

**ESTUDIO DE DETALLE
ARI D02
“SANTA ANA”**

MAYO 2012

**DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
JEREZ DE LA FRONTERA.**

**ESTUDIO DE DETALLE
ARI D02 "SANTA ANA"**

ÍNDICE

A) MEMORIA:

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.
2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
3. RÉGIMEN DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
5. ASIGNACIÓN DE TIPOLOGÍAS
6. SUPERFICIES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES.

B) PLANOS:

1. SITUACIÓN EN LA CIUDAD
2. SITUACIÓN EN EL P.G.M.O.
3. ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
5. ORDENACIÓN SEGÚN PGMO
6. ORDENACIÓN PROPUESTA E.D
7. ALINEACIONES.
8. RED VIARIA Y RESANTES.

1. ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.-

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009.

Según el mencionado artículo 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto "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, Planes 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.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- 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 ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El ámbito de actuación es al ARI D02 Santa Ana, delimitado por el vigente PGOU, se sitúa en la zona este de la ciudad.

Limita al Norte con la Higuera de la Marquesa, al Oeste con la Av de Arcos y barriada del Rocío y al Sur y Este con la calle Quejigo y Avenida Taginaste pertenecientes a la unidad de Ejecución 10.18.1 del PGMO-95 ya desarrollada.

Se trata de una Unidad de Ejecución de complicado desarrollo destacándose como problema principal la existencia de numerosas viviendas, la mayoría

comunicadas por caminos en precario, cuyas rasantes de acceso complican la definición del viario y un entorno colmatado que dificulta la permeabilidad, sobre en la zona oeste de la actuación.

2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

A continuación se detallan los propietarios y las parcelas incluidas en el ámbito de actuación.

Parcela	Titular Registral	
1	Manuel Vallejo, S.A	
2	Cedro de Cádiz, S.L.	
3	Juan Ficapal Cusi	
4	Agustín Ordoñez Hermoso y Elena Reina Rey	
5	M ^a Isabel Bermúdez Moreno y Fernando Villalba García	
6	Construcciones y Rehabilitaciones Andaluzas, Mantenimientos y Servicios Generales, S.A.	
7	1	Pacheco y Núñez del Prado, S.L.
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	Juana García Tejero
	9	Antonia Leal Delgado
	10	Miguel García Tejero
	11	Antonia García Tejero
	12	Juan García Tejero
	13	José García Tejero
	14	Juana García Tejero
	15	Francisco González López y Hnos. González García
	16	Antonia García Tejero
	17	Rafael Osado Díaz
	18	Jose María Osado Díaz
	19	Proinca S.L.
	20	
21		
22		
23	Jose María Osado Padilla	
24	Antonia y María García Fernández	
25	Josefa García Fernández	
26	Carmen García Fernández	

Parcela	Titular Registral	
8	1	Hnos. Pérez García , Pérez Vázquez y otros
	2	Juan Cabral Cabral y Juana Caballero Romero
	3	Hnos. Pérez García , Pérez Vázquez y Salvador Caballero Romero
	4	Manuel Pérez García
	5	Juan Romero Pérez y Cristina Terroba Suárez
	6	Juan Pedro Pérez Leal
	7	Mª del Carmen, Begoña y Juan Carlos Pérez Vázquez
	8	Isabel Carrasco Pérez , Ricardo, Raul e Isabel María Basto Carrasco
	9	Domingo, Eva Mª y María del Mar Pedro Carrasco
	10	José Pérez Caballero y Francisca Pérez Guillén
	11	Isabel Carrasco Pérez, Ricardo, Raul e Isabel María Basto Carrasco
	12	Teresa Pérez García
	13	Hnos. Pérez García , Pérez Vázquez y Hdos Juan Romero Díez
	14	Hnos. Pérez García , Pérez Vázquez y Hdos Juan Pérez García
	15	Juan Carrasco Pérez y Purificación González González
	16	Isabel Sánchez Castilla
	17	Proinca S.L.
	18	
9	Francisco González López	
10	Ayto Jerez	
11	Ayto Jerez	
12	Ayto Jerez	
13	Ayto Jerez	

3. RÉGIMEN DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.-

La zona objeto del Estudio de Detalle se encuentra clasificada como Suelo Urbano No Consolidado por el PGOU vigente, denominada ARI-D02 "SANTA ANA". Las determinaciones urbanísticas establecidas para su desarrollo en el PGOU vigente son las siguientes:

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		Uso dominante: RESIDENCIAL	
Superficie bruta:	42.384 m ²	Superficie aprox. suelo edificable:	25.127 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	40.948 m ²	Superficie min. espacio libre público:	5.322 m ²
Superficie de suelo público asociado:	1.436 m ²	Superficie min. equipamiento público:	1.228 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4800 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO	5.897 m ²
Máxima edificabilidad:	19.655 m ²	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	190 / 65
Densidad máxima de viviendas:	47 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 2.2.2	Aprovechamiento medio:	0,3904
Coefficiente Subzonal:	1,0600	Aprovechamiento objetivo en subzona:	18.505 UA
Coefficiente Tipológico:	0,9415	Derechos de los prop. en subzona:	13.573 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retranqueos			Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	II	0	--	0	*	Según planos
D1.1	Unifamiliares en hilera	500	120	6	II	≥4	≥3	**	1	Según planos
D1.2	Unifamiliares en hilera	120	120	9	II	≥5	≥3	**	1	Según planos
E1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos
E1	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥4	≥3	≥3	0,6	Según planos

- (*) La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima la admitida para la tipología C1 en las Normas Particulares (Tit. VII).
- (**) Las condiciones de retranqueo serán las establecidas en las Normas Generales de la edificación (Tit VII), cuidándose especialmente en manzanas en las que coexistan diferentes tipologías.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Manzana compacta
- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Viario Interior: El establecido en la ordenación pormenorizada.
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 80
- La superficie mínima de equipamientos públicos será del 3% de la superficie total.
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 13% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 33m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Con la ordenación propuesta se pretende dar respuesta al vacío urbano existente al noroeste de la Barriada del Rocío hasta la Higuera de la Marquesa, donde existen numerosas viviendas carentes de mínimos servicios.
- La ordenación pormenorizada establecida podrá reajustarse mediante la redacción de Estudio de Detalle, siempre que se mantengan los porcentajes mínimos de dotaciones establecidos.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN *

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

(*) La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 17 de febrero de 2012, al particular 20 del Orden del Día, acordó la aprobación definitiva del cambio de sistema de actuación de compensación a cooperación en el ámbito de actuación del A.R.I.-D-02-"Santa Ana".

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.-

El Objeto del Estudio de Detalle es reordenar urbanísticamente el ámbito del ARI-D02 - "Santa Ana" del PGOU de Jerez de la Frontera, dando respuesta al vacío urbano existente al noroeste de la barriada de El Rocío hasta la hijuela de la Marquesa, donde existen numerosas viviendas carentes de mínimos servicios.

La ordenación propuesta básicamente coincide con la establecida en la ficha de PGOU, con la que se da respuesta a las principales necesidades de este ámbito tan condicionado por sus preexistencias.

Se propone la simetría del viario existente al Este del ámbito, cerrando el semicírculo de la Av. Taginaste hasta conectarlo con la Av. Tamarisco, actualmente en fondo de saco, duplicando el acceso de la primera desde la hijuela de la Marquesa. Se propone la apertura Norte-Sur de viario desde la Higuera de la Marquesa hasta calle Manzanares, así como las conexiones desde el Oeste por calle Pisuerga y Turia. Proponiéndose como nueva apertura la prolongación de calle Pisuerga hasta la hijuela de la Marquesa, conectándose igualmente con Av. de Arcos.

Se plantean algunos viales con tráfico restringido o de coexistencia, dadas las reducidas anchuras de los mismos, motivada por su adaptación a las edificaciones preexistentes.

Se mantiene la misma zonificación de zonas verdes y equipamientos

definida en el PGOU, cumpliéndose los estándares de reservas establecidos en el mismo.

La superficie del ámbito, una vez analizadas las lindes reales y las propiedades, se reajusta a 41.143 m², lo que supone un pequeño aumento de 195 m² con relación a la superficie definida en la ficha de PGOU. La edificabilidad máxima y la densidad de viviendas se reajusta a este nuevo parámetro, siendo la máxima edificabilidad de 19.749 m² y el número máximo de viviendas de 193. Estableciéndose un reparto equivalente al establecido en la ficha del PGOU de 66 viviendas de VPO mínimas y 127 viviendas de renta libre máximas.

Llegados a este punto y en aplicación de las determinaciones establecidas en el Art. 5.2.6.2 de las NN.UU del PGOU se ha optado por incrementar el número máximo de viviendas establecidos en la ficha del PGOU en un 5%, destinando este incremento a la ampliación de reservas mínimas de viviendas protegidas. En este caso el número de viviendas será el siguiente:

Nº max. de viviendas:	202
Renta libre:	127
VPO:	75

Uno de los principales objetivos del presente Estudio de Detalle es dar respuesta al vacío urbano existente al noroeste de la Barriada del Rocío hasta la Hijueta de la Marquesa, donde existen numerosas viviendas carentes de mínimos servicios. Obviamente es imprescindible para ello asumir, en la medida de lo posible, la regulación de esas viviendas en la ordenación que se plantea. Por este motivo en el plano de Estructura de la propiedad se recogen las **edificaciones existentes** en el ámbito que podrán ser asumidas en la nueva ordenación planteada aunque no se adapten a algunos de los parámetros establecidos para la tipología asignada en coherencia con las determinaciones establecidas en el Art. 7.2.2 de las Normas Urbanística.

En el plano de Alineaciones del presente Estudio de Detalle se recogen dichas edificaciones y las áreas de movimiento que definirán los retranqueos de las edificaciones de nueva planta. A las edificaciones existentes reconocidas en este documento, por tanto, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado y, por consiguiente, la nueva edificación deberá adaptarse a las áreas de movimiento establecidas solo en caso de presentarse proyecto de edificación de nueva planta.

Igualmente, en las manzanas a1, a2, a3, d2 y d3 establecidas en este Estudio de Detalle, se ha definido una **Alineación de Nueva Planta** siguiendo las determinaciones establecidas en el Art 7.3.3 del PGOU

vigente. A las edificaciones afectadas por esta alineación de nueva planta se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado y, por consiguiente, la nueva edificación deberá adaptarse a las áreas de movimiento establecidas solo en caso de presentarse proyecto de edificación de nueva planta, modificándose en ese caso la alineación oficial de la parcela, cediendo al espacio público la parte afectada establecida en la documentación gráfica.

A la urbanización del ámbito hay que añadir para el desarrollo del mismo, tal y como establecía el PGOU, la urbanización del suelo público asociado, el cual se ha ajustado a una superficie de 4.632 m² correspondientes a los frentes a Hijuela de la Marquesa, Calle Pisuerga y Plaza Calle Manzanares. En cualquier caso para el desarrollo del ámbito se estará a lo dispuesto en el Proyecto de urbanización que se redacte el cual deberá cumplir los requisitos exigidos en el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía según Decreto 293/2009 de 7 de julio de la consejería de la Presidencia de la junta de Andalucía.

5. ASIGNACIÓN DE TIPOLOGÍAS

En coherencia con las determinaciones del PGOU y dadas las preexistencias se ha optado por asignar morfología de manzana compacta a las manzanas en continuidad con la barriada del Rocío, estableciendo la morfología de edificación aislada en las manzanas con frente a la hijuela de la Marquesa.

En consecuencia, las tipologías asignadas por manzana son las siguientes:

- **Tipología C1:** A las manzanas A, E, F, G, H, I, J y K se les asigna la tipología C1 definida en el PGOU cuyas determinaciones principales son: parcela mínima de 120m², retranqueos a frente y lateral 0 y a fondo libre, altura máxima 2 plantas y frente mínimo 7m. En estas manzanas se podrá materializar la tipología C1 y las compatibles establecidas en el PGOU, entre las que destaca la F1 con la que se podrá dar respuesta a la implantación de las viviendas de Protección Oficial.
- **Tipología D1:** A las manzanas B, C y D se les asigna la tipología D1 definida en el PGOU pudiéndose optar por la implantación de la tipología D1.1 o D1.2 dependiendo de las posibilidades de la promoción a implantar, igualmente se podrán materializar las tipologías compatibles establecidas en el PGOU, destacando la E1.

A las viviendas preexistentes reconocidas en el presente Estudio de Detalle

que no cumplan alguna de las nuevas determinaciones exigidas para la tipología de la manzana en la que se encuentren, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerado y, por consiguiente, la nueva edificación deberá adaptarse a las áreas de movimiento establecidas solo en caso de presentarse proyecto de edificación de nueva planta. Igualmente las submanzanas definidas en este Estudio de Detalle que no alcanzasen la dimensión de parcela mínima, por adaptarse a las preexistencias físicas, serán edificables asumiendo el resto de determinaciones establecidas.

En el plano O-07. Alineaciones se representa **Área de Movimiento** (regulada en el Art. 7.3.10 de las NNUU del PGOU) establecida para la implantación de la edificación en las manzanas B, C y D. Para estas manzanas, con la aplicación de la tipología D1.2 se podría materializar el número total de viviendas asignadas a cada submanzana.

Las edificaciones de nueva planta que se vayan a ejecutar podrán desarrollarse fuera del área de movimiento establecida en los siguientes casos:

- Por adaptación del área propuesto a reajustes en la parcelación que se establezca sin perjuicio de los colindantes.
- Por aplicación de los retranqueos a fachada mínimos establecidos para las tipologías D1.1 o E1 (4m) en caso que se opte por la implantación de las mismas.
- Por modificar la consideración de frente de fachada en cuyo caso se podrá adaptar los retranqueos a la nueva consideración, siempre que no se perjudique a los colindantes.
- Por agrupación de submanzanas o parcelas en cuyo caso los retranqueos establecidos entre las parcelas agregadas podrán eliminarse siempre que no se perjudique a los colindantes.
- Por acuerdo explícito entre las partes.

En este caso, dadas las preexistencias y el alto número de pequeños propietarios a los que en la reparcelación hay que asignarles parcelas resultantes, lo que dificulta enormemente la aplicación de la tipología D1.1, en aplicación del Art. 7.2.2 de las NNUU de PGOU y en coherencia con los anexos A y B de las mismas Normas donde se admite la flexibilización de algún parámetro cuando al aplicarlo haga inedificable una parcela, para la **aplicación de la tipología D1.2** se establece la siguiente excepción:

En las submanzanas **b1.2, b1.3, b4 y b5** de la Manzana B, la submanzana **c2** de la Manzana C y la submanzana **d4** de la Manzana D, se reduce la exigencia de frente mínimo a 7m para poder materializar el número de viviendas asignado.

La **parcelación representada** dentro de cada submanzana es orientativa y

por tanto no vinculante.

En las submanzanas de las manzanas B, C y D donde se asignan dos viviendas en las que el área de movimiento definida se retranquea de todos sus linderos medianeros, se ha considerado la implantación de tipología D1.2 ya que su consideración como tipología E1.2 imposibilitaría su implantación.

La implantación de tipología E1.1 siempre será posible tomando como unidad mínima la submanzana definida, y cumpliendo las condiciones de compatibilidad tipológica establecidas en las NNUU del PGOU.

A la hora de parcelar las submanzanas definidas deberá justificarse la posibilidad de materializar la edificabilidad que le corresponda a las parcelas resultantes.

* " SUPERFICIES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES

A continuación se detallan las distintas manzanas edificables con sus correspondientes edificabilidades, fruto de la nueva ordenación, así como las parcelas de equipamiento y zonas verdes:

MANZANA	SUP	EDIF	COEF	Tip	Nº viv.	RL/VPO
a1	404,84	465,57	1,1500	C1	4	RI
a2	316,67	364,17	1,1500	C1	4	RI
a3	1.048,31	1.205,56	1,1500	C1	10	RL
A	1.769,82	2.035,29	1,1500		18	
b1.1	556,01	333,61	0,6000	D1	2	RI
b1.2	797,81	478,69	0,6000	D1	5	RL
b1.3	334,12	200,47	0,6000	D1	2	RL
b2	447,66	268,60	0,6000	D1	2	RI
b3.1	340,00	204,00	0,6000	D1	2	RL
b3.2	212,64	127,58	0,6000	D1	1	RL
b4	564,37	338,62	0,6000	D1	3	RI
b5	300,93	180,56	0,6000	D1	2	RI
B	3.553,54	2.132,12	0,6000		19	

MANZANA	SUP	EDIF	COEF	Tip	Nº viv.	RL/VPO
c1	218,40	131,04	0,6000	D1	1	RL
c2	144,39	86,63	0,6000	D1	1	RL
c3	240,00	144,00	0,6000	D1	1	RL
c4	394,32	236,59	0,6000	D1	2	RL
c5	598,01	358,81	0,6000	D1	4	RL
c6	453,49	272,09	0,6000	D1	3	RL
c7	325,96	195,58	0,6000	D1	2	RL
C	2.374,57	1.424,74	0,6000		14	
d1.1	635,12	381,07	0,6000	D1	3	RL
d1.2	345,03	207,02	0,6000	D1	2	RL
d1.3	321,54	192,92	0,6000	D1	2	RL
d1.4	1.358,19	814,91	0,6000	D1	4	RL
d1.5	561,96	337,18	0,6000	D1	3	RL
d2	277,82	166,69	0,6000	D1	1	RL
d3	331,43	198,86	0,6000	D1	2	RL
d4	589,90	353,94	0,6000	D1	3	RL
d5.1	275,10	165,06	0,6000	D1	2	RL
d5.2	275,10	165,06	0,6000	D1	2	RL
d5.3	386,15	231,69	0,6000	D1	2	RL
d5.4	386,15	231,69	0,6000	D1	2	RL
d5.5	386,15	231,69	0,6000	D1	2	RL
d5.6	520,44	312,26	0,6000	D1	3	RL
D	6.650,08	3.990,05	0,6000		33	
e1	239,80	275,77	1,1500	C1	3	RL
E	239,80	275,77	1,1500		3	
f1	1.352,17	1.555,00	1,1500	C1	15	RL
f2	114,94	132,18	1,1500	C1	1	RL
f3	157,58	181,22	1,1500	C1	2	RL
f4	172,45	198,32	1,1500	C1	2	RL
f5	388,47	446,74	1,1500	C1	4	RL
F	2.185,61	2.513,45	1,1500		24	
g1	2.150,19	2.365,21	1,1000	C1	30	VPO
G	2.150,19	2.365,21	1,1000		30	
h1	72,00	99,45	1,3812	C1	1	RL
H	72,00	99,45	1,3812		1	

MANZANA	SUP	EDIF	COEF	Tip	Nº viv.	RL/VPO
i1	2.274,34	2.166,99	0,9528	C1	28	VPO
i2	209,80	165,74	0,7900	C1	2	RL
i3	222,41	175,70	0,7900	C1	2	RL
i4	167,69	142,54	0,8500	C1	2	RL
i5	166,80	158,46	0,9500	C1	1	RL
i6	255,56	201,89	0,7900	C1	2	RL
I	3.296,60	3.011,33	0,9135		37	
j1	125,20	98,91	0,7900	C1	1	RL
j2	112,92	89,21	0,7900	C1	1	RL
j3	204,10	161,24	0,7900	C1	2	RL
j4	201,29	159,02	0,7900	C1	2	RL
J	643,51	508,37	0,7900		6	
k1	1.266,47	1.393,12	1,1000	C1	17	VPO
K	1.266,47	1.393,12	1,1000		17	
Total res.	24.202,19	19.748,90	0,8160		202	

Resumen de determinaciones				
	Sup.	Edif.		Nº viv.
Renta libre	18.511,19	13.823,58	70,00%	127
VPO	5.691,00	5.925,32	30,00%	75
Total res.	24.202,19	19.748,90	0,8160	202
Zv1	1.623,80			
Zv2	943,78			
Zv3	2.780,12			
total Zv	5.347,70		13,00%	
EQ1	621,49			
EQ2	620,24			
Total EQ	1.241,73		3,02%	
viario Publ.	10.351,92			
TOTAL	41.143,54	19.748,90	0,4800	

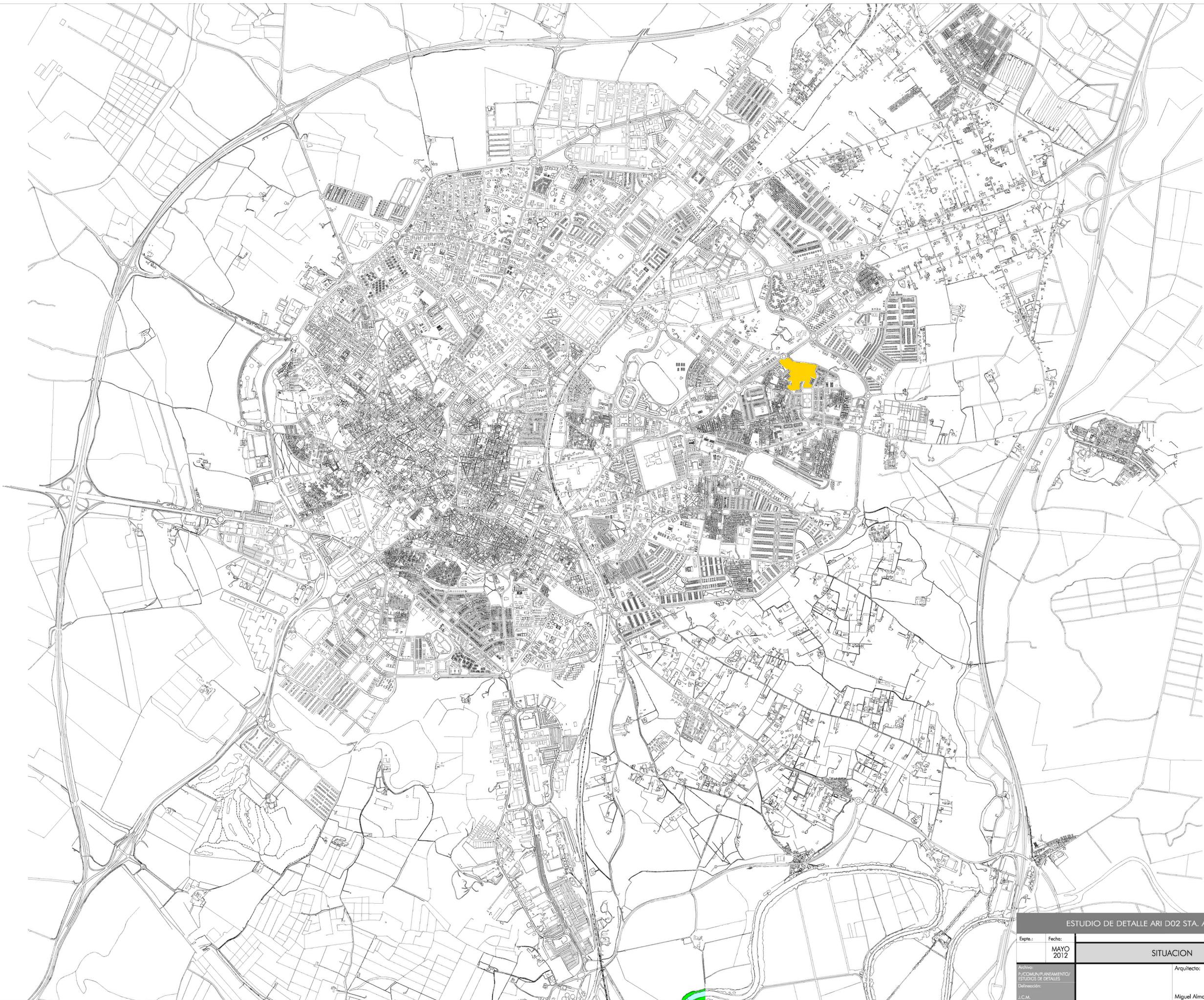
A continuación se adjunta cuadro resumen comparativo de la edificabilidad resultante por la aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y las que se obtienen en el Estudio de Detalle, no reduciéndose la superficie destinada a espacios libres ni a equipamientos públicos, ni se aumenta el volumen edificable.

CUADRO COMPARATIVO	Ordenación Según PGOU		Ordenación Según E.D.	
Sup. Total	40.948 m ²		41.144 m ²	
Sup. Edificable	25.127 m ²		24.202 m ²	
Sup. Z. Verde	5.322 m ²	13,00%	5.347 m ²	13,00%
Sup. Equipamiento	1.228 m ²	3,00%	1.242 m ²	3,02%
Edificabilidad	19.655 m ²	0.48 x sup tot	19.749 m ²	0.48 x sup tot
Edificabilidad VPO	5.897 m ²	30% edif res	5.925 m ²	30% edif res

Jerez de la Frontera, mayo de 2012

EL ARQUITECTO

MIGUEL ALMAGRO FREYRE



ESTUDIO DE DETALLE ARI D02 STA. ANA		1:15000	01
Expte.:	Fecha:	Escala: Nº Plano:	
	MAYO 2012	SITUACION	
Activo: P./COMUN./PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES		Arquitecto:	
Delineación: J.C.M.		Miguel Almagro Freyre	
		Ayuntamiento de Jerez Urbanismo ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANO	

- SUELO URBANO:**
- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
 - 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 PEDANIAS
D3 OTROS
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
 - E1 AISLADA P. MIN. 500 / 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
 - ESPACIO LIBRE PROPUESTO
 - S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - VIAL PROPUESTO
 - SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
 - SISTEMA GENERAL CAÑADA
 - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
- LIMITE ZONA AFECCION CARRETERAS RIGE (ART. 7.33 NNUU)
- LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.33 NNUU)
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)
- LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)
- 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
- III 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 | M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS |
| O OCIO | R RELIGIOSO | |



Expte.:	Fecha:	MAYO 2012	SITUACION EN EL PGOU
Archivo:	P./COMUN./PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES		Arquitecto:
Delimitación:	J.C.M.		Miguel Almagro Freyre
Escala:		Nº Plano:	
		 Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO	

