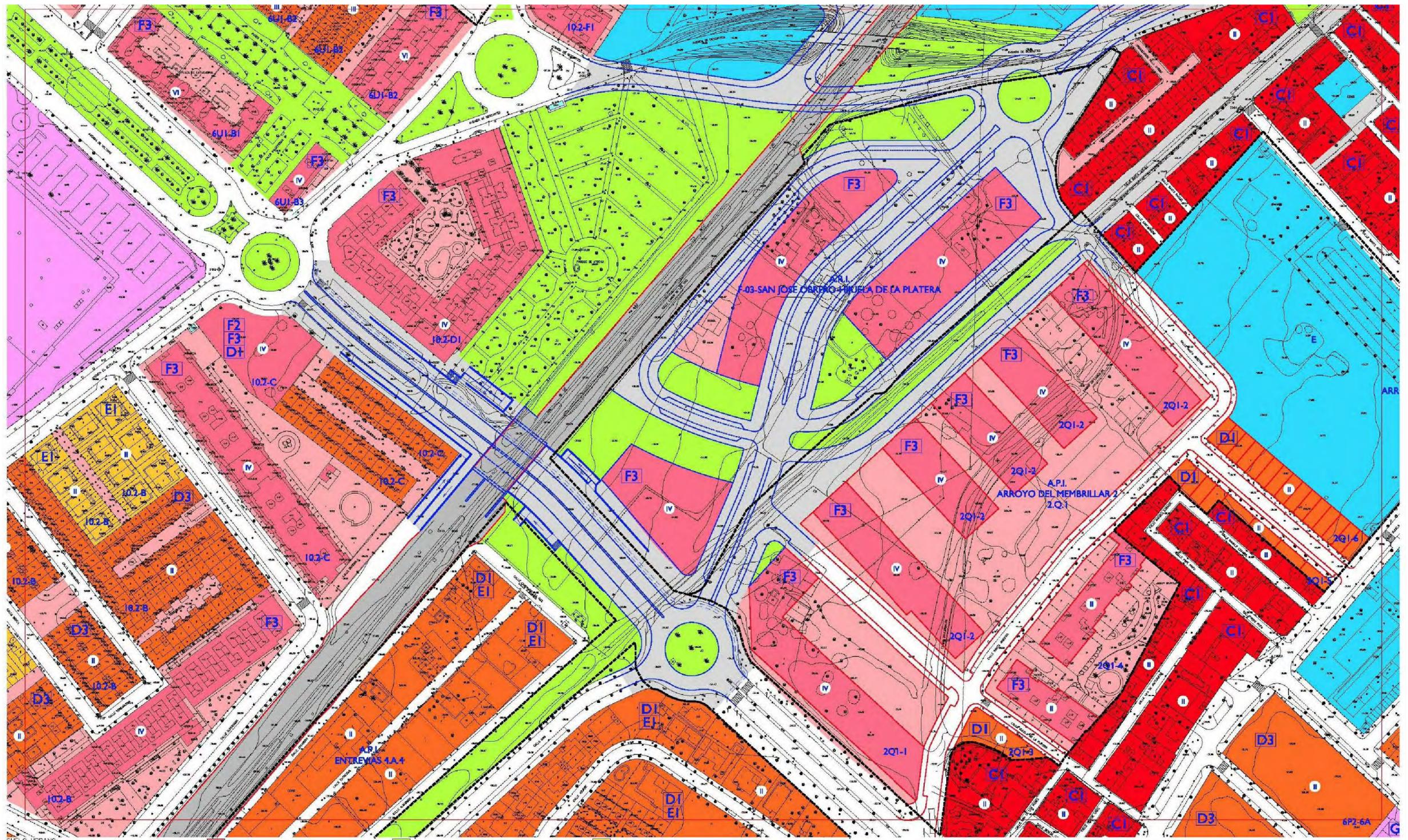
ARQUITECTOS
 GONZALO ESPADAS LÓPEZ-TELLO
 LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ



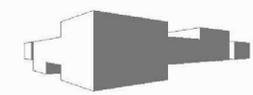
ESCALA: S / E
 JUNIO 2017

PLANO Nº
01

SITUACIÓN Y EMLAZAMIENTO



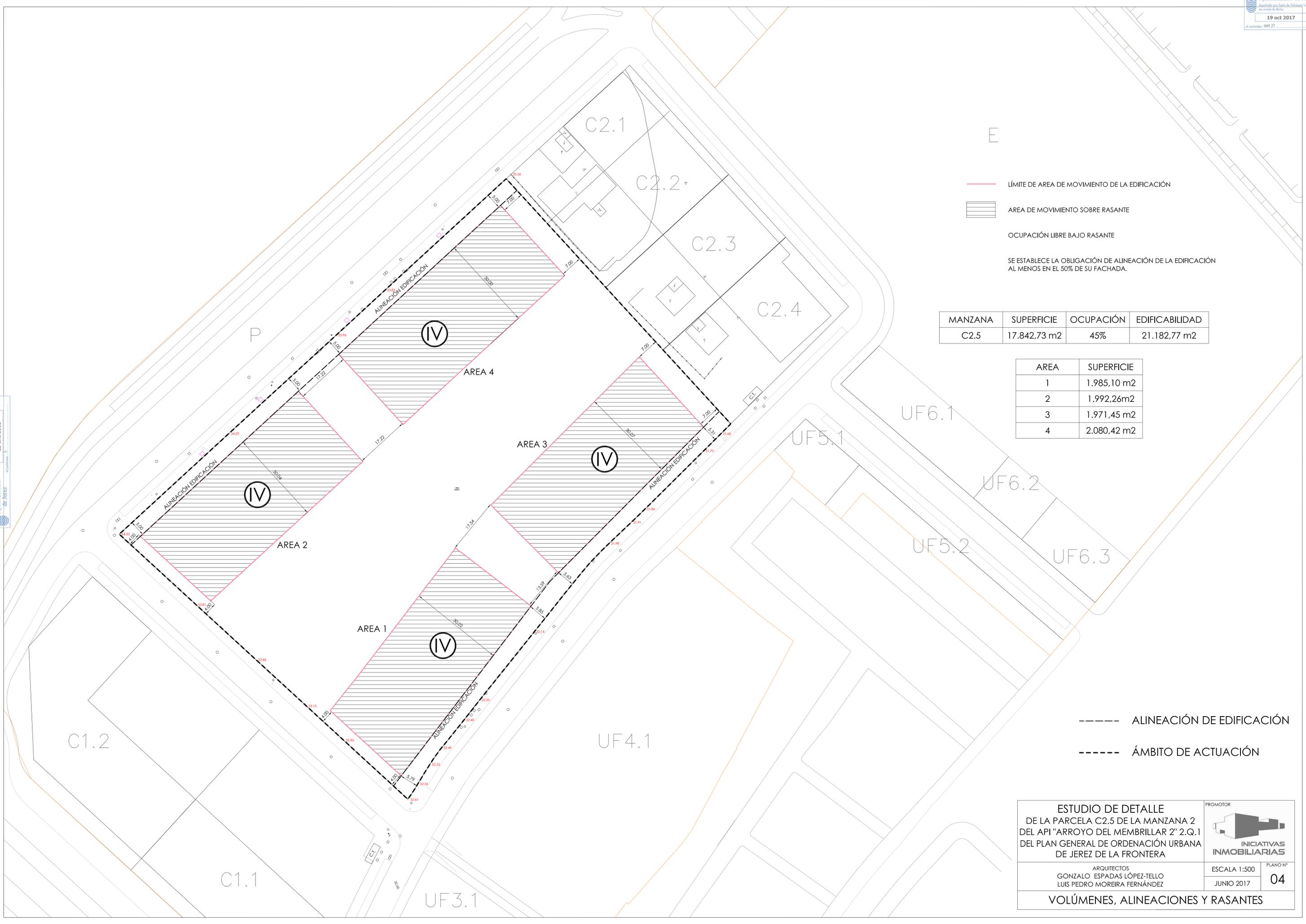
Ayuntamiento de Jerez
 25 ene 2018
 al parte 5

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA		PROMOTOR  INICIATIVAS INMOBILIARIAS
ARQUITECTOS GONZALO ESPADAS LÓPEZ-TELLO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: S / E JUNIO 2017
SITUACIÓN EN EL PLAN GENERAL		PLANO Nº 02



----- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA		PROMOTOR  INICIATIVAS INMOBILIARIAS	
ARQUITECTOS GONZALO ESPADAS LÓPEZ-TELLO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA 1:400 JUNIO 2017	PLANO Nº 03
ESTADO ACTUAL - TOPOGRÁFICO			



E

— LÍMITE DE AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

▨ AREA DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE

OCUPACIÓN LIBRE BAJO RASANTE

SE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AL MENOS EN EL 50% DE SU FACHADA.

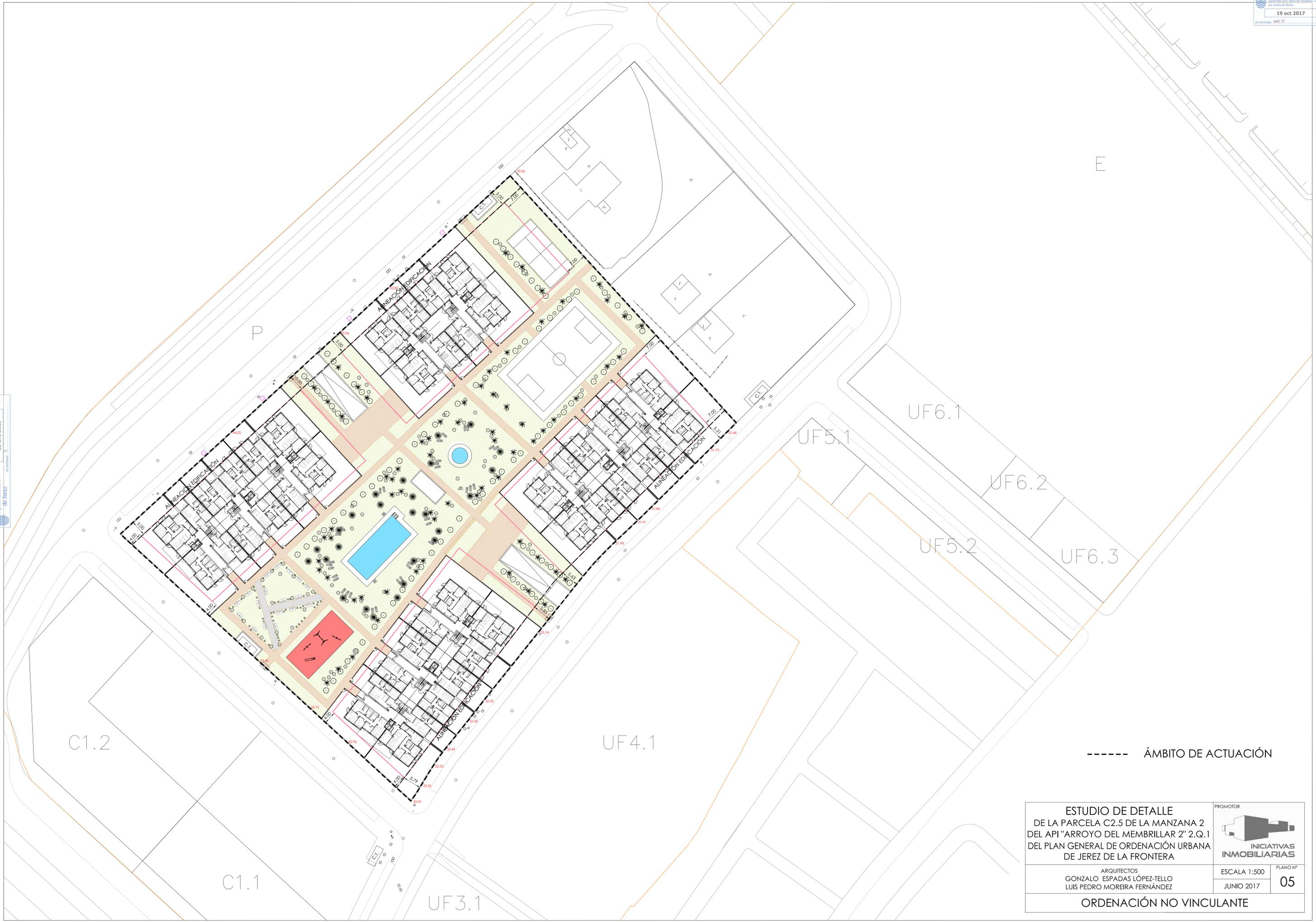
MANZANA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
C2.5	17.842,73 m ²	45%	21.182,77 m ²

AREA	SUPERFICIE
1	1.985,10 m ²
2	1.992,26m ²
3	1.971,45 m ²
4	2.080,42 m ²

----- ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN

----- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA		PROMOTOR  INICIATIVAS INMOBILIARIAS
ARQUITECTOS GONZALO ESPADAS LÓPEZ-TELLO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		
ESCALA 1:500 JUNIO 2017		PLANO Nº 04
VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES		



----- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA		 INICIATIVAS INMOBILIARIAS
ARQUITECTOS GONZALO ESPADAS LÓPEZ-TELLO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ	PROMOTOR ESCALA 1:500 JUNIO 2017	
ORDENACIÓN NO VINCULANTE		PLANO Nº 05

ANEXO I

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1 DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

Propiedad: Iniciativas e Inversiones inmobiliarias del Sur S.L.

1.- CONTENIDO Y ALCANCE.

En virtud del artículo 11.3, Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio,

[..] 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Asimismo, la Ley 2/2002, de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye Resumen Ejecutivo del de la parcela C2.5 de la manzana 2 del API "Arroyo del Membrillar 2" 2.Q.1 del PGOU de Jerez de la Frontera.

2.- AUTOR Y REDACTOR DEL ENCARGO.

Por encargo de Iniciativas e Inversiones inmobiliarias del Sur S.L. se redacta el presente Estudio de Detalle, con domicilio fiscal en Alameda Marqués de Casa Domecq nº15, 2º, Jerez de la Frontera.

Los autores del Estudio de Detalle son los arquitectos Gonzalo Espadas Tello y Luis Pedro Moreira Fernández, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

3.- DELIMITACION DEL AMBITO.

El ámbito de intervención del Estudio de Detalle afecta a la parcela C2.5 definida en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2.Q.1 "ARROYO DEL MEMBRILLAR. La parcela C2.5 se encuentra delimitada por la calle Marcelino Camacho, calle Pablo Iglesias, calle Santa Josefina y medianera con las parcelas C2.1, C2.2, C2.3, y C2.4.

La parcela se encuentra totalmente urbanizada y con las infraestructuras y servicios básicos ejecutados.

4.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objetivo del presente estudio de detalle es reordenar la implantación de los edificios de forma que se incrementen las distancias entre estos. Para ello se plantean cuatro áreas de movimiento, configurando un único espacio central (patio de manzana común). Estas áreas de movimiento se apoyan sobre una alineación obligatoria. De esta forma las fachadas del edificio que se proyecte mantendrán una alineación obligatoria respecto al lindero. Dentro de cada área de movimiento se desarrollará un edificio. Se establecen las áreas de

movimiento para permitir cierta flexibilidad en los proyectos que en ella se desarrollen.

Con esta propuesta, las distancias entre edificios serán muy superiores a las actuales y se configura mejor el espacio central.

No se plantea en el presente estudio de detalle, repartir la edificabilidad asignada a la parcela, entre las cuatro áreas de movimiento. Se adjunta cuadro de superficies y edificabilidad.

PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACION SOBRE RASANTE	EDIFICABILIDAD
C2-5	17.842,73 m ²	45%	21.182,77 m ²

La ocupación bajo rasante dentro de la parcela es libre. La planta bajo rasante podrá sobrepasar las áreas de movimiento establecidas sobre rasante.

Fuera de las áreas de movimiento y alineaciones obligatorias se permiten edificaciones destinadas a elementos comunes, cuartos de instalaciones (aseos de piscina, depuradora, centros de transformación, etc...) y pérgolas con una altura máxima de una planta.

Resumen de Parámetros del Estudio de Detalle.

Parcela	C2-5
Clasificación del Suelo	Urbano Residencial
Uso dominante	Residencial
Máxima Edificabilidad	21.182,77 m ²
Superficie parcela	17.842,73 m ²
Tipología	F3 "Residencial Plurifamiliar con patio en manzana"
Altura máxima	4 plantas

5.- DOCUMENTACION GRAFICA.

1. Situación. Ordenación actual.
2. Volúmenes, alineaciones y rasantes. Ordenación propuesta.

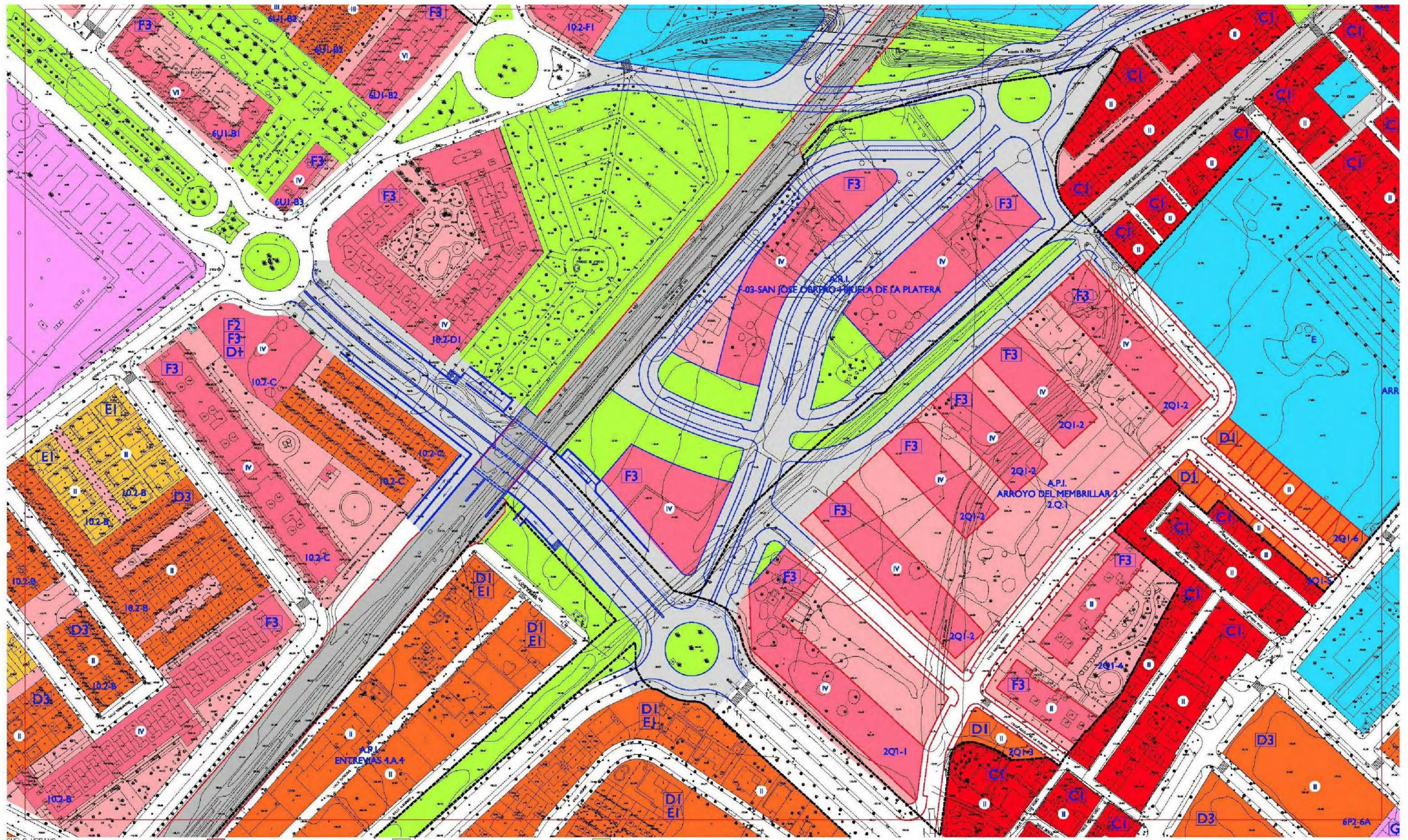
Jerez, Septiembre de 2017



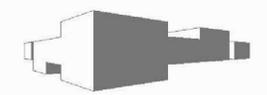
D. Luis P. Moreira Fernández

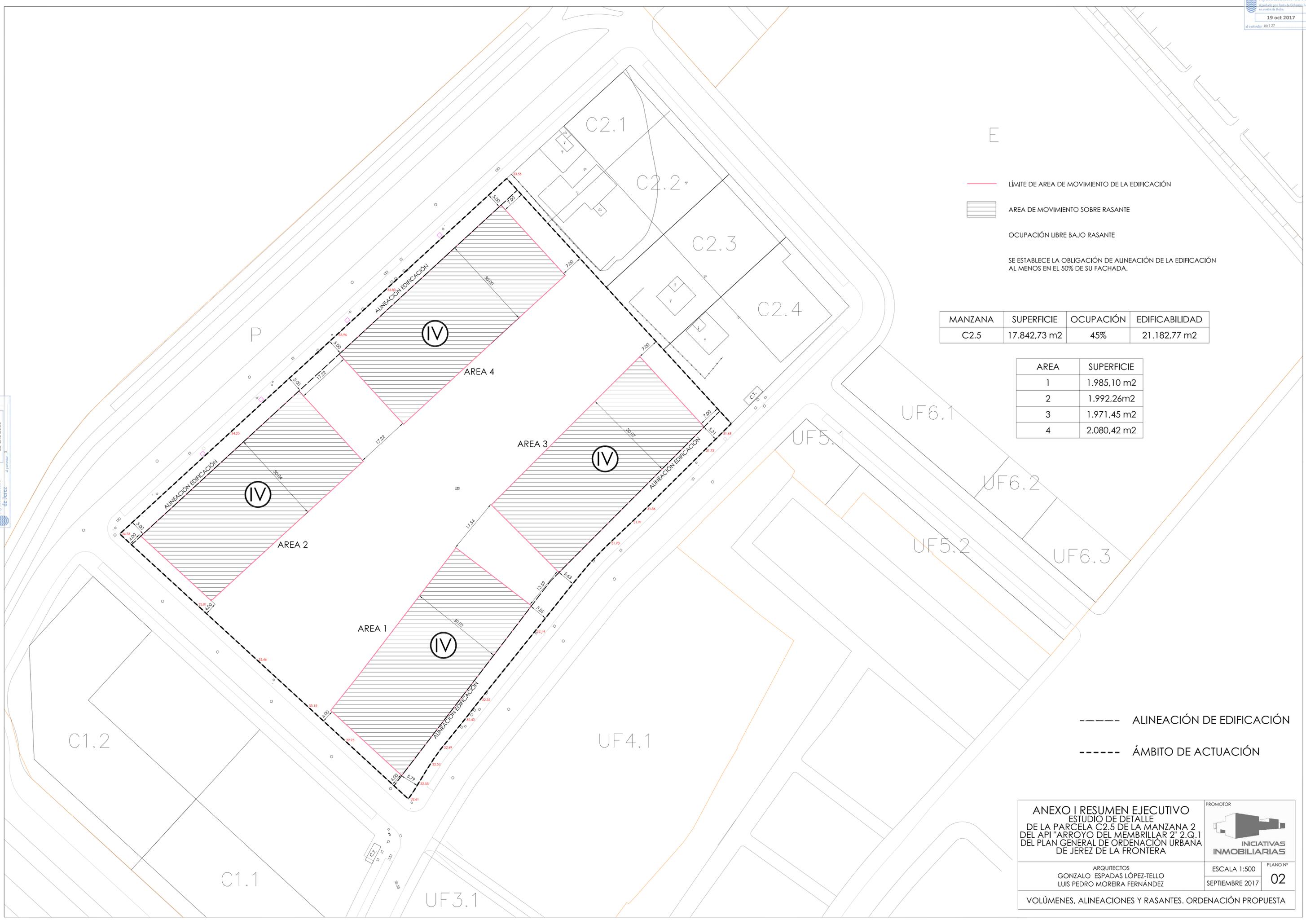


D. Gonzalo Espadas
López-Tello



Ayuntamiento de Jerez
 25 ene 2018
 al parte 5

<p>ANEXO I RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA</p>		PROMOTOR  INICIATIVAS INMOBILIARIAS
ARQUITECTOS GONZALO ESPADAS LÓPEZ-TELLO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		ESCALA: S / E SEPTIEMBRE 2017
<p style="text-align: center;">SITUACIÓN. ORDENACION ACTUAL</p>		PLANO Nº <p style="font-size: 2em; text-align: center;">01</p>



E

— LÍMITE DE AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

▨ AREA DE MOVIMIENTO SOBRE RASANTE

OCUPACIÓN LIBRE BAJO RASANTE

SE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AL MENOS EN EL 50% DE SU FACHADA.

MANZANA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
C2.5	17.842,73 m ²	45%	21.182,77 m ²

AREA	SUPERFICIE
1	1.985,10 m ²
2	1.992,26 m ²
3	1.971,45 m ²
4	2.080,42 m ²

----- ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN

----- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ANEXO I RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA C2.5 DE LA MANZANA 2 DEL API "ARROYO DEL MEMBRILLAR 2" 2.Q.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA		PROMOTOR  INICIATIVAS INMOBILIARIAS
ARQUITECTOS GONZALO ESPADAS LÓPEZ-TELLO LUIS PEDRO MOREIRA FERNÁNDEZ		
ESCALA 1:500 SEPTIEMBRE 2017		PLANO Nº 02
VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES. ORDENACIÓN PROPUESTA		