

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA UF6.1 Y UF6.2 A.P.I. 2.Q.1 "ARROYO DEL
MEMBRILLAR"
JEREZ DE LA FRONTERA**



**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA PARCELA UF6.1 Y UF6.2
A.P.I. 2.Q.1 "ARROYO DEL MEMBRILLAR"
JEREZ DE LA FRONTERA

PROMOTOR: COSMOJEREZ S.L**

M E M O R I A

1. INTRODUCCIÓN Y PROPIETARIO

Se redacta el presente documento por encargo de CosmoJerez S.L, con C.I.F. B 11893625 y domicilio en avenida de Méjico nº 2-1º Puerta 3 de Jerez de la Frontera (Cádiz) como propietario de la parcela UF6.1 sobre la cual y previo a este estudio de detalle se ha realizado una parcelación en seis parcelas independientes y cuya intención es la edificar de manera inmediata. La parcela UF6.2 contigua y perteneciente a PROJARSA S.L es concedora de este documento y ha presentado su conformidad a la hora de establecer las determinaciones volumétricas para la ejecución de las edificaciones futuras que se regularán por este Estudio de Detalle.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente estudio de detalle es el de definir las condiciones de implantación de las distintas volumetrías en cada una de las parcelas de manera que el resultado sea coherente con el modelo de ciudad planteada en el PGOU y todos y cada uno de los propietarios de las parcelas (actuales y futuros) y de acuerdo a las condiciones establecidas en el API 2Q1 puedan desarrollar sus edificaciones siguiendo unos parámetros coherentes y aceptados por los colindantes utilizando para ello los condicionantes flexibles que el propio PGOU ha introducido para poder dar respuesta a estas áreas de planeamiento integrado y parcelaciones provenientes del anterior PGOU que por diversas circunstancias no pudieron ser edificadas según el estudio de detalle planteado.

3. MANZANA UF.6.1. DESCRIPCIÓN

La Manzana UF6.1 del Plan GENERAL recogida dentro del ámbito del API 2Q1 tiene una superficie neta total de parcela de 934,56 m², con uso Residencial, y con una edificabilidad total de 934,02 m², con una distribución máxima original de 7 viviendas y un aprovechamiento de 987,72 unidades de aprovechamiento.

La Manzana UF6.2 del Plan GENERAL recogida dentro del ámbito del API 2Q1 tiene una superficie neta total de parcela de 342,19 m², con uso Residencial, y con una edificabilidad total de 342,19 m², con una distribución máxima original de 2,85 viviendas y un aprovechamiento de 359,3 unidades de aprovechamiento.

Se acompaña levantamiento actual de las parcelas dentro del proyecto de Reparcelación inscrito de la UE_ 2Q1 la cual se encuentra totalmente urbanizada y las obras recepcionadas definitivamente.

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA UF6.1 Y UF6.2 A.P.I. 2.Q.1 “ARROYO DEL
MEMBRILLAR”
JEREZ DE LA FRONTERA**

4. PARCELAS RESULTANTES DE LA PARCELACIÓN

Como consecuencia de las nuevas determinaciones establecidas en el PGOU y de las determinaciones del estudio de Detalle que ordenaba inicialmente la parcela se ha ejecutado la parcelación de la parcela UF6.1 en 6 parcelas independientes de manera que cada uno de ellas pueda ordenarse de forma que en su concepción de vivienda pareada tipo D1 con frente mínimo de 9m a vial público.

El total de parcelaciones realizadas sobre esta manzana UF6.1 es de 6 parcelas, distribuidas según documentación gráfica adjunta y cuadro. La manzana UF6.2 se queda como una única parcela tal y como se distribuyó en el proyecto de reparcelación de la UE2Q1.

5. PARCELACIÓN MANZANA UF.6.1. API 2.Q.1

La totalidad de las finca su adjudicación queda a nombre de CosmoJerez S.L.

La finca que se parcela se divide en los siguientes lotes:

PARCELACIÓN				
Nº PARCELA	TIPO	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
UF6.1.1	D1	158,58 m ²	158,31 m ²	166,22 U.As
UF6.1.2	D1	154,35 m ²	154,35 m ²	162,07 U.As
UF6.1.3	D1	154,35 m ²	154,35 m ²	162,07 U.As
UF6.1.4	D1	154,35 m ²	154,35 m ²	162,07 U.As
UF6.1.5	D1	154,35 m ²	154,35 m ²	162,07 U.As
UF6.1.6	D1	158,58 m ²	158,31 m ²	166,22 U.As
TOTAL		934,56 m ²	934,02 m ²	980,72 U.As

EMPLAZAMIENTO: API 2Q1 Arroyo del membrillar

PLAN GENERAL: P.G.M.O. 2009

CLASIF. DEL SUELO: Urbano consolidado.

PARCELA MÍNIMA: Según normativa D1_120 m²
Frente mínimo: 9 m

USOS: Residencial.

ALTURA: Dos plantas.

OCUPACIÓN: según ED_70%

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA UF6.1 Y UF6.2 A.P.I. 2.Q.1 “ARROYO DEL
MEMBRILLAR”
JEREZ DE LA FRONTERA**

RETRANQUEOS EDIFICACIÓN: frente \leq 3m
Lateral 0m en caso de acuerdos entre colindantes
ó 3m en caso de no llegar a acuerdos evitando siempre medianeras vistas.
Fondo \geq 3m

EDIFICABILIDAD: Según cuadro.
No computable bajo rasante.

6. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tras las conversaciones mantenidas con técnicos de de Urbanismo de los departamentos de planeamiento y licencias, se han ido definiendo las bases para el diseño y para que cada uno de los proyectos de edificación que puedan desarrollarse en las seis parcelas resultantes de la original UF6.1 y la existente en la UF6.2 pueda desarrollarse de manera independiente sin necesidad de tener que hacer promociones de al menos tres viviendas. Los condicionantes establecidos se resumen en los siguientes puntos:

1. Establecer todas las parcelas con fachada mínima de 9m (en estudio de detalle eran 7m) de manera que puedan cumplir el frente mínimo para dotarlas del aparcamiento en interior de la parcela sin tener que hacer aparcamiento subterráneo que es inviable económicamente para este tipo de promociones individualizadas de viviendas en hilera.
2. Establecer unas áreas de movimiento máximas de en planta baja y alta de manera que se eviten siempre las medianeras vistas.
3. Establecer un retranqueo mínimo en fachada de manera que todas las parcelas presenten un retranqueo mínimo a la fachada principal en la calle Hijuela de la Platera de modo que la fachada siempre se trate como fachada y el cerramiento se plantee de manera unitaria de acuerdo a la normativa del PGOU.
4. Establecer el retranque mínimo en la fachada trasera de 3m con relación a la parcela de equipamiento público.
5. Establecer condicionantes arquitectónicos y volumétricos para la unión entre las distintas promociones en planta baja.
6. Establecer retranqueos obligatorios mínimos de 6m entre las plantas altas de las edificaciones entendiendo estas dos a dos o de promociones diferentes y entre las parcelas UF6.1 y UF6.2.
7. Con esta volumetría se garantiza el acceso rodado a cada parcela de manera conjunta cada dos parcelas de manera que la entrada de vehículos a cada una de las parcelas queden unidas dos a dos.

**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA UF6.1 Y UF6.2 A.P.I. 2.Q.1 “ARROYO DEL
MEMBRILLAR”
JEREZ DE LA FRONTERA**

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

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 adaptar determinaciones gráficas y/o literarias preestablecidas.

Así los objetivos y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle son:

- a) Completar alineaciones y rasantes, siempre que el planeamiento de orden superior tenga previamente definida su propia red de comunicaciones con el grado de precisión suficiente, para que las determinaciones necesarias sean mínimas o deducibles de las que figuren en dicho planeamiento superior.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con lo especificado en el planeamiento del cual procede.

Y en ningún caso puede

- a) Establecer nuevas vías que no estén previstas en el Planeamiento General, salvo en el caso de vías interiores, ni reducir el espacio destinado a viales.
- b) Modificar la calificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico, la altura máxima, ni aumentar volúmenes y densidades máximas.

Por COSMOJEREZ S.L
Antonio Patier Tapia

Jerez, Mayo de 2012

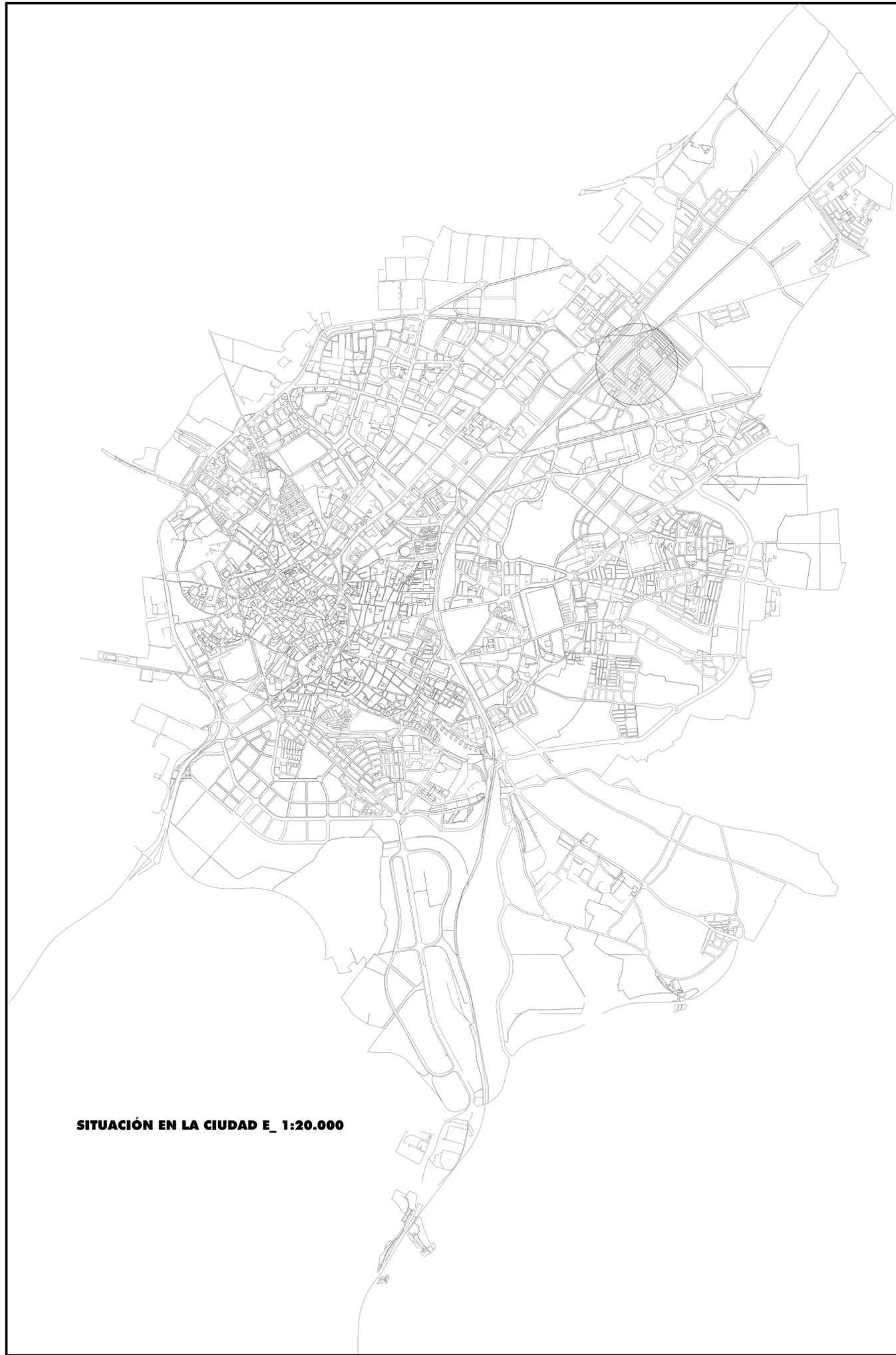
EL ARQUITECTO

Fco. Javier Pérez de Eulate Vargas

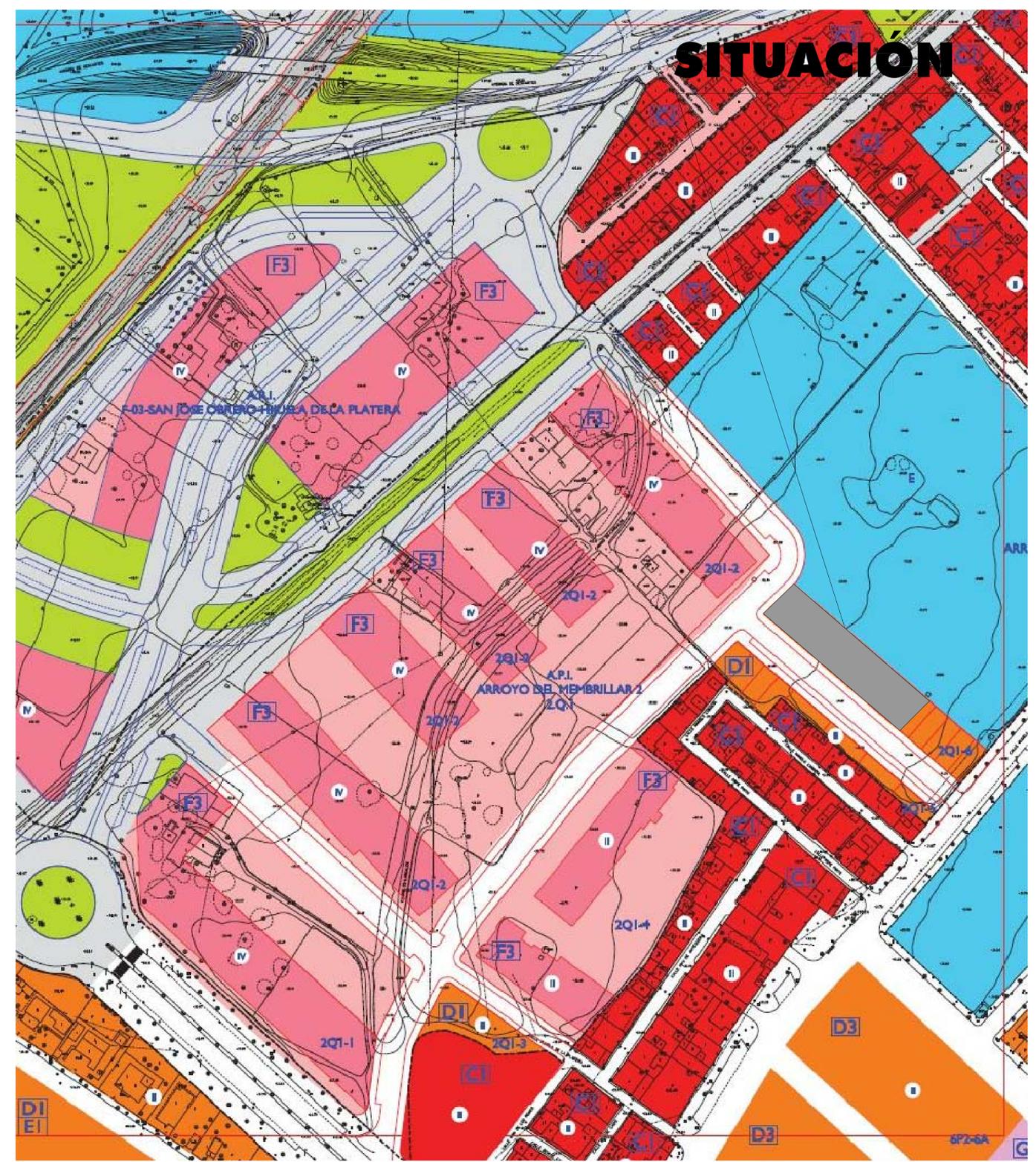
**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA UF6.1 Y UF6.2 A.P.I. 2.Q.1 “ARROYO DEL
MEMBRILLAR”
JEREZ DE LA FRONTERA**

ÍNDICE DE PLANOS

- 1 – SITUACIÓN EN LA CIUDAD - 1:20.000 Y 1:2.500
- 2 – SITUACIÓN EN EL E.D INICIAL – 1:1.000
- 3 – PARCELACIÓN EXISTENTE – 1:200
- 4 – CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN. VOLUMETRÍA – 1:200



SITUACIÓN EN LA CIUDAD E_ 1:20.000

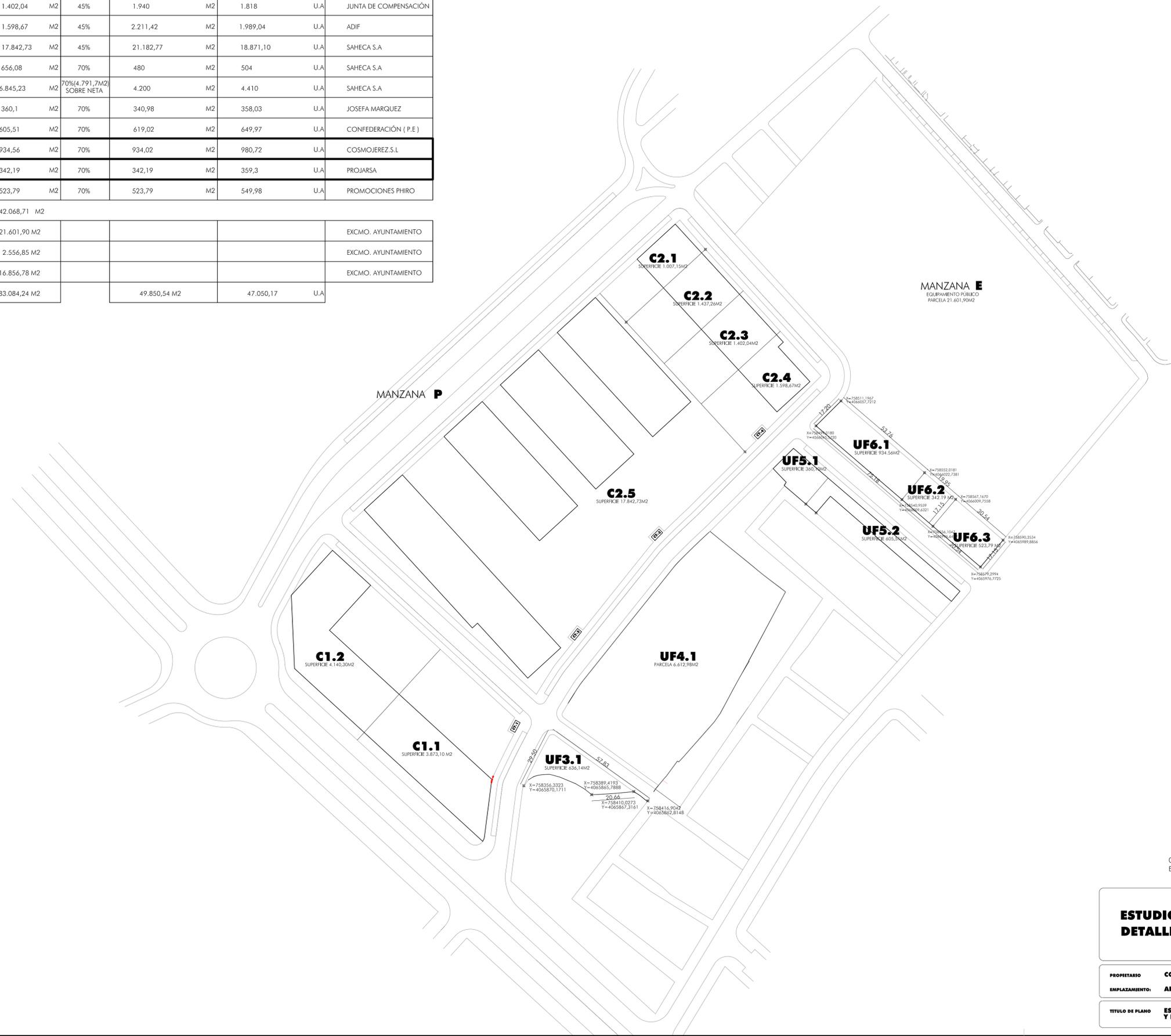


SITUACIÓN EN EL P.G.O.U E_1:2:500

ESTUDIO DETALLE	EXPEDIENTE	 NUM DE PLANO 1	
	API.2.Q.1 ARROYO DEL MEMBRILLAR 2. PARCELAS UF6.1 Y UF6.2		
PROPIETARIO	COSMOJEREZ. S.L	ESCALA	1:20.000
EMPLAZAMIENTO:	API 2.Q.1 ARROYO DEL MEMBRILLAR 2. JEREZ	REFERENCIA	1101
TITULO DE PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	DELINEADO	MAY 2012
F. JAVIER PEREZ DE EULATE VARELAS-44 248 AVD ALVARO DOMINGO EDIFICIO YEGUADA 1 TEL. 956/181867-181987 FAX 956/181867 JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)		CONFORME LA PROPIEDAD ARGUMENTO	

MANZANA	USO	ALT.	SUPERFICIE SUELO	OCUP.	EDIFICABILIDAD	U.A.ASIGNADAS	PROPIETARIO			
C1.1	BLOQUE VERTICAL COMERCIAL PLANTA BAJA	IV	4.112,15	M2	45%	6.614,51	M2	6.063,60	U.A	PROJARSA
C1.2	BLOQUE VERTICAL COMERCIAL PLANTA BAJA	IV	4.401,25	M2	45%	7.079,52	M2	7.363,34	U.A	SAHECA S.A
C2.1	BLOQUE VERTICAL COMERCIAL PLANTA BAJA	IV	1.007,15	M2	45%	1.393,59	M2	1.253,45	U.A	PADILLA FARIA
C2.2	BLOQUE VERTICAL COMERCIAL PLANTA BAJA	IV	1.437,26	M2	45%	1.988,73	M2	1.879,64	U.A	CONFEDERACIÓN (P.E)
C2.3	BLOQUE VERTICAL COMERCIAL PLANTA BAJA	IV	1.402,04	M2	45%	1.940	M2	1.818	U.A	JUNTA DE COMPENSACIÓN
C2.4	BLOQUE VERTICAL COMERCIAL PLANTA BAJA	IV	1.598,67	M2	45%	2.211,42	M2	1.989,04	U.A	ADIF
C2.5	BLOQUE VERTICAL COMERCIAL PLANTA BAJA	IV	17.842,73	M2	45%	21.182,77	M2	18.871,10	U.A	SAHECA S.A
UF3.1	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	656,08	M2	70%	480	M2	504	U.A	SAHECA S.A
UF4.1	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	6.845,23	M2	70%(4.791,7M2) SOBRE NETA	4.200	M2	4.410	U.A	SAHECA S.A
UF5.1	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	360,1	M2	70%	340,98	M2	358,03	U.A	JOSEFA MARQUEZ
UF5.2	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	605,51	M2	70%	619,02	M2	649,97	U.A	CONFEDERACIÓN (P.E)
UF6.1	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	934,56	M2	70%	934,02	M2	980,72	U.A	COSMOJEREZ.S.L
UF6.2	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	342,19	M2	70%	342,19	M2	359,3	U.A	PROJARSA
UF6.3	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	523,79	M2	70%	523,79	M2	549,98	U.A	PROMOCIONES PHIRO

		42.068,71	M2				
E	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	-	21.601,90	M2			EXCMO. AYUNTAMIENTO
P	VERDE PÚBLICO		2.556,85	M2			EXCMO. AYUNTAMIENTO
V	VIARIO PÚBLICO		16.856,78	M2			EXCMO. AYUNTAMIENTO
TOTAL			83.084,24	M2	49.850,54	M2	47.050,17 U.A



ESTUDIO DETALLE	EXPEDIENTE		NUM. DE PLANO
	API.2.Q.1 ARROYO DEL MEMBRILLAR 2. PARCELAS UF6.1 Y UF6.2		2
			ESCALA REFERENCIA DELINEADO
			1:200 1101 MAY 2012
PROPIETARIO	COSMOJEREZ. S.L	CONFORME LA PROPIEDAD	
EMPLAZAMIENTO:	API 2. Q.1 ARROYO DEL MEMBRILLAR 2. JEREZ		
TITULO DE PLANO	ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION INICIAL	F. JAVIER PERES DE EULATE PARQUE 248 AVD ALVARO DOMINGO EDIFICIO VEGUANA 1 TEL. 856/181867-181987 FAX 856/184864 JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ) E-MAIL: francisco.javier@urconet.es	ARQUITECTO

C2.4

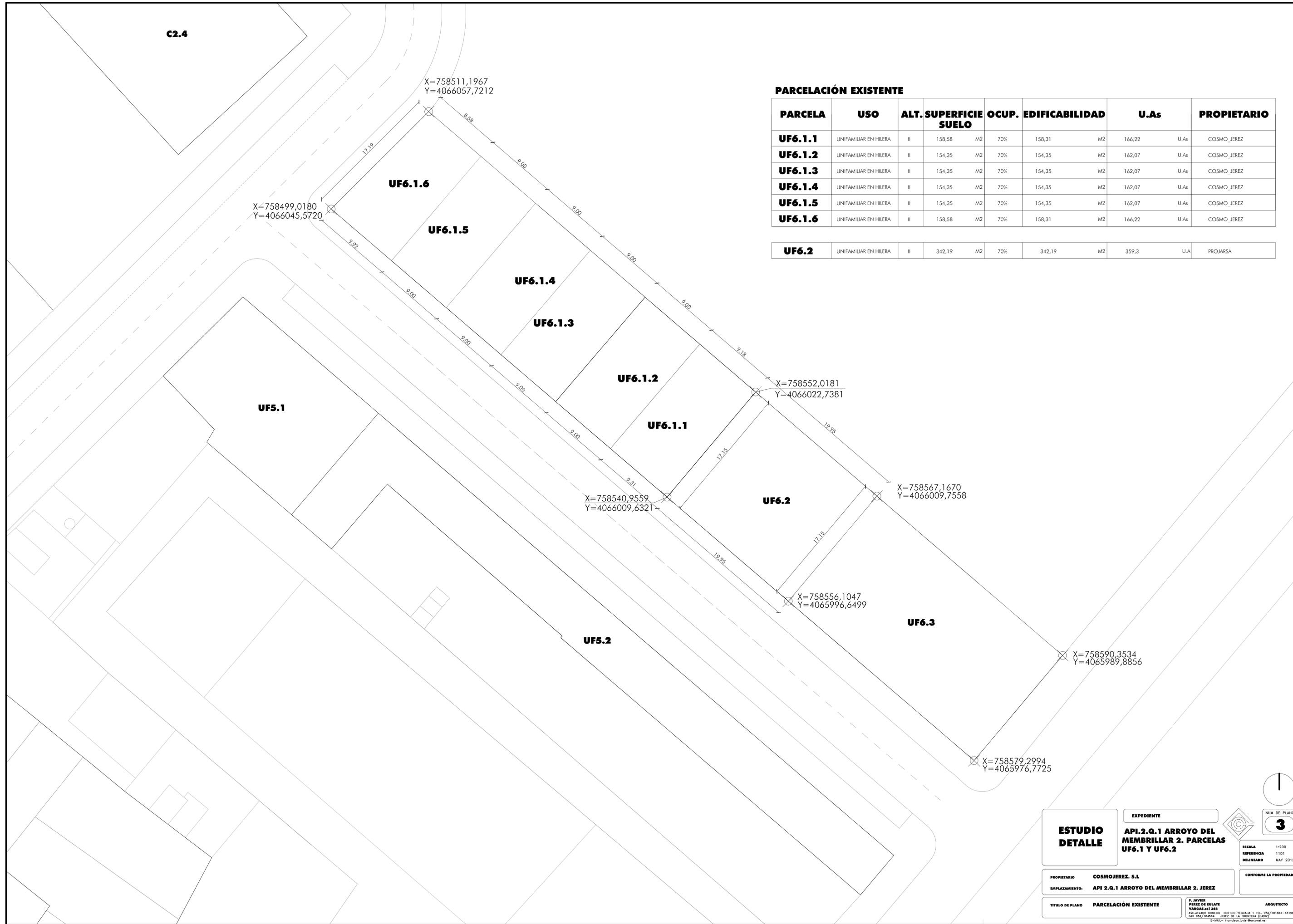
X=758511,1967
Y=4066057,7212

X=758499,0180
Y=4066045,5720

PARCELACIÓN EXISTENTE

PARCELA	USO	ALT.	SUPERFICIE SUELO	OCUP.	EDIFICABILIDAD	U.As	PROPIETARIO			
UF6.1.1	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	158,58	M2	70%	158,31	M2	166,22	U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.2	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	154,35	M2	70%	154,35	M2	162,07	U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.3	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	154,35	M2	70%	154,35	M2	162,07	U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.4	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	154,35	M2	70%	154,35	M2	162,07	U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.5	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	154,35	M2	70%	154,35	M2	162,07	U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.6	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	158,58	M2	70%	158,31	M2	166,22	U.As	COSMO_JEREZ

UF6.2	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	342,19	M2	70%	342,19	M2	359,3	U.A	PROJARSA
-------	-----------------------	----	--------	----	-----	--------	----	-------	-----	----------



X=758552,0181
Y=4066022,7381

X=758540,9559
Y=4066009,6321

X=758567,1670
Y=4066009,7558

X=758556,1047
Y=4065996,6499

X=758590,3534
Y=4065989,8856

X=758579,2994
Y=4065976,7725

**ESTUDIO
DETALLE**

EXPEDIENTE
**API.2.Q.1 ARROYO DEL
MEMBRILLAR 2. PARCELAS
UF6.1 Y UF6.2**

NUM. DE PLANO
3

ESCALA
REFERENCIA
DELINEADO

1:200
1101
MAY 2012

PROPIETARIO: **COSMOJEREZ. S.L**
EMPLAZAMIENTO: **API 2.Q.1 ARROYO DEL MEMBRILLAR 2. JEREZ**

CONFORME LA PROPIEDAD

TITULO DE PLANO: **PARCELACIÓN EXISTENTE**

**F. JAVIER
PEREZ DE EULATE**
Nº 2548
AVD ALVARO DOMINGO ESPINOSA 1 TEL. 956/181867-181887
CAX 205/180654 JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)
E-MAIL: francisco.javier@arconet.es

ARQUITECTO

C2.4

X=758511,1967
Y=4066057,7212

X=758499,0180
Y=4066045,5720

PARCELACIÓN EXISTENTE

PARCELA	USO	ALT.	SUPERFICIE SUELO	OCUP.	EDIFICABILIDAD	U.As	PROPIETARIO
UF6.1.1	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	158,58 M2	70%	158,31 M2	166,22 U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.2	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	154,35 M2	70%	154,35 M2	162,07 U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.3	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	154,35 M2	70%	154,35 M2	162,07 U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.4	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	154,35 M2	70%	154,35 M2	162,07 U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.5	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	154,35 M2	70%	154,35 M2	162,07 U.As	COSMO_JEREZ
UF6.1.6	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	158,58 M2	70%	158,31 M2	166,22 U.As	COSMO_JEREZ

UF6.2	UNIFAMILIAR EN HILERA	II	342,19 M2	70%	342,19 M2	359,3 U.A	PROJARSA
-------	-----------------------	----	-----------	-----	-----------	-----------	----------

▨ AREAS DE MOVIMIENTO MÁXIMA. PLANTA BAJA

--- ALINEACION INTERIOR (MÁXIMA PLANTA BAJA)

- - - ALINEACION INTERIOR (MÁXIMA PLANTA ALTA)

UF5.1

UF6.1.6

UF6.1.5

UF6.1.4

UF6.1.3

UF6.1.2

UF6.1.1

UF6.2

X=758540,9559
Y=4066009,6321

X=758552,0181
Y=4066022,7381

X=758567,1670
Y=4066009,7558

X=758556,1047
Y=4065996,6499

UF5.2

UF6.3

X=758590,3534
Y=4065989,8856

X=758579,2994
Y=4065976,7725

**ESTUDIO
DETALLE**

EXPEDIENTE
**API.2.Q.1 ARROYO DEL
MEMBRILLAR 2. PARCELAS
UF6.1 Y UF6.2**

NUM DE PLANO
4

ESCALA
REFERENCIA
DELINEADO

1:200
1101
MAY 2012

PROPIETARIO **COSMOJEREZ, S.L**
EMPLAZAMIENTO: **API 2.Q.1 ARROYO DEL MEMBRILLAR 2. JEREZ**

CONFORME LA PROPIEDAD

TITULO DE PLANO **VOLUMETRIA VINCULANTE**

ARQUITECTO
F. JAVIER PEREZ DE EULATE
MARGARITA 3408
AVD. ALVARO DOMINGO EDIFICIO YESUANA 1 TEL. 956/181867-181887
FAX. 956/184054 - JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)
E-MAIL - Francisco.javier@arconet.es