

ESTUDIO DE DETALLE DEL A.R.I – SIO3 “SAN ISIDRO CALLE PONIENTE” DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

Propiedad: GRUPO OSUNA INVERSIONES S.L. (B-91397786)

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
 - 2.1.- Del Régimen en el PGOU de Jerez.
 - 2.2.- Situación Actual.
 - 2.3.- Ordenación General – Criterios básicos.
- 3.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- 4.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. EDIFICABILIDAD.
- 5.- RESUMEN DE PARÁMETROS DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 6.- CUADRO COMPARATIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.- ANTECEDENTES.

Por encargo de:

GRUPO OSUNA INVERSIONES S.L. con domicilio Av. Astronómica Pq. Empresarial Nuevo Torneo, Torre 5 planta 9ª -7 y con CIF: B -91397786, se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto el señalamiento de las alineaciones y rasantes, que reajusten y adapten las establecidas por el PGOU, además de ordenar los volúmenes de acuerdo con dicho Plan.

El Estudio de Detalle se refiere al A.R.I.– SIO3 “SAN ISIDRO CALLE PONIENTE”, sita en la calle Poniente de San Isidro del Guadalete, Término Municipal de Jerez de la Frontera. Distinguiremos dos ámbitos no coincidentes dentro del ARI, un ámbito de aplicación-ejecución y otro ámbito de gestión sobre el que se aplicará el aprovechamiento. El ámbito de aplicación-ejecución tiene una superficie de trece mil novecientos cuarenta y nueve con cincuenta y nueve metros cuadrados (13.949,59 m²), el ámbito de gestión tiene una superficie de trece mil cuatrocientos veinticinco con cincuenta y siete metros cuadrados (13.425,57 m²). Linda: al Norte, con la acequia a-104-3 y parcela de D. Francisco Holgado Menacho; al Sur y al Oeste, con resto de finca de la que se segregó, y al Este, con la calle de su situación.

Arquitectos Redactores:

D. Roberto González López, arquitecto colegiado nº 249 en el COA Huelva, domicilio Avda. de Italia nº 7, Ent.C, cp 21001, Huelva.

D. José Luis Alemany López colegiado nº 408 en el COA Cádiz, domicilio c/ Eguilaz S /N edif.Sto Angel nº 5, 1º B, Jerez de la Frontera. Cádiz.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

2.1.- Del Régimen en el PGOU de Jerez.

Con fecha 2 de julio de 2009 se publica en el BOJA la aprobación definitiva de la revisión del PGOU de Jerez de la Frontera.

Las determinaciones principal es de la **Ordenación Estructural** del A. R.I. – SIO3 “ SAN ISIDRO CALLE PONIENTE”, del PGOU de Jerez son las siguientes:

Clasificación de suelo:	Suelo Urbano No Consolidado
Uso Dominante:	Residencial
Superficie bruta:	13.253,00 m²s
Superficie del suelo con aprovechamiento:	13.253,00 m²s
Superficie de suelo público asociado:	0,00 m²s
Superficie suelo edificable:	5.918,00 m²s
Superficie destinada a espacio libre público:	1.723,00 m²s
Superficie de equipamiento público:	0,00 m²s
Coeficiente de edificabilidad:	0,4300 m²/m²
Edificabilidad máxima:	5.699,00 m²t
Densidad máxima de viviendas:	47 viv./Ha.
Edificabilidad mínima VPO:	1.710,00 m²t

Nº máximo de viviendas/Nº min VPO.....62 / 18

Área de reparto:SUNC- 10.2.1
 Coeficiente Subzonal.....0,9025
 Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo0,8670
 Aprovechamiento Medio:.....0,3366
 Aprovechamiento objetivo homologado:.....4.942 U.A.
 Derecho de los propietarios:4.942 U.A.
 Sistema de actuación.....Compensación.

Las determinaciones principales de la **Ordenación pormenorizada** son las siguientes:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima privativa (m ²)	Frente mínimo (ml)	Altura máx.	Retanqueos			Edit. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Todas las manzanas
C1	Res. Unifamiliar entre medianeras	120	--	7	II	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

- (*) Se admitirá la tipología C1 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el Estudio de Detalle su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C1 la admitida en las Normas Particulares (Tit. VII).

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

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

OTRAS DETERMINACIONES:

- Vialidad Interior: Tipo VIII (12 m.).
- Número mínimo de plazas de aparcamientos en viales públicos: 62
- La superficie mínima de espacios libres públicos será del 13% de la superficie total.
- La reserva de dotaciones públicas ascienden a 30 m² por cada 100m² de uso residencial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- Situada al suroeste del núcleo, el área persigue un crecimiento que continúe con la trama urbana existente, dando continuidad a las calles Rafael Román y Cerro.
- La ordenación se establece como vinculante, permitiendo sólo ligeros ajustes por topografía.
- Dada la topografía existente y el diseño viario planteado para la tipología D2.1 y C1 no será obligatoria la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

2.2.- Situación actual.

Fruto de un levantamiento topográfico, la superficie bruta del A.R.I. – SIO3 “SAN ISIDRO CALLE PONIENTE” es de 13.949,59 m². Dentro de esta delimitación, la superficie de suelo con aprovechamiento se corresponde con toda la superficie del área 13.425,57 m² que pertenecen a la propiedad siendo el resto (524,02 m²) suelos consolidados municipales correspondientes al frente de cuña de la carretera del Torno (no rte actuación) y al acerado existente en la c/ Poniente (este actuación). Se actuará sobre estos suelos en el proyecto de urbanización.

Ordenación Estructural del A.R.I. – SIO3 “SAN ISIDRO CALLE PONIENTE”, de la propuesta son las siguientes:

Clasificación de suelo:	Suelo Urbano No Consolidado
Uso Dominante:	Residencial
Superficie bruta: (ámbito actuación-ejecución).....	13.949,04 m ² s
Superficie del suelo con aprovechamiento: (ámbito gestión).....	13.425,57 m ² s
Superficie suelo edificable:	6.271,27 m ² s
Superficie destinada a espacio libre público:	1.745,25 m ² s
Coeficiente de edificabilidad:	0,4300 m ² /m ²
Edificabilidad:	5.773,00 m ² t
Densidad máxima de viviendas:	47 viv./Ha.
Edificabilidad VPO:	3.164,75 m ²
Nº máximo de viviendas:.....	52 (20 Regimen libre + 32 Regimen VPO)

Área de reparto:	SUNC- 10.2.1
Coeficiente Subzonal.....	0,9025
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo	0,8670
Aprovechamiento Medio:.....	0,3366
Aprovechamiento objetivo homologado:.....	5.007 U.A.
Derecho de los propietarios:	4.506 U.A.
Sistema de actuación.....	Compensación.

2.3.- Ordenación General. Criterios Básicos.

- Se propone la intervención mediante manzanas abiertas de viviendas unifamiliares en hilera 2 pedanías (D2.1).
- Existen tres manzanas residenciales (Manzana A, Manzana B y Manzana D). Las manzanas A y B están destinadas a VPO mientras que la Manzana D queda destinada a viviendas de Régimen Libre.
- El nº mínimo de aparcamientos en viales que marca el PGOU es de 62, la propuesta alcanza un nº total de 70 plazas.
- Los acerados de la propuesta tienen una dimensión mínima de 2,50 m en todo su trazado, los carriles de circulación de sentido único tienen una dimensión de 4,75 m, los aparcamientos en línea tienen una dimensión de 2,25 m. Cumpliéndose las directrices mínimas que marca el art.8.3.5.de las disposiciones generales del PGOU de Jerez de la Frontera. El viario interno es de Tipo VIII (12 m).
- Se dará tratamiento de fachadas (materiales, ritmo huecos...) a todos los cerramientos exteriores de las viviendas.

3.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes previstas en el Estudio de Detalle son las reflejadas en el plano correspondiente del presente documento.

Por las determinaciones de la Ordenación porm enorizada de A.R.I. – SI03 “SAN ISIDRO CALLE PONIENTE” se disponen las edificaciones retranqueadas con un fondo mínimo de 4 m de la fachada y de 3 m del fondo.

Las rasantes planteadas mantienen las existentes en los viales actuales.

4.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA. EDIFICABILIDAD.

El volumen resultante está definido en el plano nº 5. Se plantea una altura máxima de dos plantas.

En la propuesta de intervención, que se adjunta como aclaración a las determinaciones del Estudio de Detalle, se definen los diferentes volúmenes edificados y espacios libres privados que configuraran la parcela.

5.- RESUMEN DE PARÁMETROS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Superficie bruta 13.949,04 m²s

Superficie suelo edificable 6.271,27 m²s

Edificabilidad 5.773,00 m²t

MANZANA	SUP.M2	EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA	Nº DE PLANTAS
A 1	209,7685	1.209,77	12 D	2.1	2
B 1	.954,98	1.954,98	20 D	2.1	2
C 1	.745,32				
D 3	.106,52	2.608,25	20 D	2.1	2

6.- CUADRO COMPARATIVO.

CUADRO COMPARATIVO						
	NORMATIVA VIGENTE		ESTUDIO/ DETALLE			
		UND		Manzana	UND	
Superficie bruta	13.253,00	M2	13.949,04			M2
Superficie del suelo con aprovechamiento	13.253,00	M2	13.425,57			M2
Superficie espacio libre público	1.723,00	M2	1.745,32			M2
Superficie equipamiento público	0,00		0,00			M2
Superficie suelo edificable	5.918,00	M2	6.271,27			
				1.209,77	A	M2
Superficie suelo edificable por manzana				1.954,98	B	M2
				3.106,52	D	M2
Coefficiente de edificabilidad	0,43	M2/M2	0,43			M2/M2
Maxima edificabilidad	5.698,79	M2	5.773,00			M2
				1.209,77	A	M2
Máxima edificabilidad por manzana				1.954,98	B	M2
				2.608,25	D	M2
Edificabilidad mínima VPO	1.670,00	M2	1.670,00			M2
Densidad máxima de viviendas	47,00	viv/ha	37,00			viv/ha
Número máximo de viviendas	62,00	UND	52,00			UND
Parcela mínima	90,00	M2	90,00			M2
Retranqueo de fachada minimo	4,00	ML	4,00			ML
Retranqueo de fondo minimo	3,00	ML	3,00			ML
				5.773,00		

Jerez, a JULIO de 2010

Los Arquitectos.

D. ROBERTO GONZALEZ LÓPEZ

D. JOSÉ LUIS ALEMANY LÓPEZ.