

ESTUDIO DE DETALLE

ARI-F-16-PIZARRO

C/ PIZARRO N° 10

JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

EXPTE: 11010

FECHA: Diciembre 2011

PROMOTOR: ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.



1.	OBJETO DEL DOCUMENTO	3
2.	PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN	3
3.	ANTECEDENTES	3
4.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	3
4.1.	Situación y delimitación	3
4.2.	Información registral de la parcela	4
4.3.	Características y estado actual de los terrenos	4
4.4.	Estructura de la propiedad	4
4.5.	Determinaciones del PGOU vigente	4
4.6.	Otras determinaciones relativas al aprovechamiento	7
5.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
6.	JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	7
6.1.	Objetivos y criterios de la Ordenación	7
6.2.	Descripción de la ordenación	8
6.3.	Cuadros de características de la ordenación	9
6.4.	Localización de la reserva obligatoria de terrenos para VPO	12

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto dotar de ordenación al Área de Reforma Interior ARI-F-16-Pizarro, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, de manera que pueda procederse a su desarrollo según las determinaciones urbanísticas establecidas por el mencionado Plan.

2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa privada, por encargo de ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L., con CIF B-41.944.513, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento.

3. ANTECEDENTES

La Unidad de Ejecución sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle se delimita en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, cuyo documento de Revisión Adaptación fue aprobado definitivamente mediante la Orden del 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

En dicho Plan General se delimitan una serie de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, entre las cuales se incluye el ARI-F-16-Pizarro considerada.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Situación y delimitación

Los terrenos sobre los que se desarrolla el Estudio de Detalle son los que el PGOU de Jerez de la Frontera delimita como ARI-F-16-Pizarro. Se sitúan al norte del centro histórico del municipio. Se trata de una parcela de forma irregular, con frente a las calles Pizarro y Chano Lobato, con las que limita al suroeste y noroeste respectivamente. Al este, la parcela limita con las instalaciones de la Real Escuela Andaluza de Arte Ecuestre.

4.2. Información registral de la parcela

Los terrenos objeto del Estudio de Detalle están compuestos por la Finca Registral nº 42.496, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Jerez de la Frontera, al Tomo 1.647, Libro 586, Folio 73.

4.3. Características y estado actual de los terrenos

La superficie bruta total del área estudiada según la medición efectuada es de 15.569 m². La topografía de toda el área es sensiblemente plana, con pendientes máximas que oscilan en torno al 1%.

En cuanto a las infraestructuras existentes, la parcela tiene acceso rodado por dos de sus linderos. Al encontrarse en una zona urbana totalmente consolidada, cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para su desarrollo y puesta en uso.

4.4. Estructura de la propiedad

La totalidad de los terrenos integrantes del ARI-F-16-Pizarro pertenece a un único propietario, Atalaya Desarrollos Inmobiliarios S.L.

4.5. Determinaciones del PGOU vigente

Las determinaciones urbanísticas bajo las cuales debe desarrollarse el ARI-F-16-Pizarro son las recogidas en la correspondiente "Ficha de Ámbitos de Planeamiento de desarrollo y gestión" del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, y se adjuntan a continuación. Asimismo, la Ficha también incluye de forma gráfica las condiciones de ordenación pormenorizada en cuanto a posición de los distintos usos dentro del área.

ARI-F-16-CALLE PIZARRO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	15.569 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	4.862 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	15.569 m ²	Superficie espacio libre público:	3.892 m ²
Superficie de suelo público asociado:	0 m ²	Superficie equipamiento público:	934 m ²
Coefficiente edificabilidad:	1,3000 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	4,858 m ²
Máxima edificabilidad:	20.240 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	155 / 53
Densidad máxima de viviendas:	100 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 32.4	Aprovechamiento medio:	0,7619
Coefficiente Subzonal:	0,7200	Aprovechamiento objetivo en subzona:	20.215 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9988	Derechos de los prop. en subzona:	14.828 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (m)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (m)	Fondo (m)	Lateral (m)		
F1	Res. Plurifamiliar entre medianeras	800	--	20	V	0	--	0	(*)	Manzana Residencial.
G4	Actividades económicas o terciario: Edificio por plantas	500	--	20	II	(**)	(**)	(**)	(*)	Manzana Act. Econ.

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, pudiendo ser superior a la establecida en las Normas Generales de la edificación (Tit VII) para esa tipología concreta.
- (**) Las condiciones de retranqueo las establecerá el Estudio de Detalle

DESCRIPCIÓN:

Se trata de una manzana de forma triangular limitada al Norte por la Higuera de la Zorra, al Sur por las instalaciones de las bodegas Sandeman, al Oeste por la calle Pizarro y el Este por el restaurante la Tonelería junto con las instalaciones de la Real Escuela de Arte Equestre.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- El Objetivo de la ordenación propuesta es la sustitución de la edificación de los usos existentes, con la finalidad de generar nuevos espacios urbanos con voluntad de revitalizar la zona, incorporando actividades urbanas más atractivas y mejorando las dotaciones públicas del entorno.
- Para la intervención se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
- Definición de una nueva alineación a Calle Pizarro que consiga una mejor sección del viario con una mejora significativa del acerado.
- Implantación de un mínimo de usos terciario en planta baja de la nueva edificación residencial.
- Definición de una nueva alineación de la higuera de la Zorra que respete los árboles existentes.
- Obtención de una pieza de equipamiento público con frente al espacio libre público propuesto, resolviendo así la medianera de las edificaciones propuestas.
- Configuración de una pieza de actividades económicas con frente a Calle Pizarro en continuidad con la bodega adyacente.

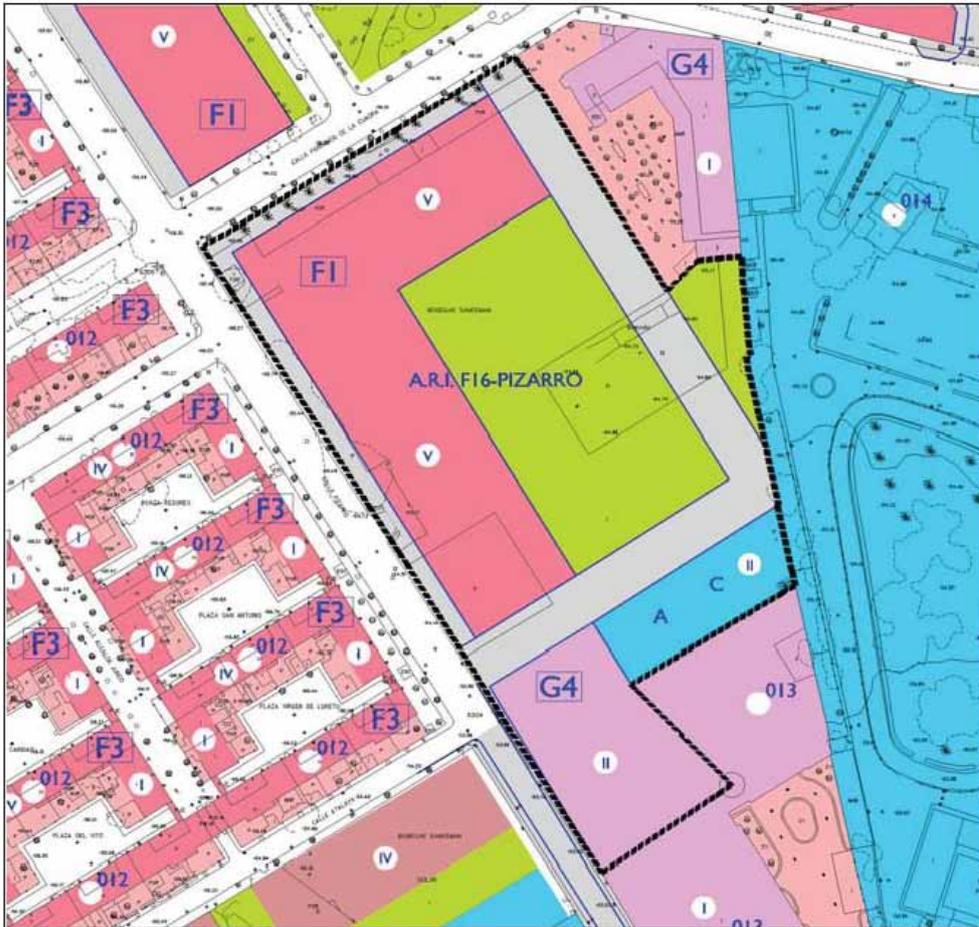
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS DETERMINACIONES:

- Máxima edificabilidad de uso residencial: 1,04 m²/m² sobre Superficie bruta (el resto de edificabilidad podrá repartirse entre la manzana G4 y los bajos comerciales en F1).
- Las tipologías admisibles serán: CT: F1; Terciario: G4.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: los grafados.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 25% de la superficie del ámbito.
- La superficie mínima de equipamiento público será del 6% de la superficie del ámbito.
- La cesión mínima de dotaciones públicas establecidas ascenderá a 32 m²/100m² de edificabilidad residencial.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS: Estudio de Detalle: 2 años Proyecto de Urbanización: 3 años Ejecución: 4 años

DETERMINACIONES GRÁFICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA



- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
- ACTIVIDAD ECONOMICA
- G4 EN ALTURA Y TERCIARIO
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- VIAL PROPUESTO

En cuanto a las determinaciones de gestión que fija el Plan General, el ARI-F-16-Pizarro se incluye dentro de un área de reparto cuyas características se recogen en el siguiente cuadro:

AREA DE REPARTO S.U.N.C. 3.2.4. RESID. PLURIFAMILIAR PUBLICA-ARI						
APROVECHAMIENTO MEDIO			0,7619			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN AREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
ARI-F16. PIZARRO	15.569	0,9988	0,7200	14.555	20.215	14.828
A.A.P.	3.534					
TOTAL	19.103			14.555	20.215	14.828

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

4.6. Otras determinaciones relativas al aprovechamiento

Tal como podemos observar en el apartado anterior, el PGOU adjudica al ARI-F-16 un aprovechamiento objetivo total de 20.215 UA (m²t utc). De este, y siempre según las determinaciones del PGOU, deben detrarse tanto el porcentaje de cesión a la administración actuante (10% del aprovechamiento objetivo), como el exceso de aprovechamiento del Estudio de Detalle, con lo cual el aprovechamiento al que tienen derecho los propietarios dentro del ámbito es de 14.828 UA (m²t utc).

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Según el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el objeto de los Estudios de Detalle es *“completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, 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 volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.”*

En el caso que nos ocupa se cumplen todos los condicionantes del artículo antes mencionado, ya que se trata de un área de suelo urbano, tal y como queda establecido en el planeamiento general vigente, para la cual éste ha marcado unos objetivos de ordenación muy concretos que se desarrollan en este documento. Por otra parte, el presente Estudio de Detalle se ajusta a lo expresado en el artículo 15 en cuanto a qué parámetros urbanísticos pueden desarrollarse.

Por último, y más específicamente, el propio Plan General en la “Ficha de Ámbitos de Planeamiento de desarrollo y gestión” correspondiente al ARI-F-16-Pizarro, indica que el desarrollo de la misma debe llevarse a cabo mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

6. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

6.1. Objetivos y criterios de la Ordenación

La ordenación que se fija en el presente Estudio de Detalle para los suelos constituyentes del ARI-F-16-Pizarro se ajusta a la establecida, tanto gráficamente como por la aplicación de los

parámetros urbanísticos fijados, en la correspondiente “Ficha de Ámbitos de Planeamiento de desarrollo y gestión”.

En concreto, se han considerado los principales objetivos y criterios para la ordenación marcados desde el Plan General:

- Sustitución de la edificación y los usos existentes, generando nuevos espacios urbanos y dotaciones e incorporando actividades urbanas que contribuyan a la revitalización de la zona.
- Definir una nueva alineación en la calle Pizarro, consiguiendo una mejora significativa del acerado.
- Definir una nueva alineación en la calle Chano Lobato, manteniendo el arbolado existente.
- Introducción de nuevos usos urbanos: residencial, terciario en planta baja o en edificio independiente y equipamiento.

6.2. Descripción de la ordenación

La ordenación que se propone para el área estudiada se ajusta prácticamente con exactitud a la determinada por el Plan General en sus planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Con el fin de hacer registrable la totalidad del área, se crea un nuevo vial secundario de distribución, que conecta las calles Pizarro y Chano Lobato. Este viario cumple las condiciones para la urbanización de los espacios viarios recogidas en los artículos 8.3.2 a 8.3.5 de las Normas Urbanísticas.

El nuevo viario se proyecta con un solo carril unidireccional de circulación.

El trazado y demás características del vial quedan recogidos en el plano de ordenación O.02 de la documentación gráfica adjunta.

El nuevo vial, junto con las calles Pizarro y Chano Lobato, delimita una manzana en la que se materializa la totalidad de la edificabilidad residencial, conformando una L que da frente a los dos viarios existentes. Cabe destacar que las edificaciones que se construyan deberán adaptarse a las nuevas alineaciones marcadas para las calles Pizarro y Chano Lobato. La tipología que se empleará en las edificaciones es la de edificio residencial entre medianeras, al que será de aplicación la zona de ordenanzas F1, tal y como indicaba la Ficha de

Planeamiento. Los parámetros de edificabilidad, número de viviendas, etc. también se ajustan a las determinaciones de la Ficha.

En la zona trasera de las parcelas residenciales, y completando la manzana formalizada por el nuevo viario, se localiza un gran espacio libre público que dará servicio tanto a las nuevas viviendas proyectadas como a las ya existentes en la zona. Además, dando frente al viario de acceso a las instalaciones de la Real Escuela Andaluza del Arte Ecuéstre, se sitúa otro espacio libre de menor tamaño.

En cuanto a los restantes usos propuestos, se sitúan al sur del área estudiada. Con fachada a la calle Pizarro, y en continuidad con la bodega adyacente, se localiza una parcela con uso terciario o actividades económicas, y junto a ella, dando frente al nuevo espacio público, otra parcela destinada a equipamiento público. La localización de esta última parcela se ha ajustado ligeramente, de manera que el edificio dotacional que se proyecte adquiera una posición predominante, ocupando la esquina formada por la calle Pizarro y la de nueva creación, y por otra parte permitiendo ofrecer una fachada homogénea al nuevo espacio público.

Los parámetros urbanísticos de aplicación y las características de la ordenación propuesta se recogen en los cuadros del siguiente apartado.

6.3. Cuadros de características de la ordenación

En primer lugar comprobamos que la nueva ordenación fijada por el Estudio de detalle cumple con las determinaciones contenidas en la Ficha de Planeamiento, tanto en lo relativo a los parámetros urbanísticos globales de aplicación, como a las cesiones mínimas obligatorias.

CUADRO 1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARÁMETROS	FICHA PGOU		ESTUDIO DE DETALLE	
SUPERFICIE	15.569,00 m ²		15.569,00 m ²	
COEF. EDIFICABILIDAD	GLOBAL	RESIDENCIAL	GLOBAL	RESIDENCIAL
	1,30 m ² /m ²	1,04 m ² /m ²	1,30 m ² /m ²	1,04 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD	MÁXIMA GLOBAL	MÍNIMA VPO	GLOBAL	VPO
	20.240,00 m ²	4.858,00 m ²	20.240,00 m ²	4.858,00 m ²
DENSIDAD VIVIENDAS	100 viv/ha		100 viv/ha	
Nº DE VIVIENDAS	MÁXIMO TOTAL	MÍNIMO VPO	TOTAL	VPO
	155	53	155	53
APROV. OBJETIVO	20.215 UA		20.215 UA	

CUADRO 2. CESIONES				
	FICHA PGOU		ESTUDIO DE DETALLE	
ESPACIOS LIBRES	SUPERF. MÍNIMA	% SOBRE SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SOBRE SUPERFICIE
	3.892,00 m ²	25,00 %	3.912,30 m ²	25,13 %
EQUIPAMIENTO	SUPERF. MÍNIMA	% SOBRE SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SOBRE SUPERFICIE
	934,00 m ²	6,00 %	1.272,51 m ²	8,17 %
TOTAL DOT. PÚBLICAS	32 m ² / 100 m ² EDIF. RESIDENCIAL		32 m ² / 100 m ² EDIF. RESIDENCIAL	

A continuación se adjuntan dos cuadros con el resultado total de la ordenación propuesta y los datos relativos al aprovechamiento objetivo total:

CUADRO 3. TOTAL ORDENACIÓN						
PARCELA	Superficie (m ² s)	Nº máx. viviendas	Sup. edificable Residencial (m ² t)	Sup. edificable Comercial (m ² t)	Uso/ Ordenanza	
RES. LIBRE	1	1.600,02	35	3.900,00	600,00	F1
RES. VPO	2	1.661,88	53	4.858,00	1.103,67	F1
RES. LIBRE	3	2.798,28	67	7.434,00	1.543,59	F1
TOTAL		6.060,18	155	16.192,00	3.247,26	
TERCIARIO	4	800,74	--	--	800,74	G4
TOTAL LUCRATIVO		6.860,92	155	20.240,00		
SELDUP Y DOTACIONES	EL-1	3.424,50				Espacios Libres
	EL-2	487,80				Espacios Libres
	S-1	1.272,51				SIPS
TOTAL		5.184,81				
VIARIO		1.948,39				Acerado
		863,49				Viales
		711,39				Aparcamientos
TOTAL		3.523,27				
TOTAL NO LUCRATIVO		8.708,08				
TOTAL ORDEN.		15.569,00	155	20.240,00		

CUADRO 4. APROVECHAMIENTOS				
PARCELA	SUP. EDIFICABLE (m ² t)	USO	COEFICIENTE TIPOL. PORMEN.	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² t utc)
1	3.900,00	RESIDENCIAL LIBRE	1,00	3.900
	600,00	COMERCIAL (PB)	1,63	978
2	4.858,00	RESIDENCIAL VPO	0,47	2.283
	1.103,67	COMERCIAL (PB)	1,63	1.799
3	7.434,00	RESIDENCIAL LIBRE	1,00	7.434
	1.543,59	COMERCIAL (PB)	1,63	2.516
4	800,74	TERCIARIO	1,63	1.305
TOTAL				20.215
CESIÓN 10% + EXCESO APROVECHAMIENTO SUBZONA (m ² t utc)		APROVECHAMIENTO PARA PROPIETARIOS (m ² t utc)		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² t utc)
5.387		14.828		20.215

6.4. Localización de la reserva obligatoria de terrenos para VPO

El apartado 7 del artículo 17, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que “los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta ley, estuvieren obligados a realizar”.

En este sentido, los terrenos equivalentes a la edificabilidad residencial (4.858 m²t), destinada, según lo dispuesto en el PGOU de Jerez de la Frontera, a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, quedan localizados.

Sevilla, diciembre de 2011

Los Arquitectos



Luis Chabrera Adiego



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio



SITUACIÓN. e: 1/5000

SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO. e: 1/2000

Estudio de Detalle ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10
Jerez de la Frontera (Cádiz).

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

1.01

Expediente: 11010 Cod.: Fecha: Diciembre 2011 Escala: varias Dibujado: J.A.FERREIRA Fichero:

PROMOTOR:

ATALAYA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.
C.I.F.: B-41944513

PROYECTISTAS:

Luis Chabrera Adiego
ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 8.087 DEL C.O.A.S.



- SUELO URBANO:**
- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
 - RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
 - C1 ALINEADA A FACHADA
 - C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3
 - C3 OTROS
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
 - D1 NUEVOS CRECIMIENTOS
 - D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANÍAS
 - D3 OTROS
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
 - E1 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 250
 - E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500
 - E3 AISLADA P. MINIMA 1200
 - 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 TERCIARIO
 - G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
 - G6 INDUSTRIA SINGULAR
 - G7 ESTACIONES DE SERVICIO
 - ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
 - EQUIPAMIENTO PUBLICO
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:**
- USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO
 - USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA
 - EQUIPAMIENTO PROPUESTO
 - S.G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - VIAL PROPUESTO

- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
 - SISTEMA GENERAL CARADA
 - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
 - AREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORARSE AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
 - DELIMITACION DE SUELO URBANO
 - DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
 - DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (OPMT)
 - LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)
 - LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (OPMT)
 - DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO
 - CAMBIO DE ALTURA
 - ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO
 - ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA
 - ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
 - LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA
 - ALTURA MAXIMA
 - EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO
 - ELEMENTOS A CONSERVAR
 - FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL
- DOTACIONAL:**
- A ASISTENCIAL
 - C CULTURAL
 - B COMERCIAL Y HOSTELERO
 - D DEPORTIVO
 - E EDUCACIONAL
 - O OCIO
 - R RELIGIOSO
 - M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS

Estudio de Detalle ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro n° 10 Jerez de la Frontera (Cádiz).

ORDENACIÓN COMPLETA PORMENORIZADA (PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA)

1.02

Expediente: 11010 | Cod.: | Fecha: Diciembre 2011 | Escala: 1/2000 | Dibujado: J.A.FERREIRA | Fichero:

PROMOTOR:

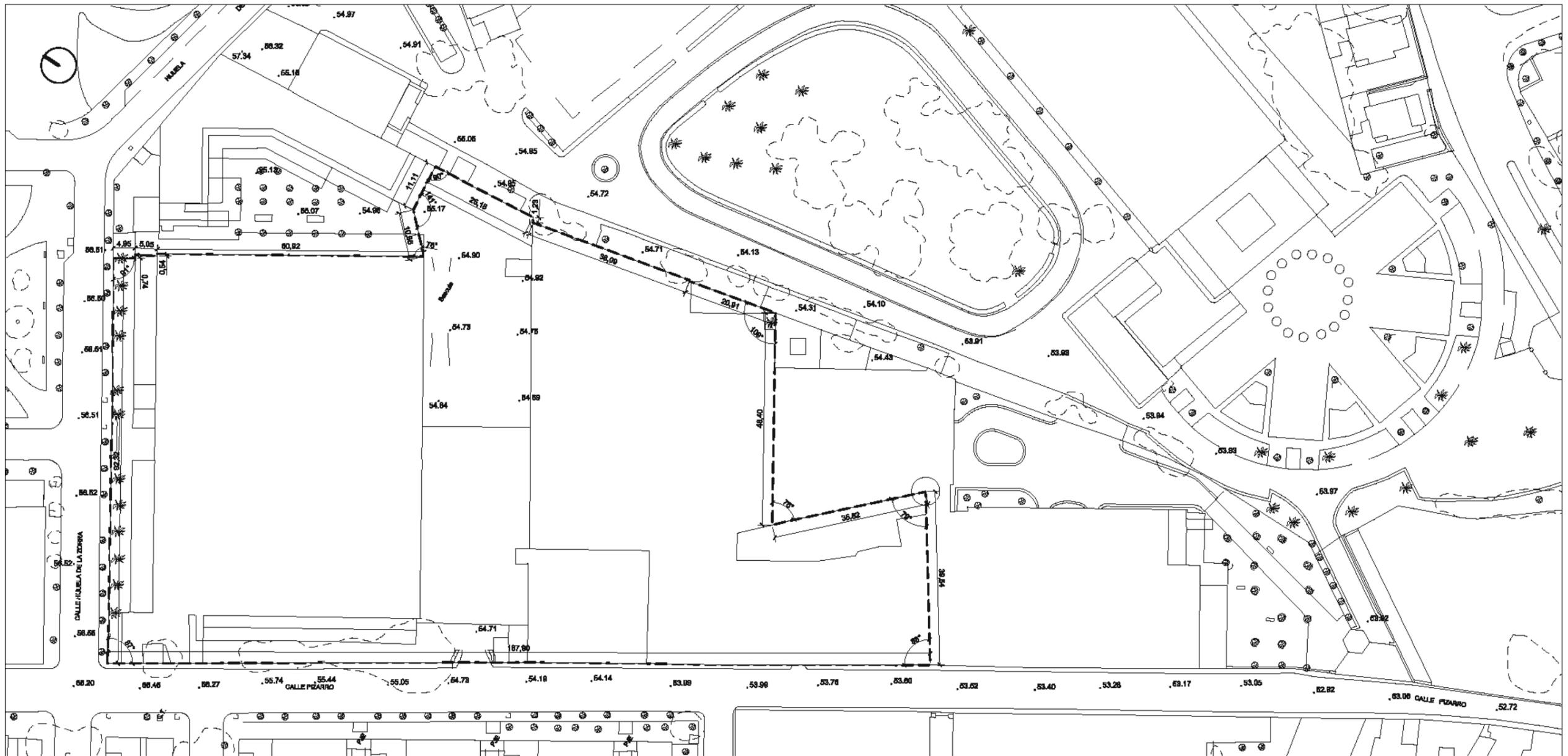
ATALAYA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.
C.I.F.: B-4194613

PROYECTISTAS:

Luis Chabrera Adiego
Luis Chabrera Adiego
ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

José J. Martín Crespo
José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE - - - - -
 Superficie total: 15.569,00 m²
COTAS DE RASANTES ,53,20

Estudio de Detalle ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro n° 10 Jerez de la Frontera (Cádiz).

PARCELA INICIAL

I.03

Expediente: 11010 Cod.: Fecha: Diciembre 2011 Escala: 1/1000 Dibujado: J.A.FERREIRA Fichero:

PROMOTOR:

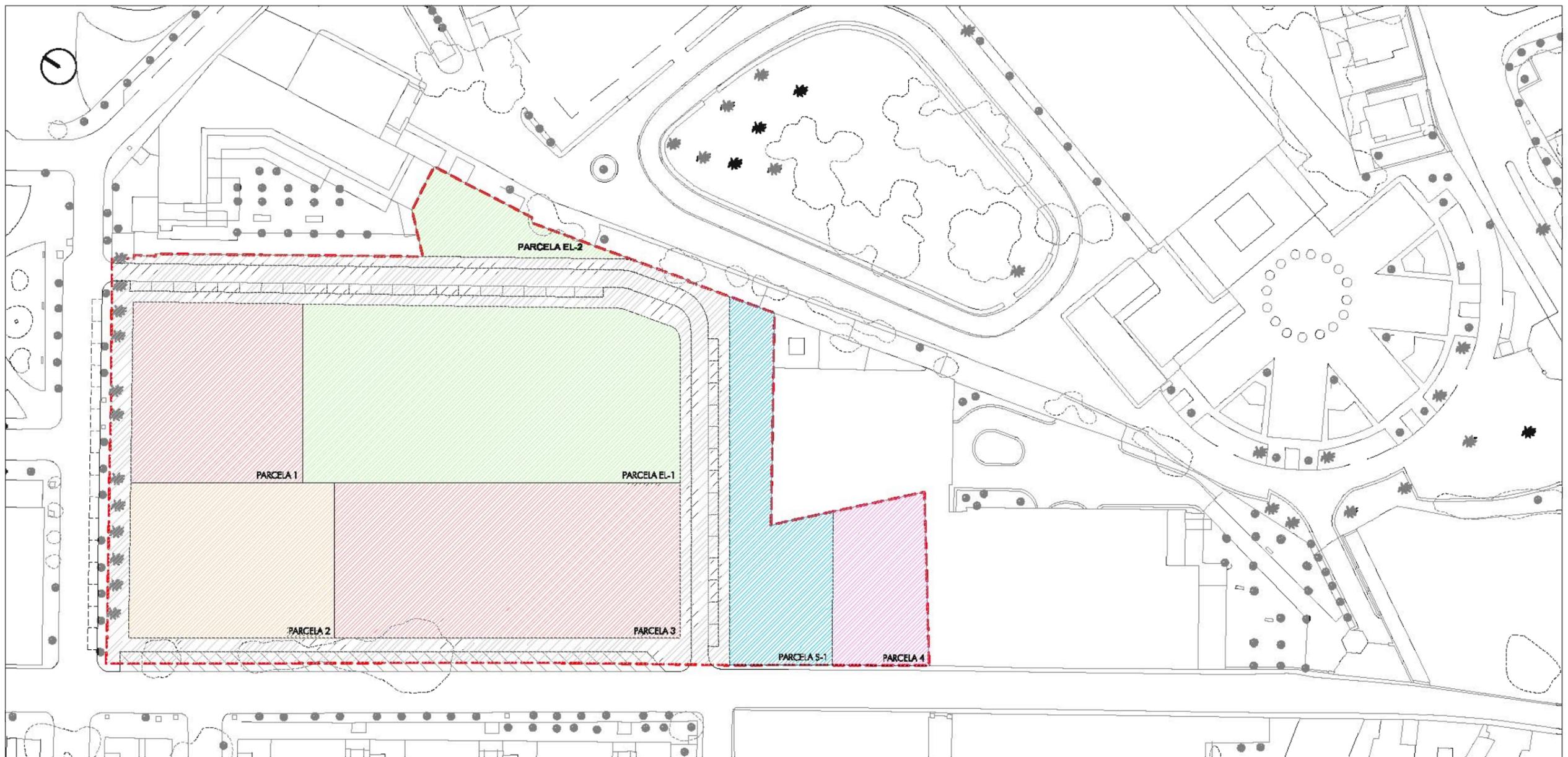
ATALAYA
 DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.
 C.I.F.: B-41944513

PROYECTISTAS:

Luis Chabrera Adiego
 ARQUITECTO N° 2.214 DEL C.O.A.S.

José J. Martín Crespo
 ARQUITECTO N° 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
 ARQUITECTA N° 8.087 DEL C.O.A.S.



USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE (m ²)	USO POR MENORIZADO	SUP. EDIF. TOTAL (m ²)	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE PLANTAS	APROV. OBJETIVO (m ² utc)	ZONA DE ORDENANZAS
1	1.600,02	RESIDENCIAL LIBRE	3.900,00	35	5	4.878	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
		COMERCIAL (PB)	600,00				
2	1.661,88	RESIDENCIAL VPO	4.858,00	53	5	4.082	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
		COMERCIAL (PB)	1.103,67				
3	2.798,28	RESIDENCIAL LIBRE	7.434,00	67	5	9.950	F1 (Plurifamiliar entre medianeras)
		COMERCIAL (PB)	1.543,59				
4	800,74	TERCIARIO	800,74	--	2	1.305	G4 (Edif. por plantas de uso terciario)
6.860,92 m ² s		20.240,00 m ² t		155 viv.		20.215 m ² t utc	

CESIONES	SUPERFICIE (m ²)	USO
EL-1	3.424,50	ESPACIOS LIBRES
EL-2	487,80	ESPACIOS LIBRES
S-1	1.272,51	EQUIPAMIENTO
	3.523,27	VIARIO PÚBLICO

8.708,08 m²s

15.569,00 m²s

TOTAL ÁMBITO E. DETALLE

Estudio de Detalle ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10 Jerez de la Frontera (Cádiz).

CALIFICACIÓN DEL SUELO, INTENSIDAD DE USOS Y ORDENANZAS

O.01

Expediente: 11010 Cod.: Fecha: Diciembre 2011 Escala: 1/1.000 Dibujado: J.A.FERREIRA Fichero:

PROMOTOR:

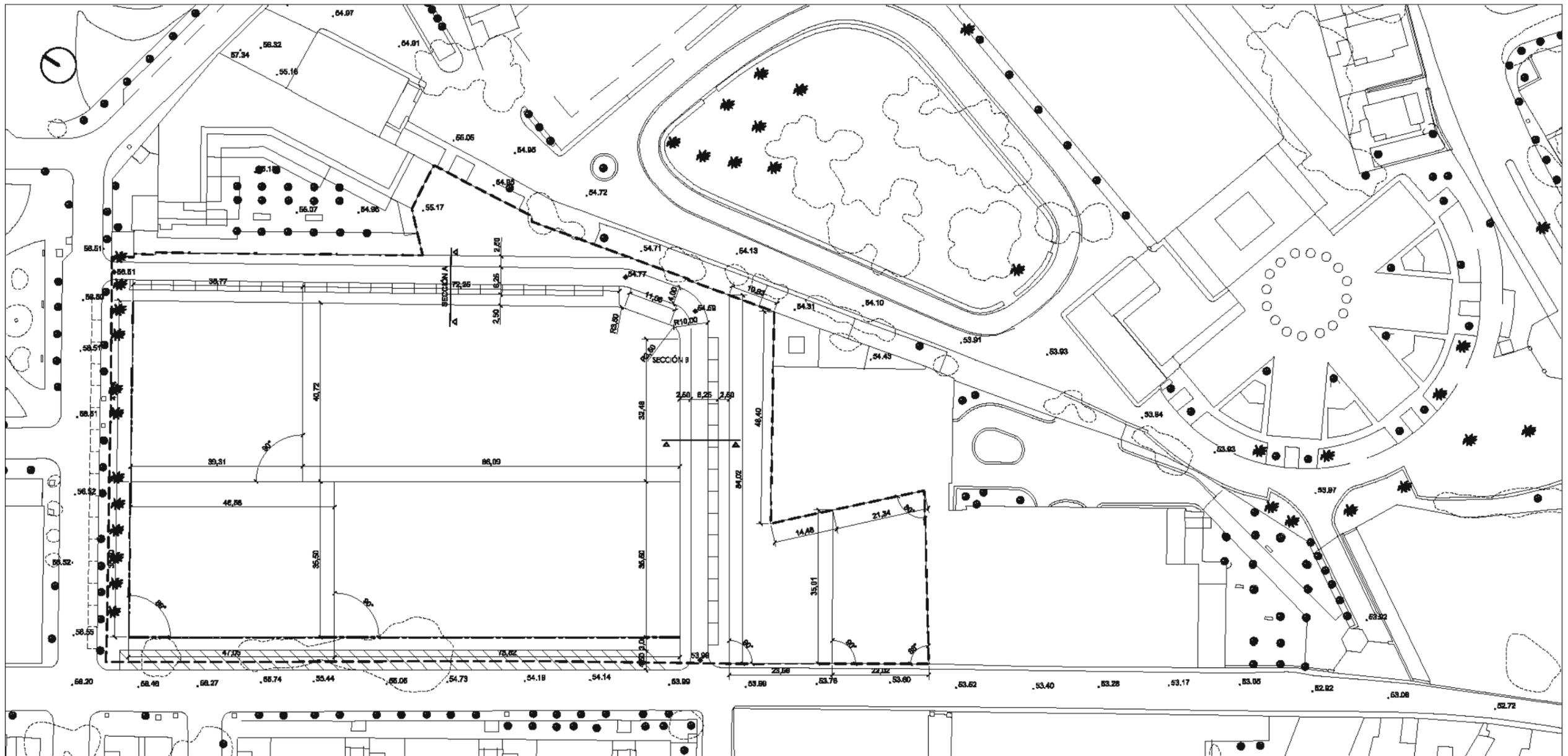
ATALAYA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.
C.I.F.: B-41944513

PROYECTISTAS:

Luis Chabrera Adiego
ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 8.087 DEL C.O.A.S.



ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Superficie total: 15.569,00 m²

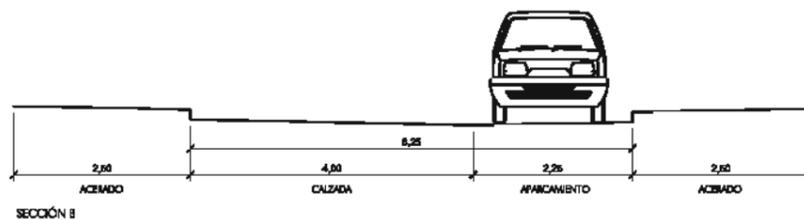
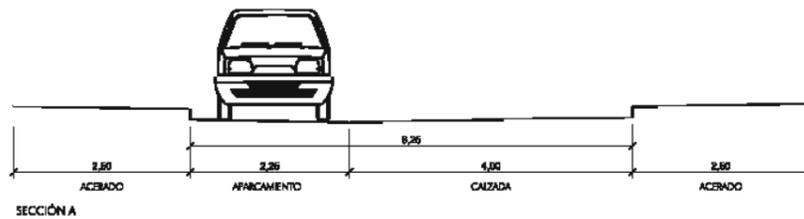
ALINEACIÓN OBLIGATORIA

COTAS DE RASANTES EXISTENTES

RASANTES NUEVO VIARIO PROYECTADO

68,20

64,00



Estudio de Detalle ARI-F-16-Pizarro, C/ Pizarro nº 10
Jerez de la Frontera (Cádiz).

ALINEACIONES Y RASANTES
COTAS

0.02

Expediente: 11010 Cod.: Fecha: Diciembre 2011 Escala: 1/1.000 Dibujado: J.A.FERREIRA Fichero:

PROMOTOR:

ATALAYA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.
C.I.F.: B-41944513

PROYECTISTAS:

Luis Chabrera Adiego
ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 8.087 DEL C.O.A.S.