

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2.K.1.7, U.E. 2K1 "NAZARET 2" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA	
Arquitecto:	David Mauriño López
Propietario:	JEREZANA DE COMUNIDADES S.A.
MARZO DE 2012	

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- ENCARGO

La redacción del presente Estudio de Detalle de la manzana 2.k.1.7 de la U.E. 2K1 "NAZARET 2" se encarga por la sociedad **JEREZANA DE COMUNIDADES S.A.**, como propietario de la parcela 2-k-1-7 del citado Estudio de Detalle.

1.2.- AUTORIA

Es autor del presente documento el arquitecto D. David Mauriño López, colegiado número 626 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

1.3.- LOCALIZACIÓN

La parcela 2K-1-7 de la UE 2-K-1 "NAZARET 2" del Plan General de Ordenación Urbana se encuentra situada en la zona oeste de la citada unidad de Ejecución, lindando con:

- al norte, calle José Cabral Galafate
- al sur, Avda. de Nazaret
- al este, calle de nueva creación
- al oeste, calle Alfonso Galisteo.

1.4 ANTECEDENTES

La parcela 2K-1-7 de la UE 2-K-1 "NAZARET 2" del Plan General de Ordenación Urbana presenta las siguientes características y/o condiciones urbanísticas en el vigente Plan General:

Parcela incluida en el: A.P.I. "NAZARET 2. 2K.1"

Planeamiento de desarrollo: Estudio Detalle, aprobado definitivamente el 20 de abril de 2005.

Publicación en el BOP: 10 de julio de 2005.

Edificabilidad: 4867.02 m²

Superficie: 6952.99 m²

Ocupación: 3830.39 m²

Tipología: G2

Altura: II

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se opta por redactar el presente Estudio de Detalle para implantar la tipología D1 dentro de la manzana 2.k.1.7, y fijar las alineaciones, volúmenes y rasantes de la misma.

Para compatibilizar la tipología D1 en la manzana objeto del documento nos basamos en las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.:

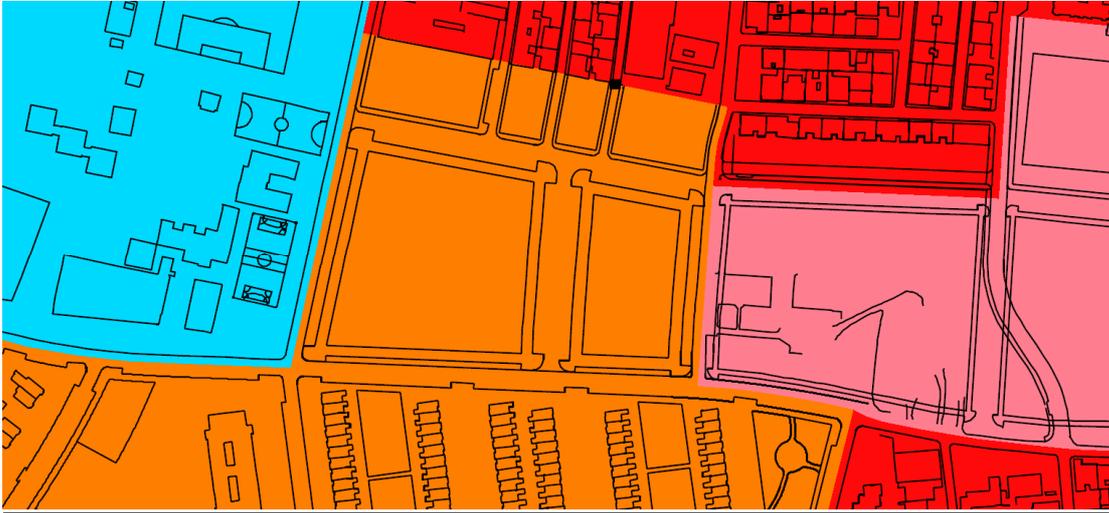
La tipología G-2 (nave o edificio aislado para actividades económicas), asignada por el Planeamiento General para esta manzana, admite y compatibiliza ésta, **con la tipología G4, Edificación por plantas de uso Terciario o para actividades económicas**, sin ningún tipo de restricción, que tiene como característica principal **desarrollar dicho uso, como es el caso, en zonas residenciales.**

En este sentido, el planeamiento general define este subtipo G-4, como una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrolladas por plantas, en la que se puede desarrollar usos tan diferentes, **como oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero, normalmente en zonas residenciales.**

Las determinaciones urbanísticas de tipología G-4 se remiten con carácter principal a las definidas en el planteamiento de desarrollo, y en su defecto, en las definidas para la tipología de referencia de cada zona de ordenanza **PLANO ZONAS DE ORDENANZA GLOBALES**, finalizando las determinaciones que el planteamiento general establece para esta tipología:

“También será admisible el uso de vivienda con la tipología de referencia antes mencionada para cada zona de ordenanza global en la que se encuentre situada la parcela, con las limitaciones antes descritas, y siempre que la parcela provenga de un ámbito cuyo origen esté en un planeamiento de desarrollo, cuyo uso global fuera vivienda”.

PLANO ZONAS DE ORDENANZAS GLOBALES DEL PLAN GENERAL



A	CENTRO HISTORICO	G	ACTIVIDAD ECONOMICA
B	BARRIADAS SINGULARES	C	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES
C	MANZANA COMPACTA TRADICIONAL	D	SUELO URBANIZABLE
D	UNIFAMILIARES EN HILERA		
E	UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS		
F	EDIFICIO DE VIVIENDAS		

Con estos antecedentes, y teniendo en cuenta que el uso comercial terciario atribuido a la parcela referenciada por el planeamiento de desarrollo, (Estudio de Detalle aprobado en el 2005), no venia impuesto por el anterior planeamiento general, que contaba con los equipamientos públicos y espacios libres que este exigía (parcela 8, 9 y 10 del ED), y que según el Plano de Ordenanza Globales del Plan General, se encuentra incluida **en el ámbito de la zona D (unifamiliares en hilera), CONSIDERAMOS COMPATIBLE LA TIPOLOGÍA D.**

3. PARÁMETROS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Parcela 2-k-1-7

Parcela incluida en el: A.P.I. "NAZARET 2". 2K.1

Planeamiento de desarrollo: Estudio Detalle, aprobado definitivamente el 20 de abril de 2005.

Publicación en el BOP: 10 de julio de 2005.

Edificabilidad: 4867.02 m²

Superficie: 6952.99 m²

Ocupación: 3830.39 m²

Tipología: D1

Altura: II

4. DETERMINACIONES DE LA ZONA DE ORDENANZAS GLOBALES "D"

Las determinaciones del Plan General para la zona de ordenanzas globales "D" serán las siguientes:

Las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de D1, manteniendo las condiciones de aparcamiento de G-4 para implantaciones en solares mayores de 500 m².

5. CONCLUSIONES

Este Estudio de Detalle de la manzana 2.k.1.7 de la U.E. 2K1 "Nazaret 2" del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera pretende:

- 1- Implantar la tipología D1 dentro de la manzana 2-k-1-7 del A.P.I. "NAZARET 2. 2K.1", tal como se recoge en las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

- 2- Fijar las alineaciones, volúmenes y rasantes de la manzana 2.k.1.7.

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	ALTURA	OCUPACIÓN	TIPOLOGIA
SEGÚN PGOU	6.952,99 M2	4.867,02 M2T	II	3.830,39 M2	G2
SEGÚN E.D.	6.952,99 M2	4.867,02 M2T	II	3.830,39 M2	D1

6. PLANOS

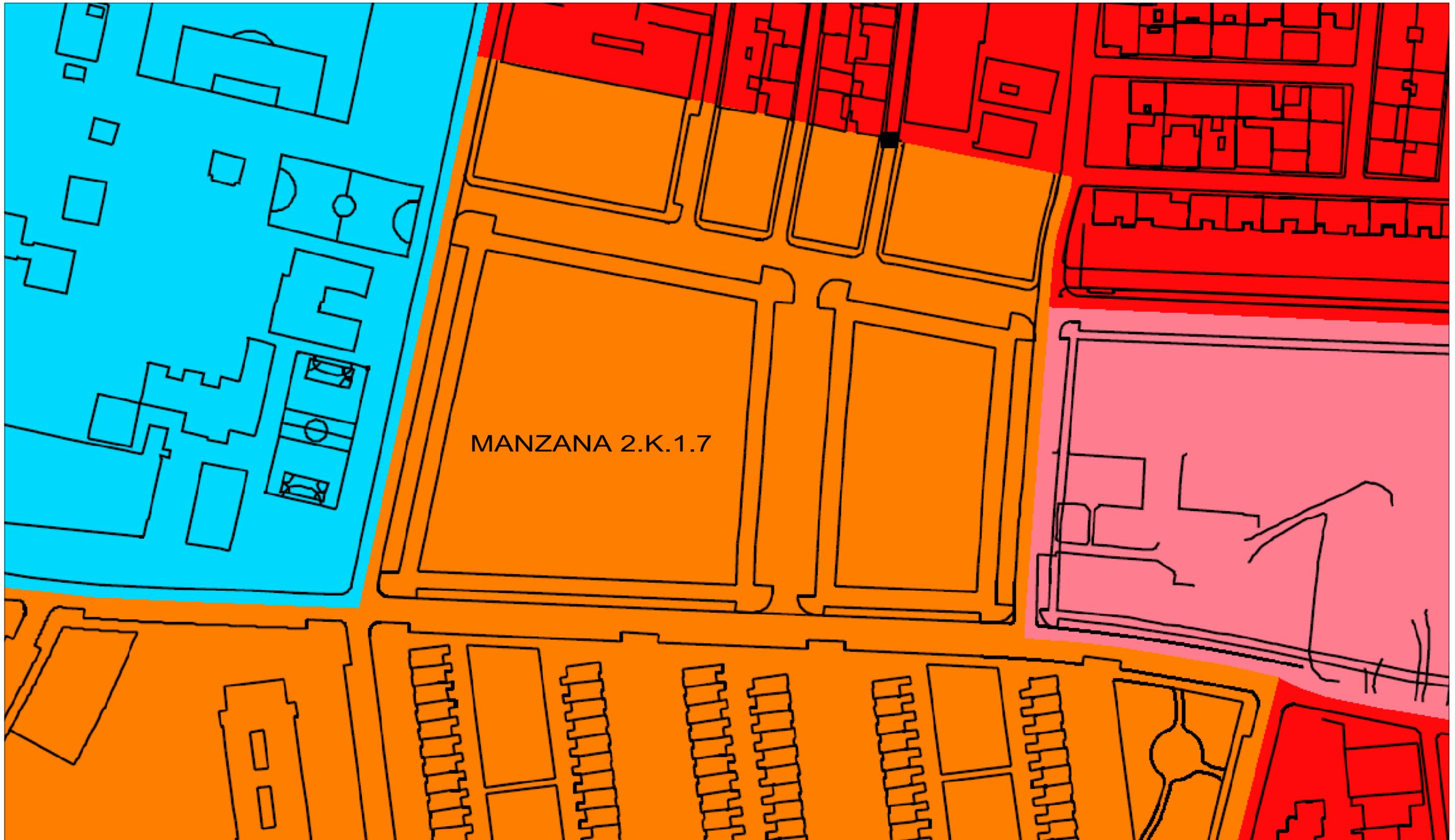
1. Situación en la ciudad
2. Emplazamiento. Situación en el P.G.O.U.
3. Ordenación urbanística manzana 2.k.1.7.
4. Alineaciones y Replanteo manzana 2.k.1.7.
5. Rasantes manzana 2.k.1.7.

SITUACIÓN

P. I. El Portal

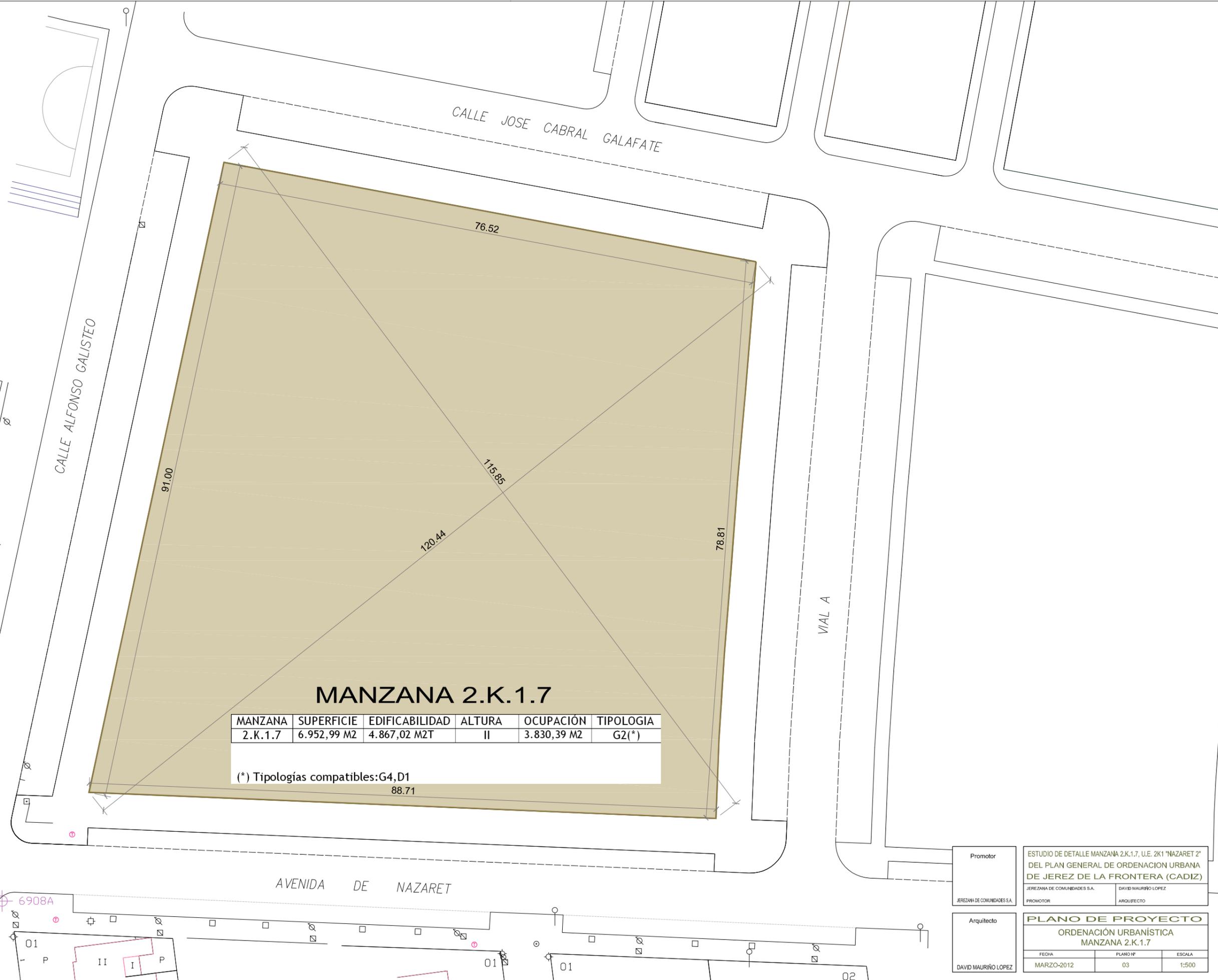
Promotor	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2.K.1.7, U.E. 2K1 "NAZARET 2" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)		
JEREZANA DE COMUNIDADES S.A.	JEREZANA DE COMUNIDADES S.A. PROMOTOR	DAVID MAURINO LOPEZ ARQUITECTO	
Arquitecto	PLANO DE PROYECTO		
	SITUACION EN LA CIUDAD		
FECHA	PLANO Nº	ESCALA	
MARZO-2012	01	1:20.000	





MANZANA 2.K.1.7

Promotor	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2.K.1.7, U.E. 2K1 "NAZARET 2" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)		
	JEREZANA DE COMUNIDADES S.A.	PROMOTOR	DAVID MAURIÑO LOPEZ ARQUITECTO
Arquitecto	PLANO DE PROYECTO		
	EMPLAZAMIENTO SITUACION EN EL P.G.O.U.		
	FECHA	PLANO Nº	ESCALA
DAVID MAURIÑO LOPEZ	MARZO-2012	02	1:1.000



MANZANA 2.K.1.7

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	ALTURA	OCUPACIÓN	TIPOLOGIA
2.K.1.7	6.952,99 M2	4.867,02 M2T	II	3.830,39 M2	G2(*)

(*) Tipologías compatibles: G4, D1
88.71

Promotor	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2.K.1.7, U.E. 2K1 "NAZARET 2" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)		
JEREZANA DE COMUNIDADES S.A.	PROMOTOR	DAVID MAURIÑO LOPEZ	ARQUITECTO
Arquitecto	PLANO DE PROYECTO		
	ORDENACIÓN URBANÍSTICA MANZANA 2.K.1.7		
DAVID MAURIÑO LOPEZ	FECHA	PLANO Nº	ESCALA
	MARZO-2012	03	1:500

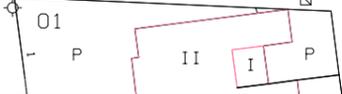
6908A

AVENIDA DE NAZARET

CALLE JOSE CABRAL GALAFATE

CALLE ALFONSO GALISTEO

VIAL A



01

II

I

P

01

01

02

ESPACIO LIBRE PRIVATIVO DE LA EDIFICACIÓN

ESPACIO LIBRE COMÚN DE LA EDIFICACIÓN

CALLE ALFONSO GALISTEO

CALLE JOSE CABRAL GALAFATE

VIAL A

AVENIDA DE NAZARET

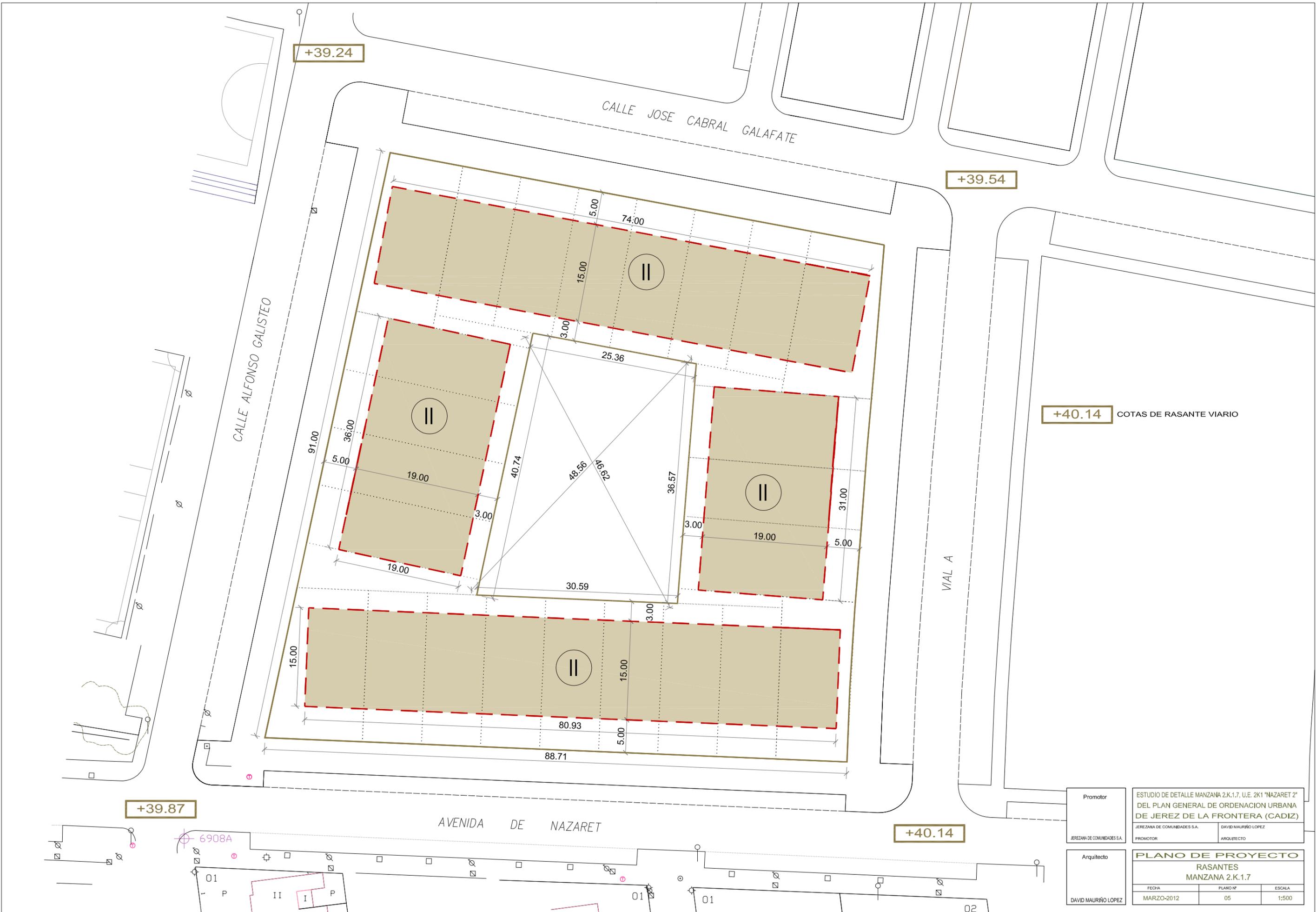
-  AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
-  ALINEACIÓN EXTERIOR MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
-  ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN



6908A



Promotor	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2.K.1.7, U.E. 2K1 "NAZARET 2" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)		
	JEREZANA DE COMUNIDADES S.A.	PROMOTOR	DAVID MAURIÑO LOPEZ ARQUITECTO
Arquitecto	PLANO DE PROYECTO		
	ALINEACIONES Y VOLUMENES		
	MANZANA 2.K.1.7		
DAVID MAURIÑO LOPEZ	FECHA	PLANO Nº	ESCALA
	MARZO-2012	04	1:500



+40.14 COTAS DE RASANTE VIARIO

Promotor	ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2.K.1.7, U.E. 2K1 "NAZARET 2" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ)		
JEREZANA DE COMUNIDADES S.A.	PROMOTOR	DAVID MAURIÑO LOPEZ	ARQUITECTO
Arquitecto	PLANO DE PROYECTO		
	RASANTES		
	MANZANA 2.K.1.7		
FECHA	PLANO Nº	ESCALA	
MARZO-2012	05	1:500	

DAVID MAURIÑO LOPEZ