

**ESTUDIO DE DETALLE
DE LA MANZANA NORTE
DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
"EL PORTAL"**



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

MAYO DE 2013

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

**ESTUDIO DE DETALLE
MANZANA NORTE
POLIGONO INDUSTRIAL "EL PORTAL"**

ÍNDICE

A) MEMORIA:

1. INTRODUCCIÓN.
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
4. RÉGIMEN DEL SUELO EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
5. DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
6. SUPERFICIES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES

B) PLANOS:

1. SITUACIÓN EN LA CIUDAD
2. SITUACIÓN EN EL PGOU
3. ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO
4. ORDENACIÓN SEGÚN PGMO
5. ORDENACIÓN PROPUESTA E.D
6. ALINEACIONES Y RASANTES

1. INTRODUCCIÓN.-

El presente Estudio de Detalle se redacta por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez por encargo de la Empresa Municipal del Suelo de Jerez (EMUSUJESA) sobre la denominada manzana Norte del Polígono industrial "El Portal" en Jerez de la Frontera.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-

La manzana Norte del Polígono industrial "El Portal" en Jerez de la Frontera, es un suelo de clasificado como suelo urbano por el vigente PGOU, delimitado en la actualidad por tres viales, dos ejecutados y uno pendiente de ejecución.

Limita al Oeste con la Avda. Alcalde Cantos Ropero (eje vertebrador del polígono industrial "El Portal"); al Sur con vial de reciente ejecución que conecta la Avda. Alcalde Cantos Ropero con la Avda. de la Libertad, este vial se reconocía en el PGOU como V-U-9 dentro de las Actuaciones Urbanizadoras No integradas; al Norte con vial proyectado (sin ejecutar en la actualidad) reconocido en el PGOU como V-U-3 "Cinturón Zona Sur" dentro de las Actuaciones Urbanizadoras No integradas, que conectará la rotonda norte del polígono Industrial El Portal con el Puente de Cádiz.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

Los terrenos que conforman la manzana norte del Polígono Industria El Portal, actualmente se encuentran sin edificar y no existe definida ninguna parcela dentro de ella ni física ni jurídicamente.

El propietario actual de los terrenos, objeto del presente Estudio de Detalle, es el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

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

La manzana Norte del Polígono industrial "El Portal" en Jerez de la Frontera, es un suelo de clasificado como suelo urbano por el vigente PGOU, con forma

triangular, tal y como se ha expuesto anteriormente.

La configuración interior de la manzana consiste en la definición de una parcela destinada a equipamiento público situada en el vértice norte con frente a la Av. Alcalde Cantos Roperero y en esa calle a continuación se sitúa una parcela de actividades económicas con tipología G7 y dos plantas de altura. Apoyada en la calle de reciente ejecución que delimita la manzana por el Sur se sitúan tres parcelas de tipología G1 y dos plantas de altura, configuradas con una morfología muy específica que respondían a un proyecto concreto que no se pretende ejecutar. El resto de suelo se destinaba a espacio libre público con una morfología poco homogénea.

La distribución de superficies en el PGOU es la siguiente:

Parcelas		Superficies	
G1	A	2.700 m ²	9.371 m ²
	B	3.071 m ²	
	C	3.600 m ²	
G7		1.500 m ²	
Sup. Edificable		10.871 m ²	
Sup. Z. Verde		9.717 m ²	
Sup. Equipamiento		3.492 m ²	
Total. Dotaciones		13.209 m ²	
Sup. Total		25.287 m²	

5. DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.-

El presente Estudio de Detalle se redacta para reordenar la volumetría a implantar en la manzana norte del Polígono Industrial El Portal.

La ordenación de las manzanas de tipología G1 definidas en el PGOU responde a una ordenación muy caprichosa y concreta, correspondiente a un proyecto que en la actualidad no se tiene pensado ejecutar en esas condiciones. En este sentido se opta por una parcela absolutamente regular que propicie una implantación o posible parcelación más razonable y adaptada a los productos inmobiliarios característicos de estos polígonos industriales.

Con ello se consigue también la regularización del espacio libre público, con frente a la futura ronda cinturón zona Sur, como zona unitaria y permeable tanto a la Av. Alcalde Cantos Roperero como al vial límite Sur de la manzana y por tanto al polígono industrial consolidado.

Se modifica la ubicación de la parcela destinada a tipología G7 (estaciones de servicios), llevándola al vértice noroeste de la manzana, para mejorar su funcionalidad posibilitando los accesos tanto desde la Av. Alcalde Cantos Roperero como desde el futuro cinturón zona Sur. Para facilitar la implantación de una estación de servicios con los servicios complementarios que hoy en día acompañan a estas instalaciones, esta parcela de tipología G7 aumenta su superficie en detrimento de la superficie destinada a tipología G1, lo que supondría una disminución del volumen edificable total de la manzana.

La parcela de equipamientos se sitúa en el vértice Este de la manzana en la confluencia de la ronda cinturón zona Sur con la prolongación de la Avda. de la Libertad, en una ubicación privilegiada y más cercana a zonas residenciales con menor proporción de zonas destinadas a estos equipamientos públicos.

Como se comentó anteriormente la manzana esta delimitada en la actualidad por tres viales, dos ejecutados y uno pendiente de ejecución. El vial pendiente de ejecución se reconoce como Cinturón Zona Sur y su ejecución se integra dentro de las Actuaciones Urbanísticas No Integradas establecidas en el PGOU, concretamente la actuación V-U-3. **Cinturón Zona Sur.**

La actuación consiste en la realización de un nuevo vial al sur de San Telmo, entre el Puente de Cádiz y la Rotonda al norte del Polígono El Portal. Incluye la transformación en doble vía de la bajada actual desde la rotonda del Puente de Cádiz, y un nuevo vial que circunvala la Barriada del MOPU, como alternativa a la Av. De la Libertad; también incluye la reforma de la Rotonda al norte del Polígono El Portal actuación se adscribe, tanto en adquisición de suelos como en financiación, al SUNC.

6. SUPERFICIES Y REPARTO DE EDIFICABILIDADES

A continuación se detallan las distintas manzanas edificables con sus correspondientes edificabilidades, así como la parcela de dotaciones públicas:

parcela	Sup.	Edif.*	
G1	8.386 m ²	1 m ² /m ²	8.386 m ²
G7	2.485 m ²	0,25 m ² /m ²	621 m ²
Sup.Total Edificable	10.871 m ²		9.007 m ²
Sup. Z. Verde	9.740 m ²		
Sup. Equipamiento	3.495 m ²		
Total. Dotaciones	13.235 m ²		
Sup. Total	25.287 m²		

(*) La edificabilidad asignada es la máxima posible aplicando las determinaciones establecidas por el PGOU para la tipología concreta.

A continuación se adjunta cuadro resumen comparativo de la edificabilidad resultante por la aplicación de las determinaciones previstas en el PGOU 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.

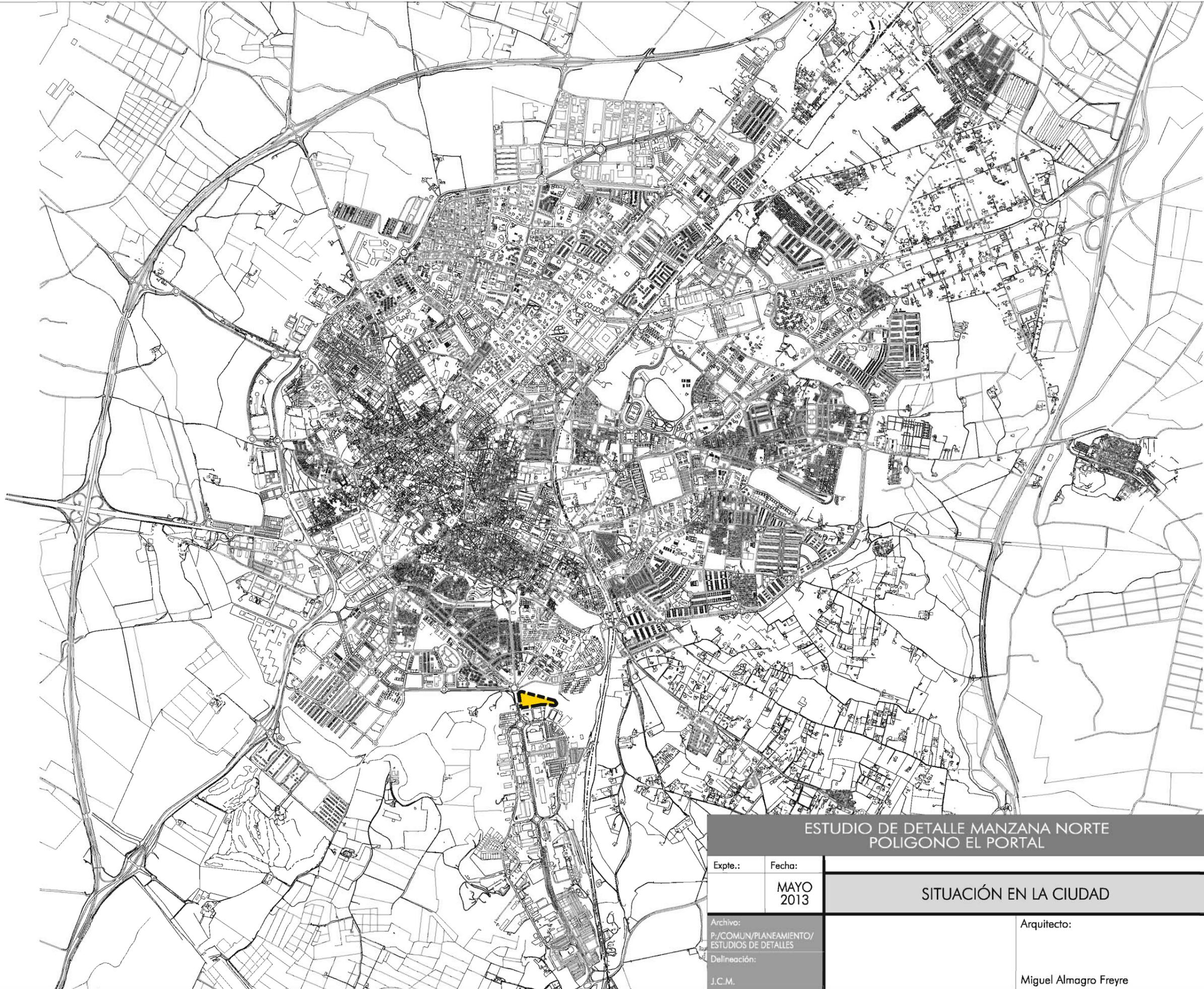
CUADRO COMPARATIVO	Ordenación Según PGOU	Ordenación Según E.D.
Sup. Total	25.287 m ²	25.287 m ²
Sup. Edificable	10.871 m ²	10.871 m ²
Sup. Z. Verde	9.717 m ²	9.740 m ²
Sup. Equipamiento	3.492 m ²	3.495 m ²
Total Dotaciones	13.209 m ²	13.235 m ²
Edificabilidad max.*	9.746 m ²	9.007 m ²

(*) La edificabilidad asignada es la máxima posible aplicando las determinaciones establecidas por el PGOU para la tipología concreta.

Jerez de la Frontera mayo de 2013.

EL ARQUITECTO

MIGUEL ALMAGRO FREYRE



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA NORTE
POLIGONO EL PORTAL

1:30.000 01

Expte.:
Fecha:
MAYO
2013

Escala: Nº Plano:

SITUACIÓN EN LA CIUDAD

Archivo:
P./COMUN/PLANEAMIENTO/
ESTUDIOS DE DETALLES
Delineación:
J.C.M.

Arquitecto:
Miguel Almagro Freyre

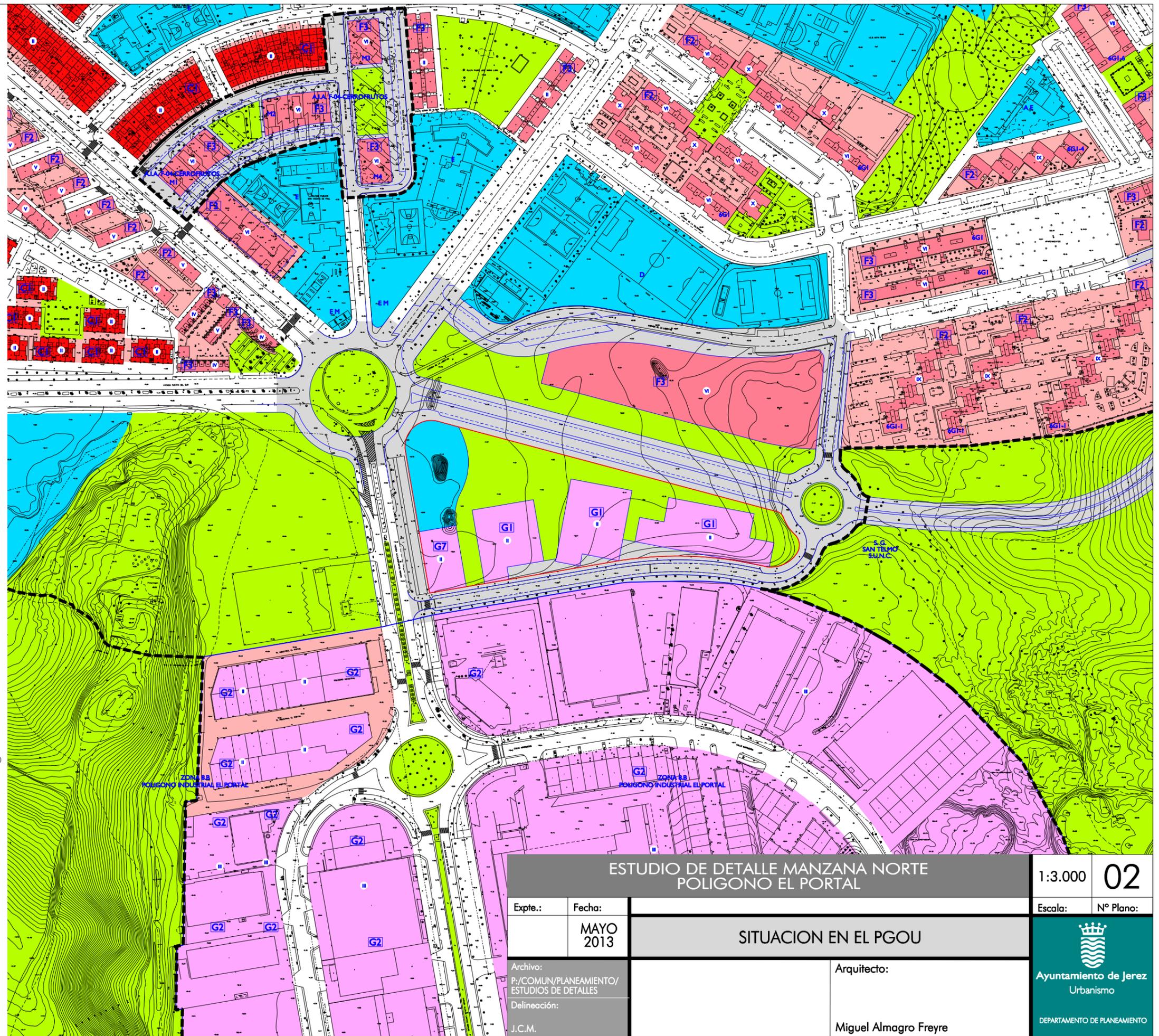


- SUELO URBANO:**
- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
 - RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
 - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
 - RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS
 - ACTIVIDAD ECONOMICA
 - EQUIPAMIENTO PUBLICO
 - EQUIPAMIENTO PRIVADO
 - ESPACIO LIBRE PUBLICO
 - USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO
 - USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA
 - EQUIPAMIENTO PROPUESTO
 - ESPACIO LIBRE PROPUESTO
 - S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - VIAL PROPUESTO
 - SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
 - SISTEMA GENERAL CANADA
 - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

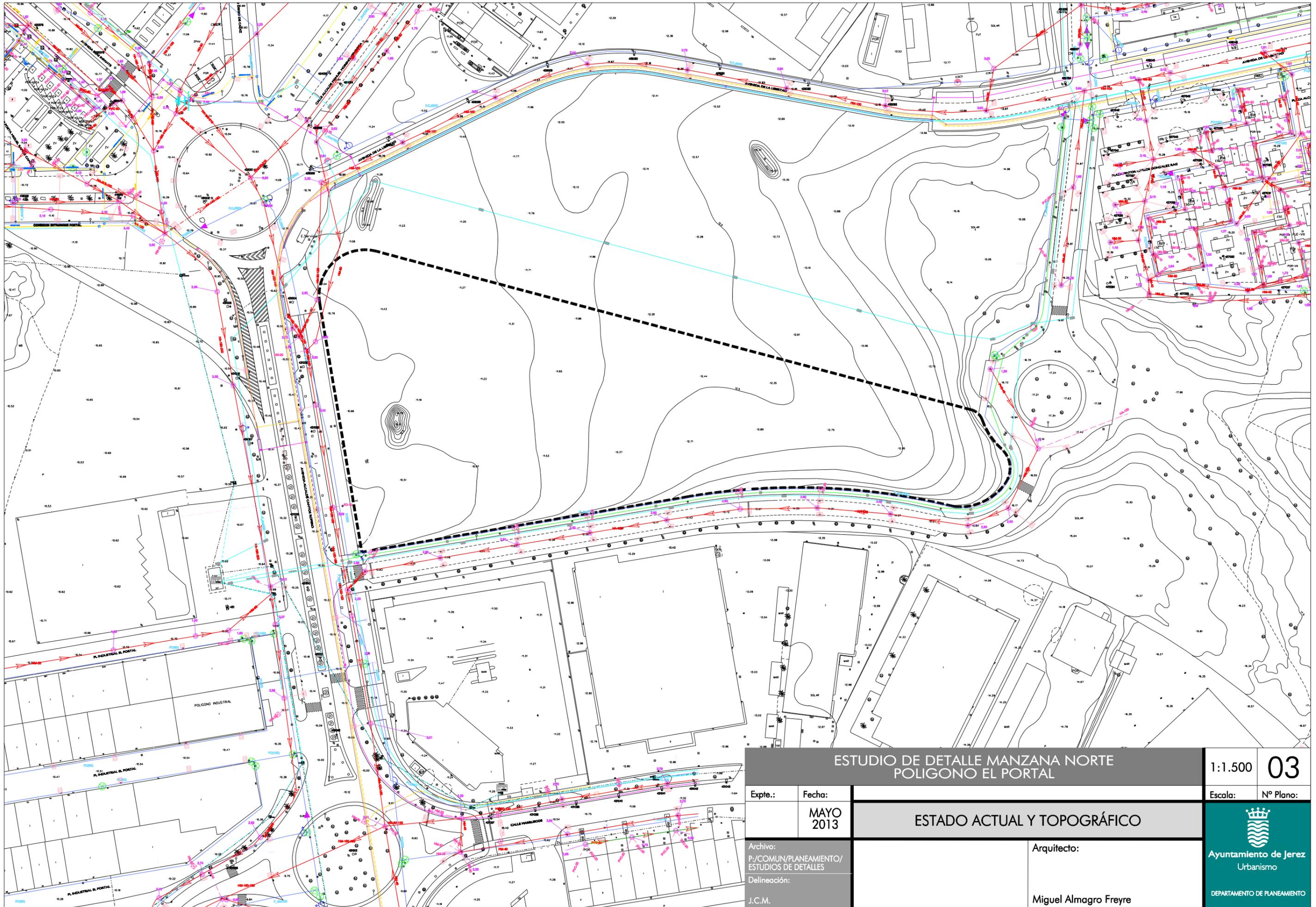
- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
- LIMITE ZONA AFECION CARRETERAS RIGE (ART. 7.33 NNUU)
- LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.33 NNUU)
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)
- LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE 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

- 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



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA NORTE POLIGONO EL PORTAL		1:3.000	02
Expte.:	Fecha:	Escala:	Nº Plano:
	MAYO 2013	SITUACION EN EL PGOU	
Archivo:	Arquitecto:	 Ayuntamiento de Jerez Urbanismo DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO	
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES			
Delineación:	Miguel Almagro Freyre		
J.C.M.			



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA NORTE
POLIGONO EL PORTAL

1:1.500 03

Expte.:
Fecha:
MAYO
2013

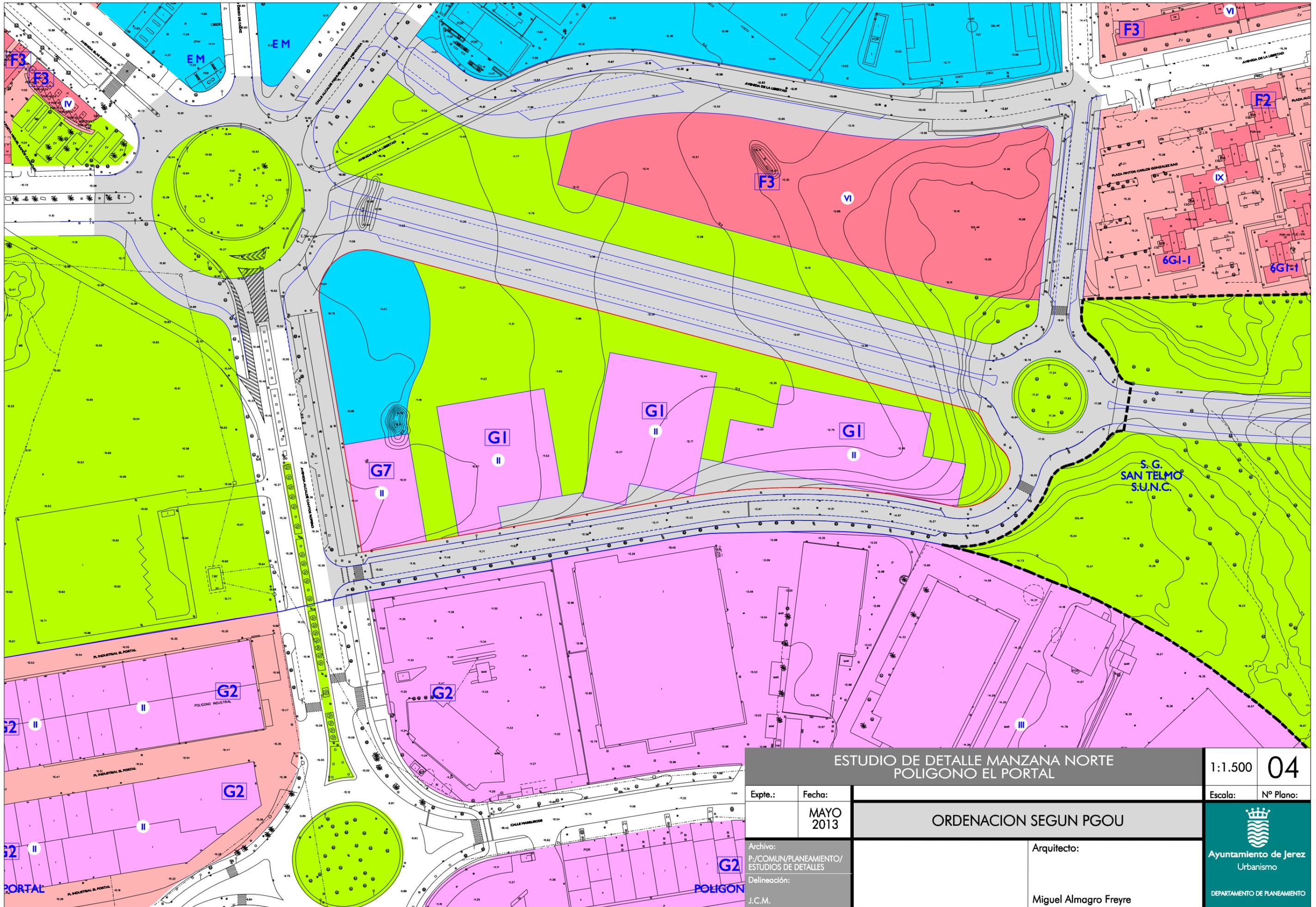
ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO

Escala: Nº Plano:

Archivo:
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/
ESTUDIOS DE DETALLES
Delineación:
J.C.M.

Arquitecto:
Miguel Almagro Freyre





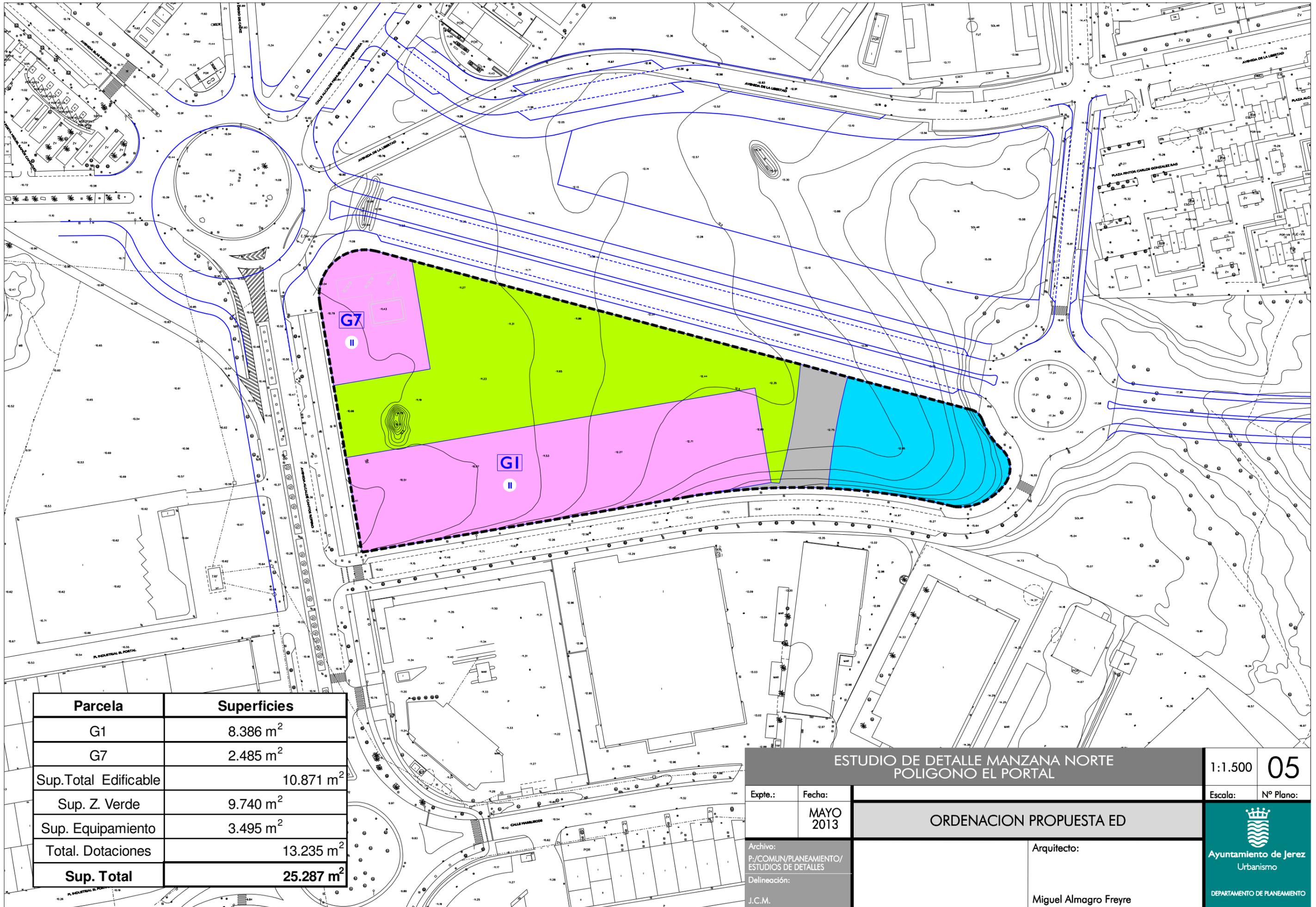
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA NORTE
POLIGONO EL PORTAL

Expte.:
Fecha:
MAYO
2013
Archivo:
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/
ESTUDIOS DE DETALLES
Delineación:
J.C.M.

ORDENACION SEGUN PGOU
Arquitecto:
Miguel Almagro Freyre

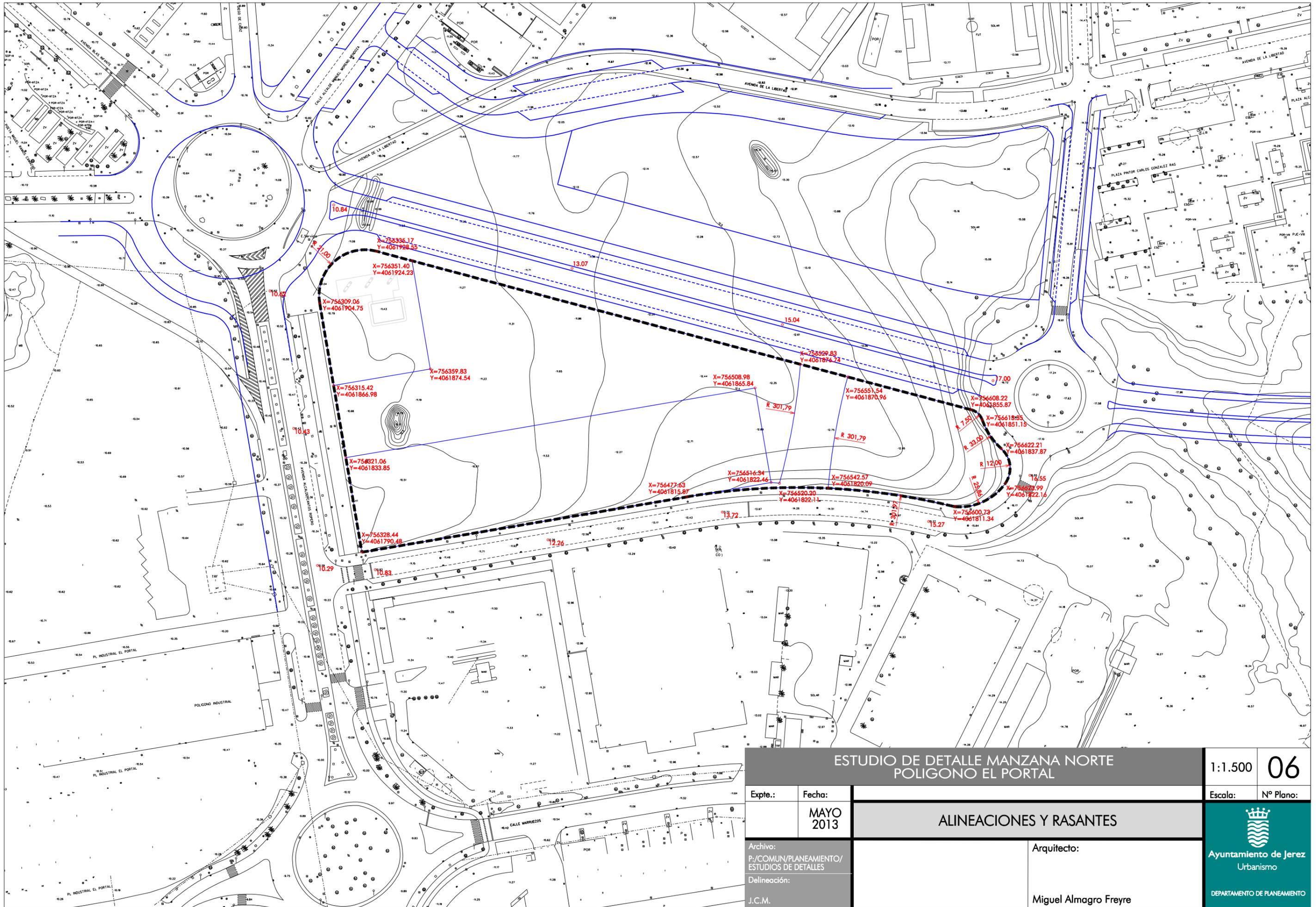
1:1.500 04
Escala: Nº Plano:

 Ayuntamiento de Jerez
 Urbanismo
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO



Parcela	Superficies
G1	8.386 m ²
G7	2.485 m ²
Sup.Total Edificable	10.871 m ²
Sup. Z. Verde	9.740 m ²
Sup. Equipamiento	3.495 m ²
Total. Dotaciones	13.235 m ²
Sup. Total	25.287 m²

Expte.: Fecha: MAYO 2013		ESTUDIO DE DETALLE MANZANA NORTE POLIGONO EL PORTAL		1:1.500	05
				ORDENACION PROPUESTA ED	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/ ESTUDIOS DE DETALLES Delineación: J.C.M.		Arquitecto: Miguel Almagro Freyre		 Ayuntamiento de Jerez Urbanismo DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO	



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA NORTE
POLIGONO EL PORTAL

1:1.500 06

Expte.: Fecha: MAYO 2013 Escala: Nº Plano:

ALINEACIONES Y RASANTES

Archivo:
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/
ESTUDIOS DE DETALLES
Delineación:
J.C.M.

Arquitecto:

Miguel Almagro Freyre

