

# ESTUDIO DE DETALLE DEL A.I.A. - F -07 “PIZARRO, DUQUE DE ABRANTES” DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

Propiedad: Rochdale, S.L.

## **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

## 1.- Antecedentes.

Por encargo de Rochdale S.L. 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.I.A. – F- 07 “Pizarro, Duque de Abrantes”, que se encuentra delimitada por la calle Pizarro, Avda. Duque de Abrantes y la medianera con la Finca Recreo de las Cadenas, sede de la Escuela Andaluza de Arte Ecuestre. En este lindero medianero no existen edificaciones con excepción del Centro de Transformación existente en la Avda. Duque de Abrantes.

## 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 principales de la Ordenación Estructural del A.I.A. – F- 07 “Pizarro, Duque de Abrantes” del PGOU de Jerez son las siguientes:

Clasificación del Suelo	Urbano No Consolidado
Uso dominante	Residencial
Máxima Edificabilidad	4.436 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	41
Superficie aproximada suelo edificable	2.449 m <sup>2</sup>

Las determinaciones principales de la Ordenación pormenorizada son las siguientes:

- Condiciones de la Edificación.

Tipología	F3 “Residencial Plurifamiliar con patio en manzana”
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>
Altura máxima	4 Plantas

La edificación se retranqueara de los linderos traseros y lateral un mínimo de la mitad de su altura.

- Disposición de la Edificación en la Manzana:
  - Manzana abierta o semiabierta
  - Edificación alineada a fachada

## 2.2.- Situación actual.

La superficie bruta del A.I.A. – F- 07 “Pizarro, Duque de Abrantes” es de 4.563 m<sup>2</sup>. Dentro de esta delimitación, la superficie de suelo con aprovechamiento se corresponde con conjunto bodeguero con una superficie aproximada de 3.412 m<sup>2</sup>.

El conjunto está formado por tres naves separadas entre sí por almizcates.

## 2.3.- Ordenación General. Criterios Básicos.

Se propone la intervención mediante un edificio que realinee la parcela y configure la intersección de las calles Pizarro y Avda. Duque de Abrantes.

El edificio se compone de dos piezas lineales compactas de cuatro plantas unidas entre sí por elementos ligeros en el espacio interior de manzana. Las dos piezas lineales se rematan en la intersección de las dos calles con unas piezas transversales de menos altura destinadas a locales y oficinas.

## 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 pormenorizada de la A.I.A. – F- 07 “Pizarro, Duque de Abrantes” se disponen las edificaciones alineadas a fachada.

Se establecen alineaciones máximas en planta bajo rasante.

La planta sótano podrá retranquearse sobre ésta alineación máxima. También se establece retranqueo en planta baja en la Avda. Duque de Abrantes para garantizar la accesibilidad al local comercial.

El espacio privado que surge por el retranqueo en planta baja tendrá el mismo tratamiento en cuanto a pavimentación que el vial público. Habrá continuidad en las rasantes entre el espacio público y el privado. El espacio privado tendrá siempre continuidad con el público no permitiéndose ninguna delimitación física (cerramientos) entre ambos.

Las rasantes planteadas mantienen las existentes en los viales actuales.

#### 4.- Ordenación Volumétrica. Edificabilidad.

El volumen resultante está definido en el plano nº 4. Se plantea una altura máxima de cuatro 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	4.563,00 m <sup>2</sup>
Superficie suelo edificable	2.473,75 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	4.436,00 m <sup>2</sup>

Jerez, a Julio 2009

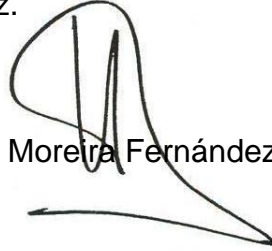
Los Arquitectos.



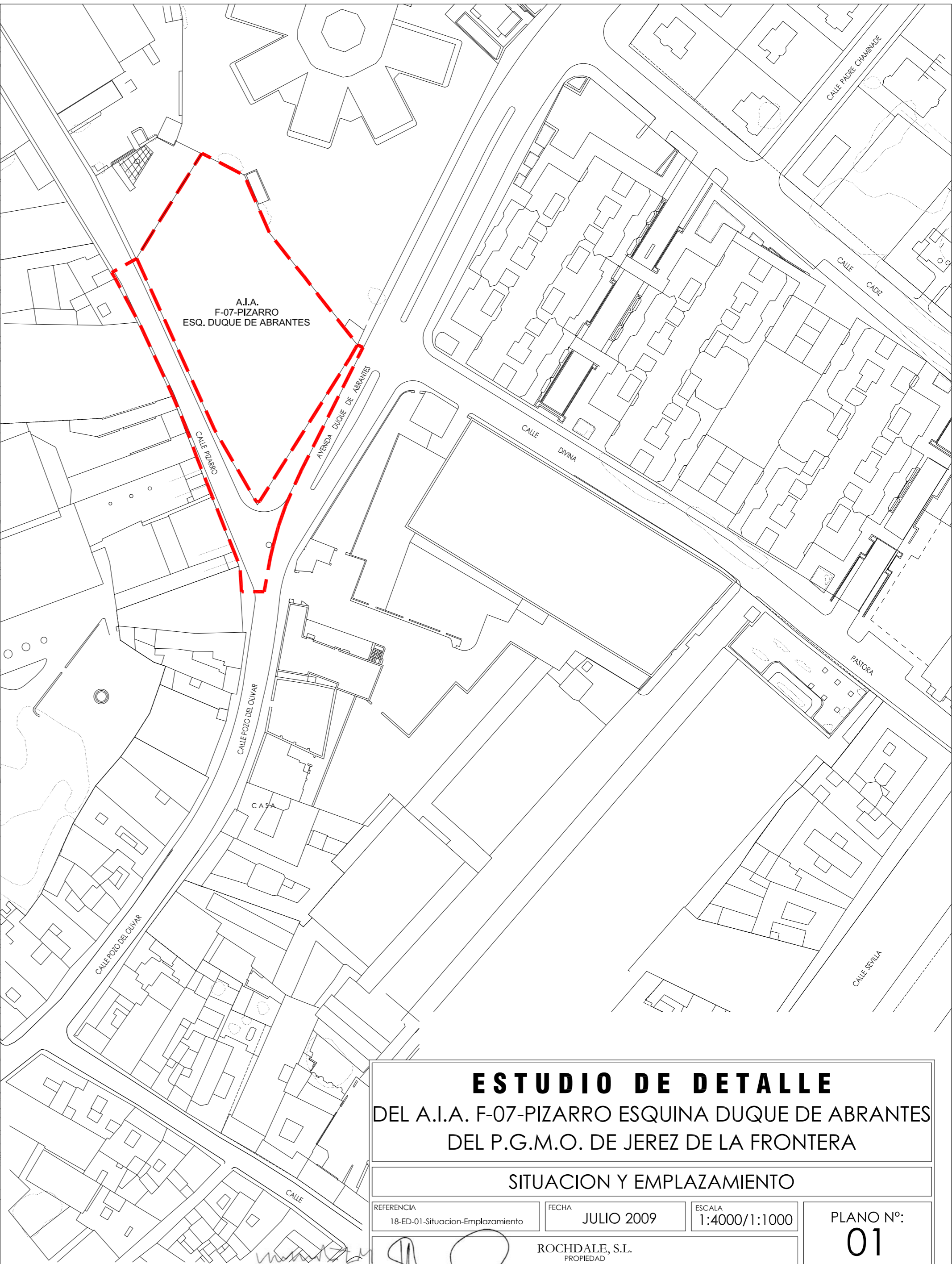
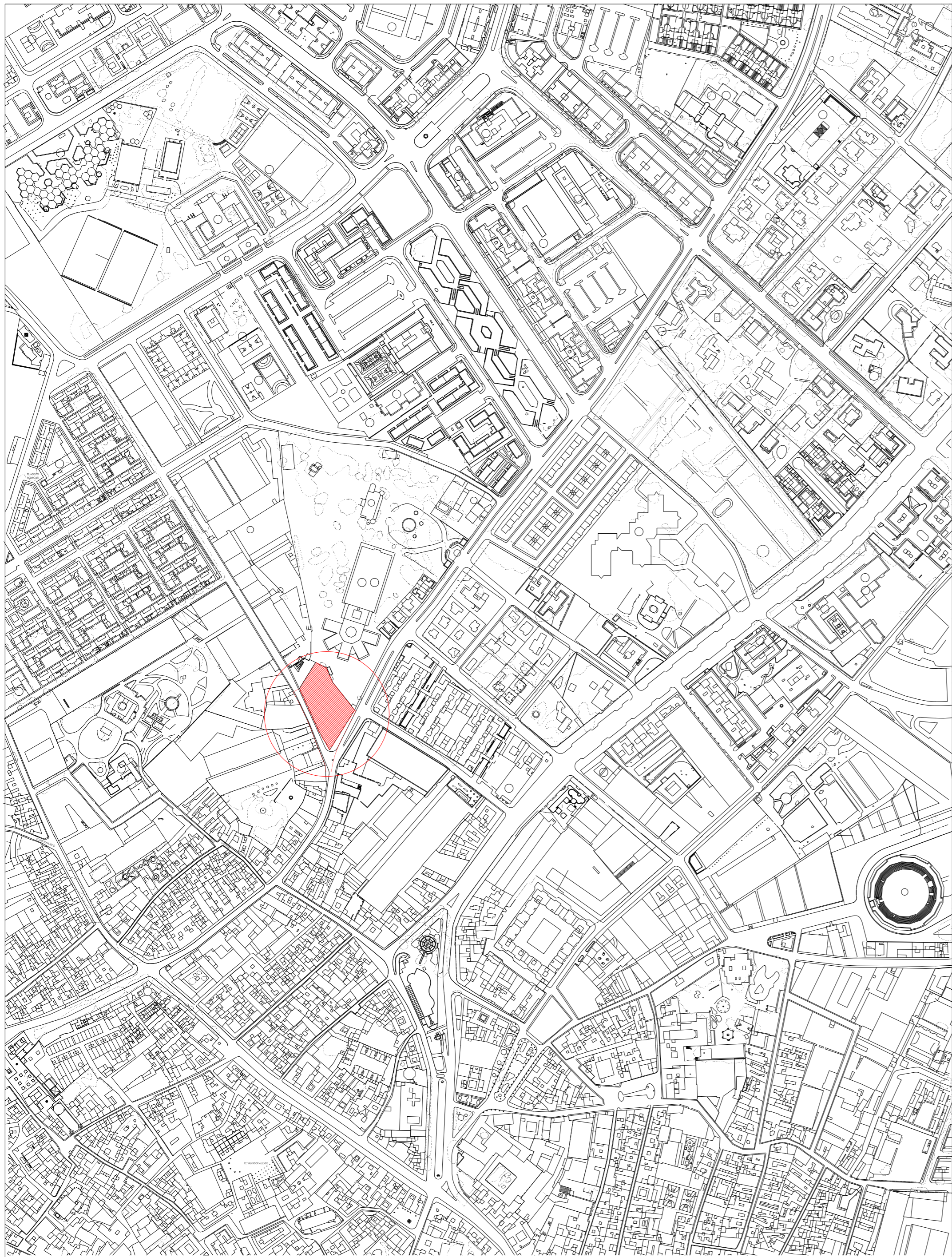
D. Ramón González de la Peña Sánchez.



D. Manuel de Caso Sandoval



D. Luis P. Moreira Fernández



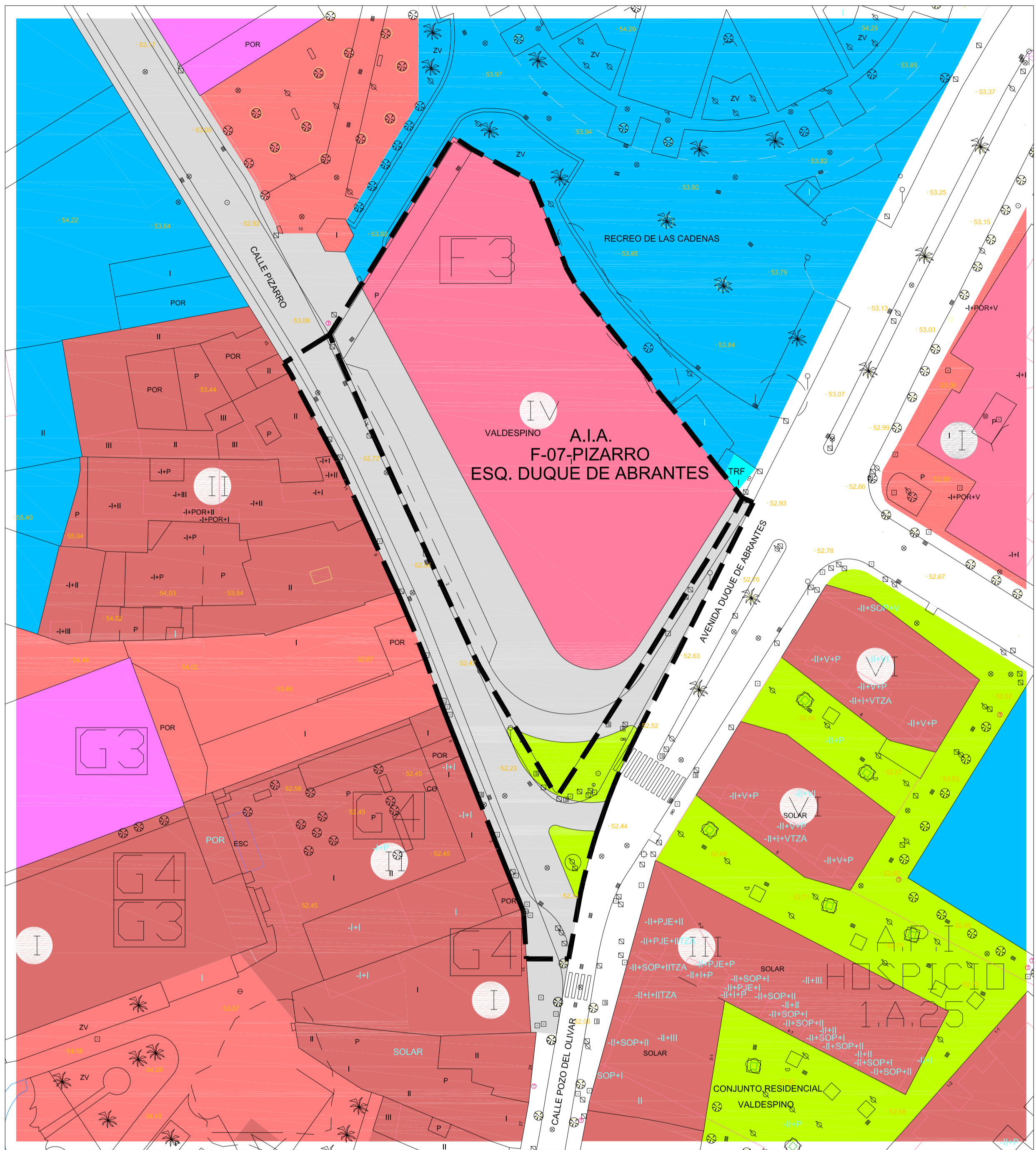
**ESTUDIO DE DETALLE**  
DEL A.I.A. F-07-PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES  
DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

REFERENCIA 18-ED-01-Situacion-Emplazamiento	FECHA JULIO 2009	ESCALA 1:4000/1:1000	PLANO Nº: <b>01</b>
--	---------------------	-------------------------	------------------------

 ROCHDALE, S.L.  
PROPIEDAD

RAMON GONZALEZ DE LA PEÑA SANCHEZ / MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ  
ARQUITECTOS



**ESTUDIO DE DETALLE**  
 DEL A.I.A. F-07-PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES  
 DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

SITUACION EN EL PLAN GENERAL

REFERENCIA 18-ED-02-Situacion Plan General	FECHA JULIO 2009	ESCALA 1 : 500
ROCHDALE, S.L. PROPIEDAD		PLANO N°: <b>02</b>
RAMON GONZALEZ DE LA PEÑA SANCHEZ / MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS		

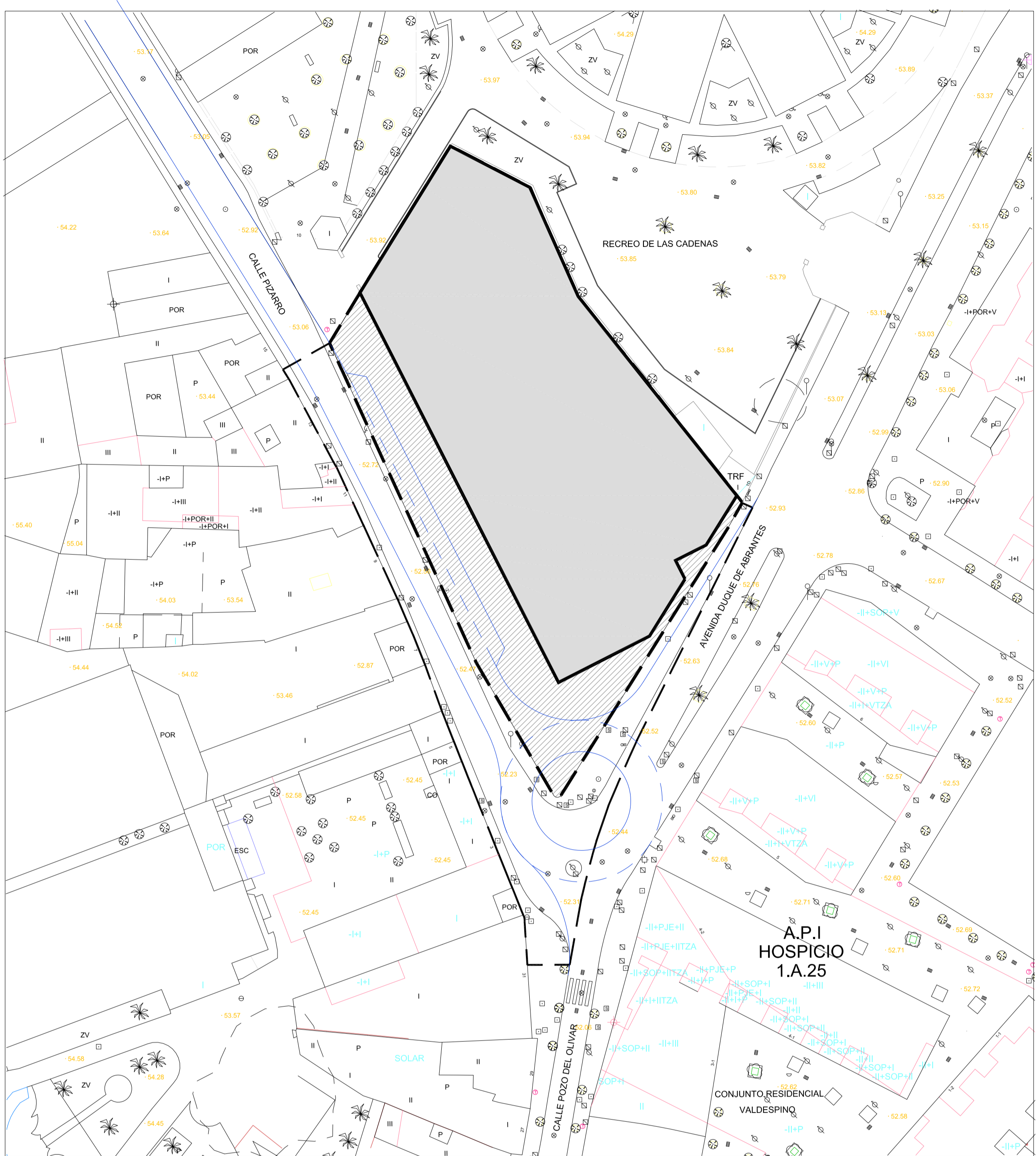




**ESTUDIO DE DETALLE**  
 DEL A.I.A. F-07-PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES  
 DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

**ESTADO ACTUAL - TOPOGRAFICO**

REFERENCIA 18-ED-03-Estado actual Topografico	FECHA JULIO 2009	ESCALA 1 :250
ROCHDALE, S.L. PROPIEDAD		PLANO N°: <b>03</b>
RAMON GONZALEZ DE LA PEÑA SANCHEZ / MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS		



SUPERFICIE BRUTA 4.563,00 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO 3.412,00 m<sup>2</sup>

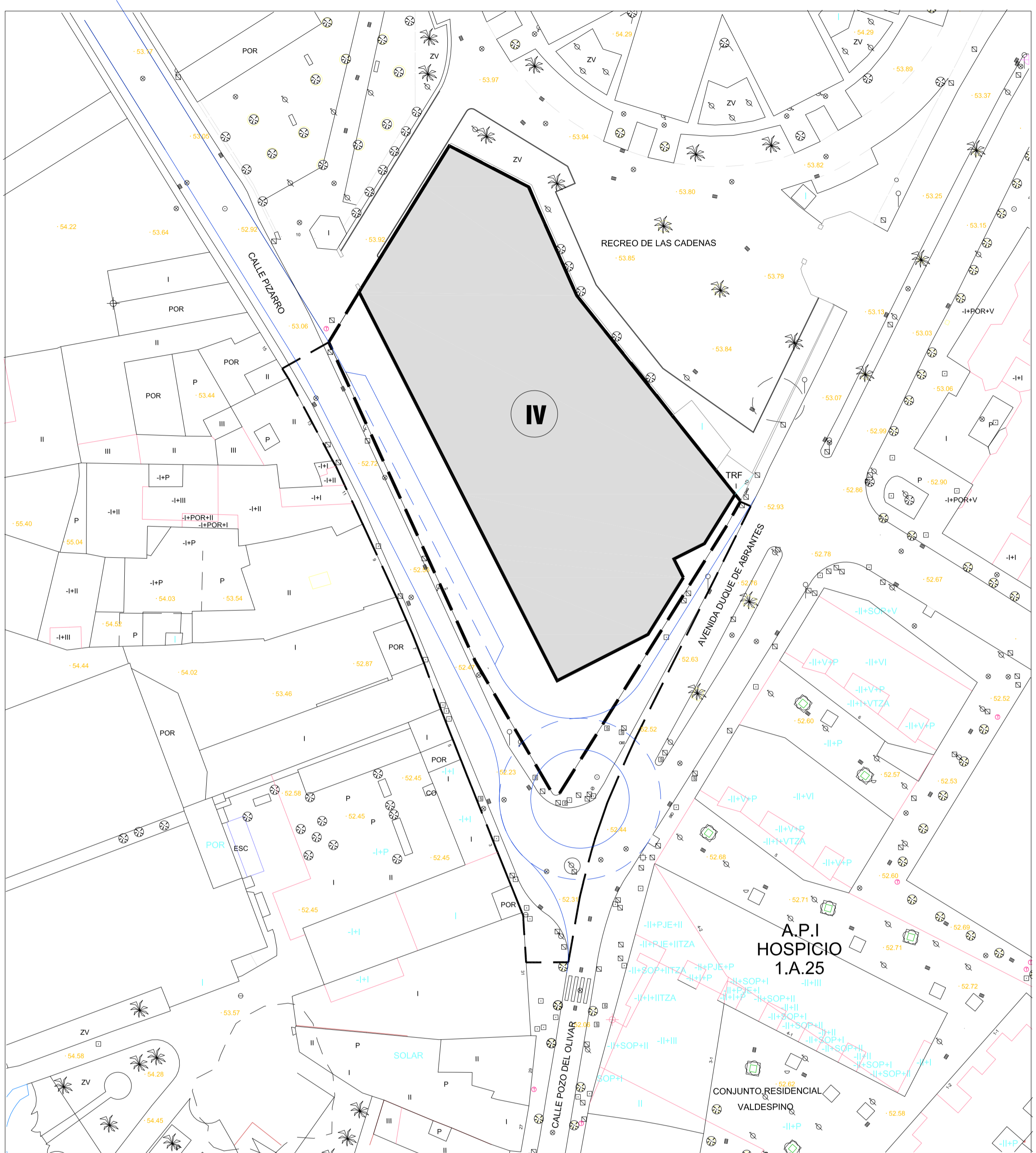
- PARCELA EDIFICABLE 2.473,75 m<sup>2</sup>
- CESION VIARIOS PUBLICOS 938,25 m<sup>2</sup>

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 DEL A.I.A. F-07-PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES  
 DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

ORDENACION

REFERENCIA 18-ED-04-Ordenacion	FECHA JULIO 2009	ESCALA 1 : 500
ROCHDALE, S.L. PROPIEDAD		
RAMON GONZALEZ DE LA PEÑA SANCHEZ / MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS		PLANO N°: 04

[Handwritten signature]

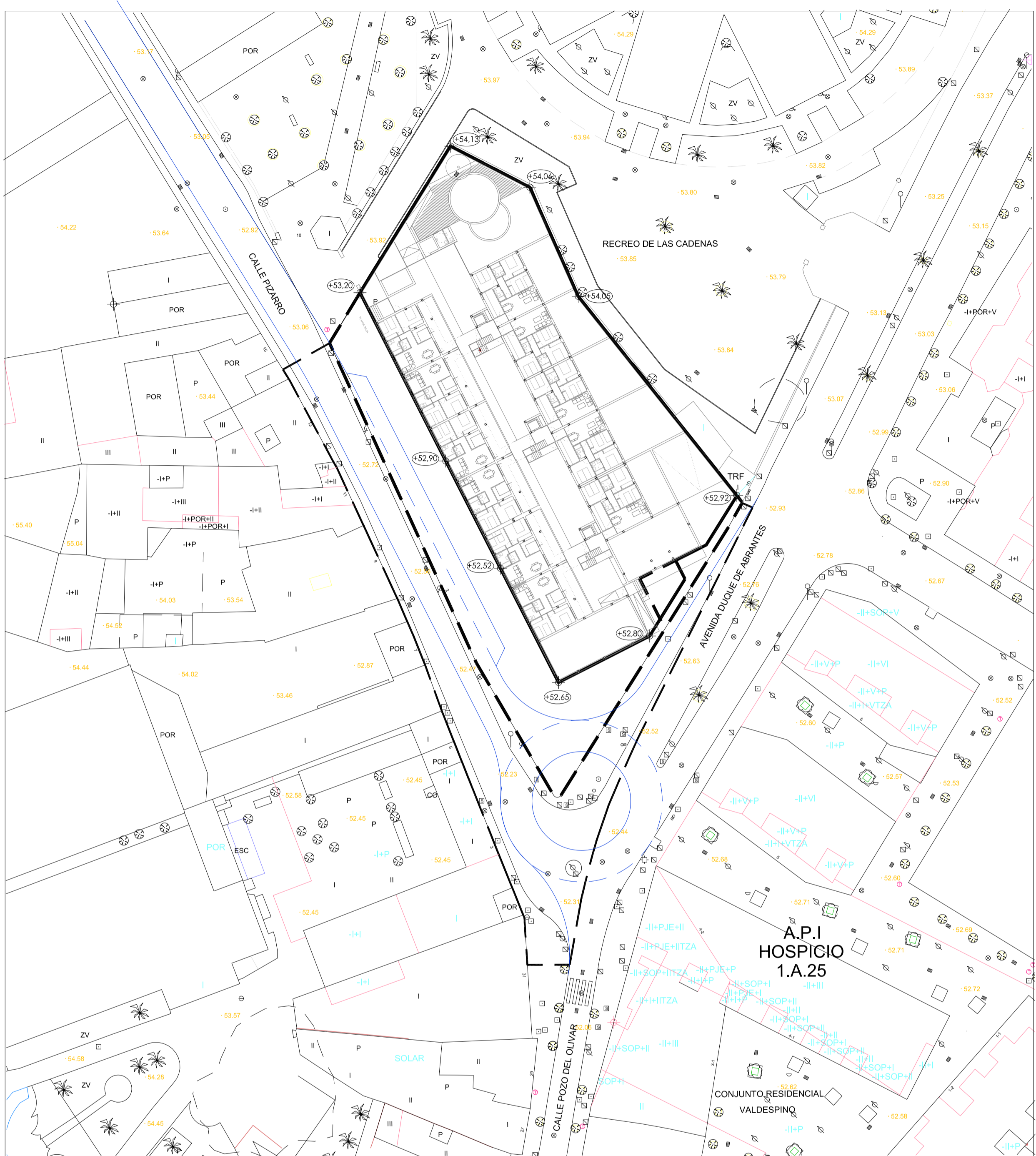


**ESTUDIO DE DETALLE**  
 DEL A.I.A. F-07-PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES  
 DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

**VOLUMENES**

REFERENCIA 18-ED-05-Volumenes	FECHA JULIO 2009	ESCALA 1 : 500
ROCHDALE, S.L. PROPIEDAD		<b>PLANO N°: 05</b>
RAMON GONZALEZ DE LA PEÑA SANCHEZ / MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS		

*Manuel de Caso Sandoval*



- ALINEACION DE PARCELA
- RETRANQUEOS EN PLANTA BAJA
- COTA DE NUEVA RASANTE

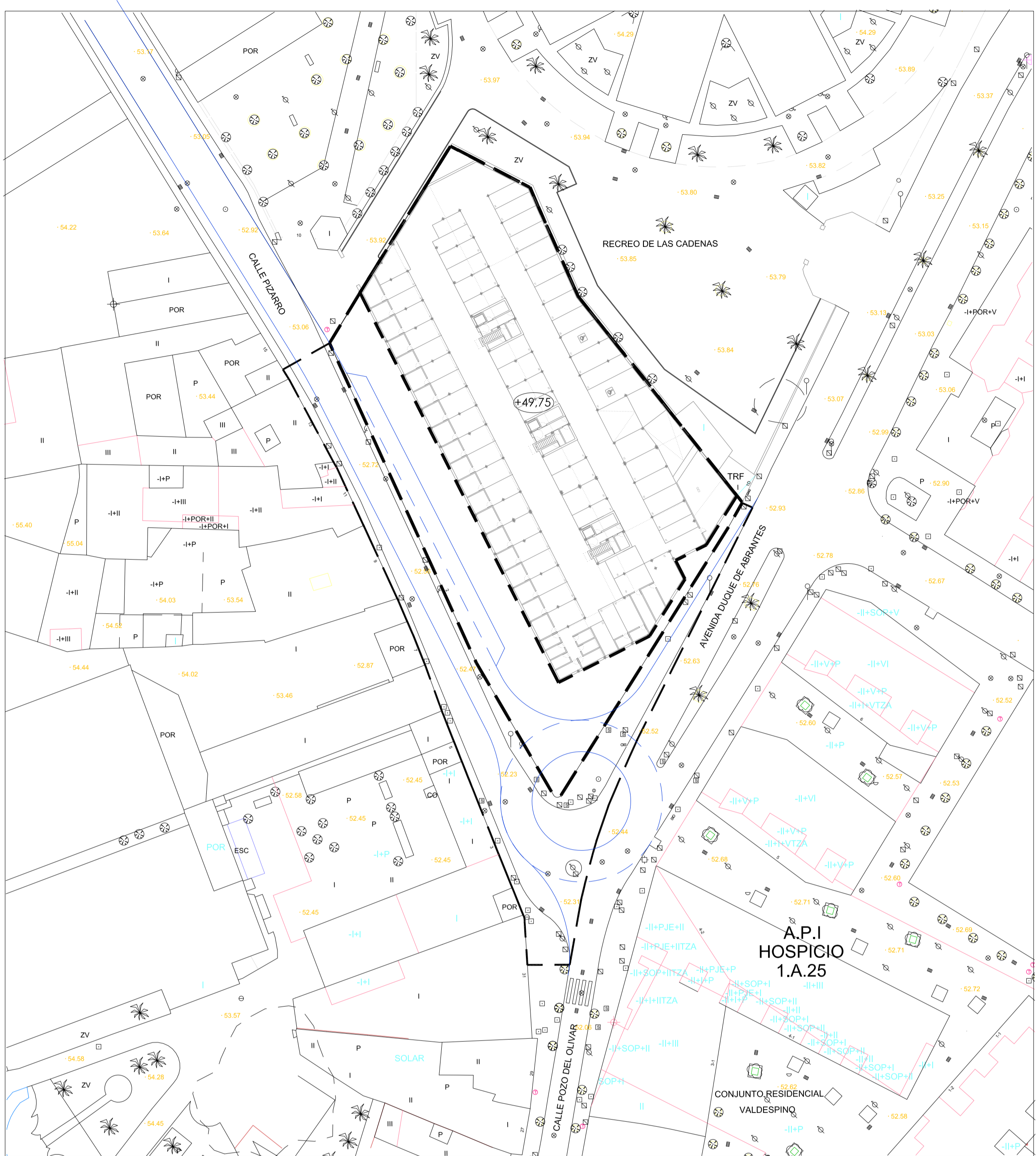
NOTA: IMAGEN FINAL DE PLANTA BAJA NO VINCULANTE

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 DEL A.I.A. F-07-PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES  
 DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

**ALINEACIONES Y RASANTES**

REFERENCIA 18-ED-06-Alineaciones y Rasantes	FECHA JULIO 2009	ESCALA 1 : 500
ROCHDALE, S.L. PROPIEDAD		PLANO N°: <b>06</b>
RAMON GONZALEZ DE LA PEÑA SANCHEZ / MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS		

*[Handwritten signature]*



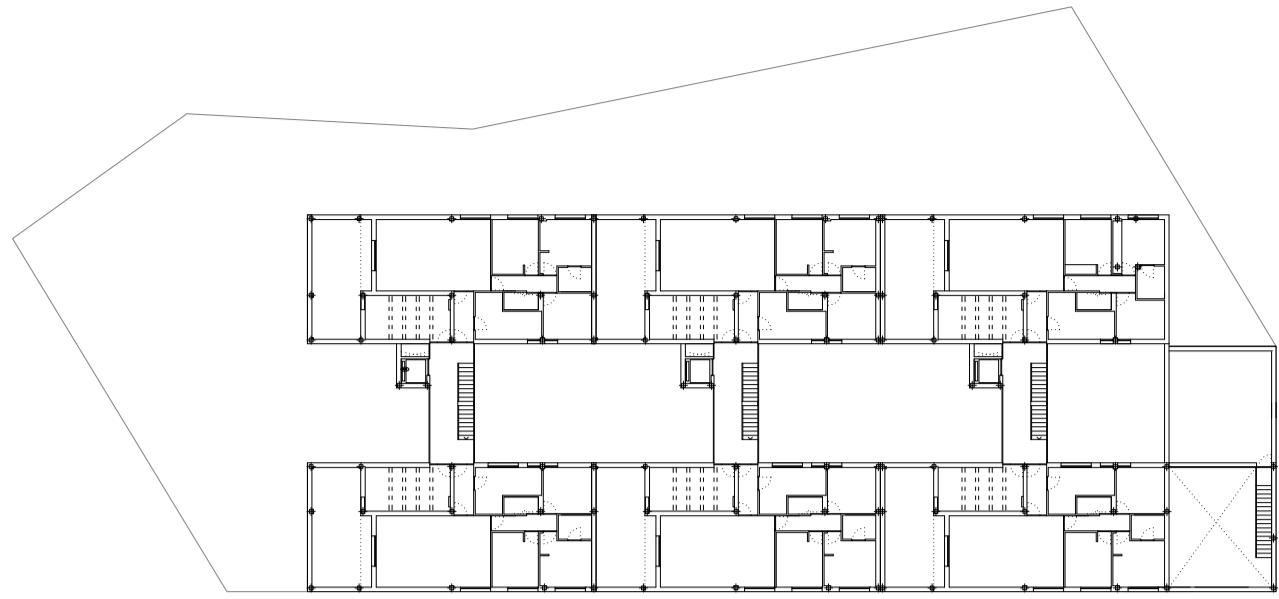
--- ALINEACION DE SOTANO

⊕00.00 COTA DE RASANTE

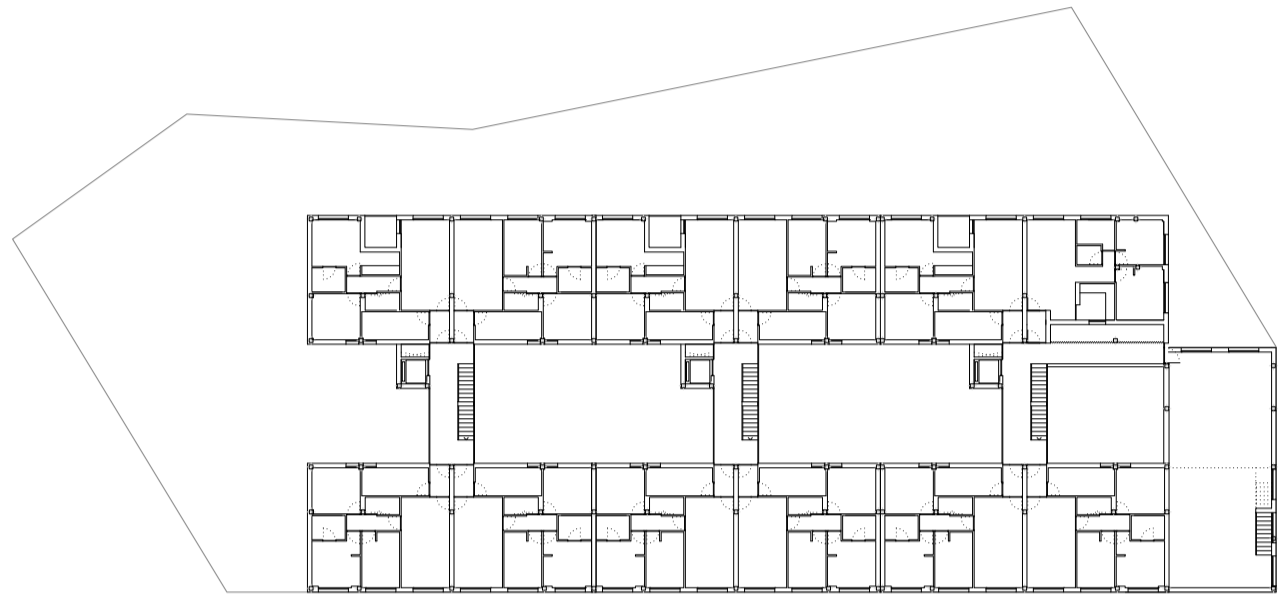
NOTA: IMAGEN FINAL DE PLANTA SOTANO NO VINCULANTE

<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>			
DEL A.I.A. F-07-PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA			
ALINEACIONES Y RASANTE NIVEL -1			
REFERENCIA 18-ED-07-Alineaciones y Rasantes N -1	FECHA JULIO 2009	ESCALA 1 : 500	PLANO N°: <b>07</b>
ROCHDALE, S.L. PROPIEDAD			
RAMON GONZALEZ DE LA PEÑA SANCHEZ / MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS			

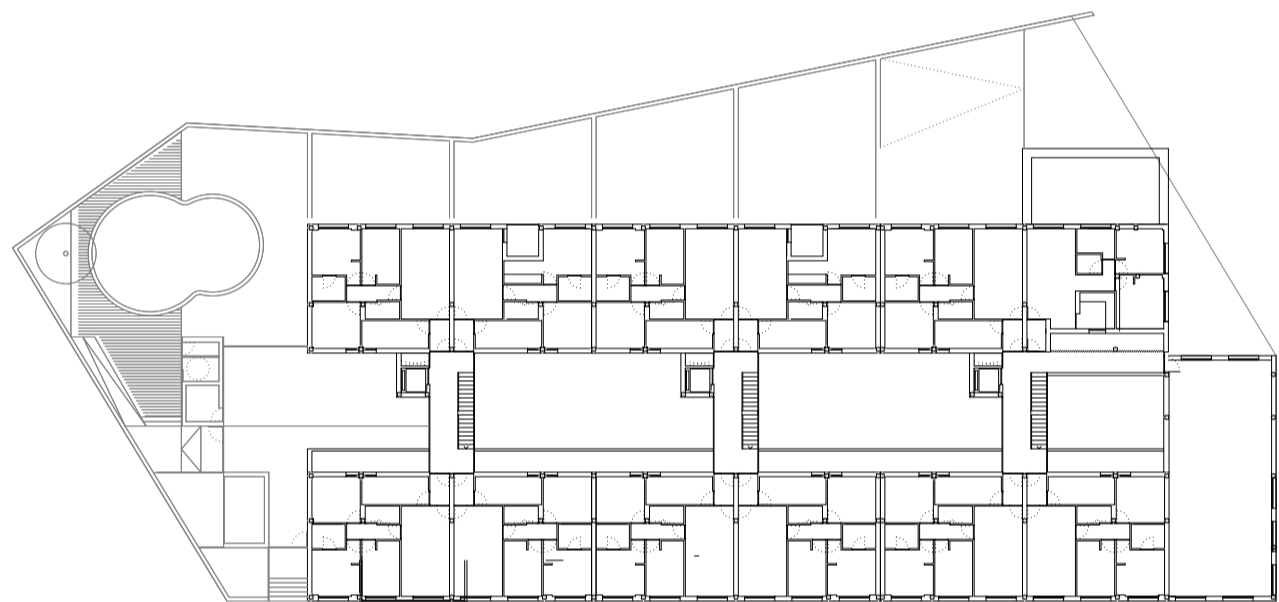
*[Handwritten signature]*



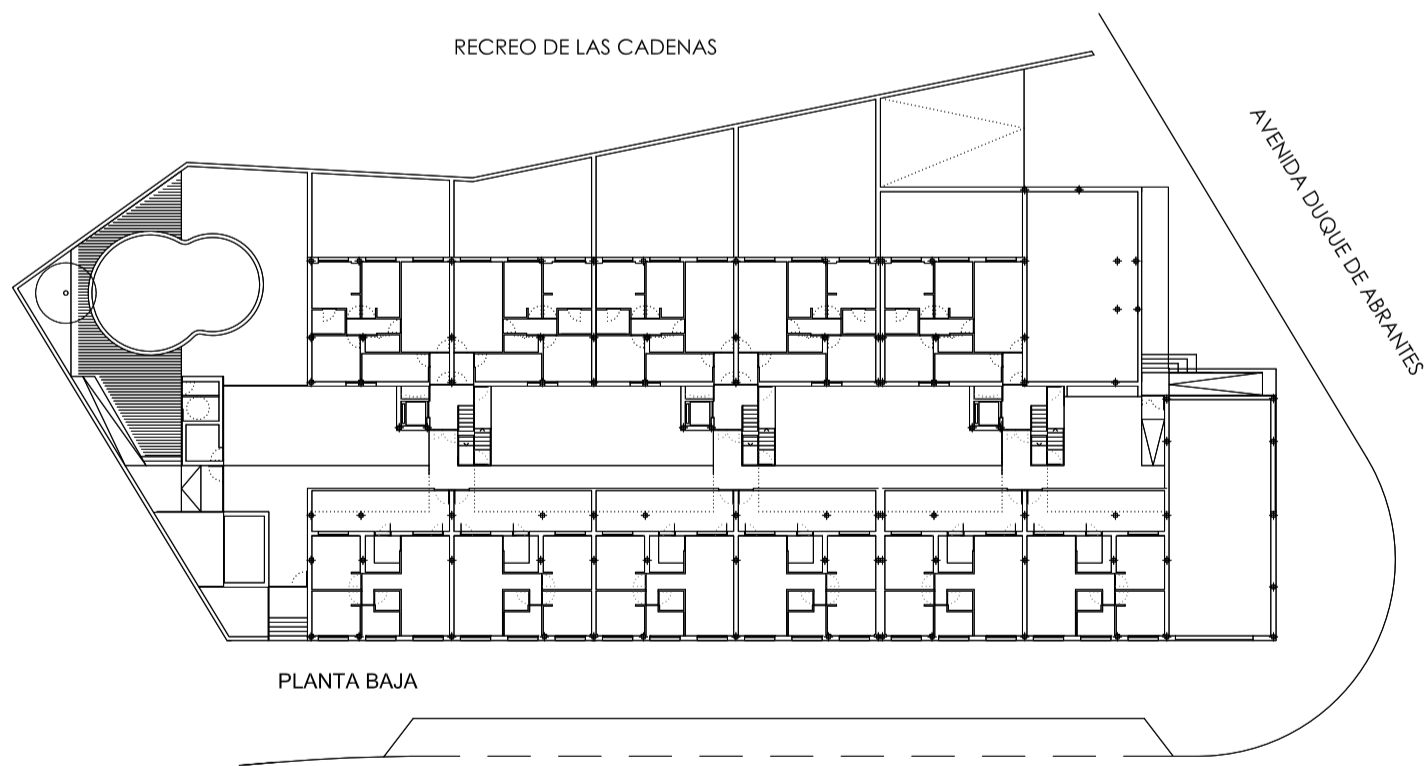
PLANTA ATICO



PLANTA SEGUNDA

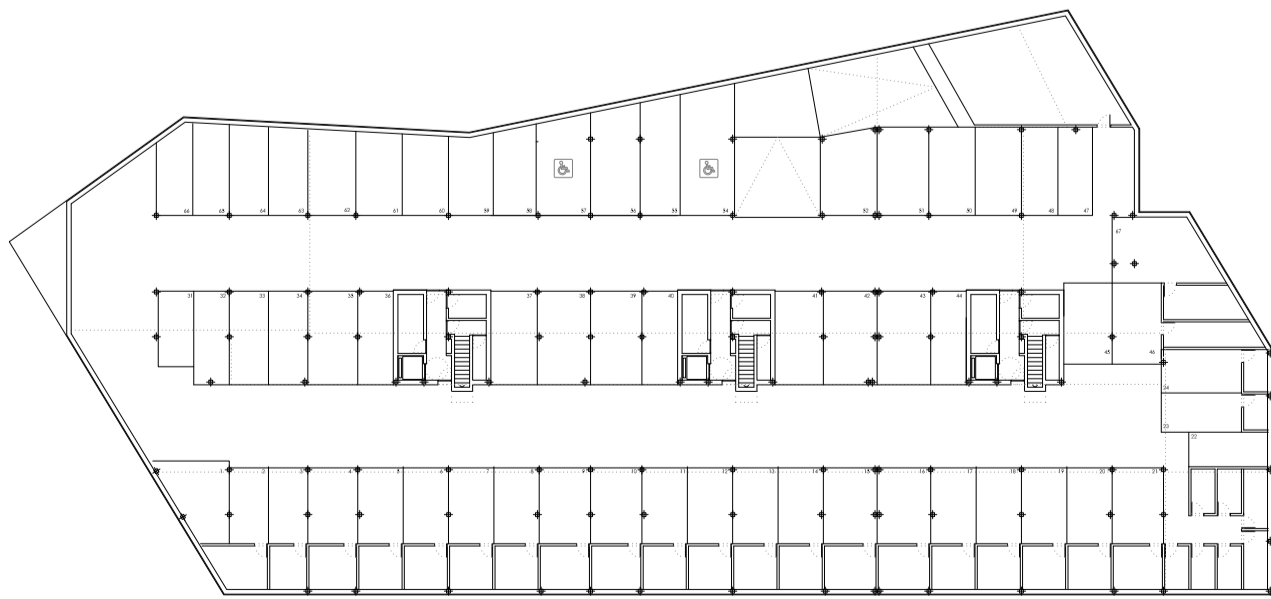


PLANTA PRIMERA

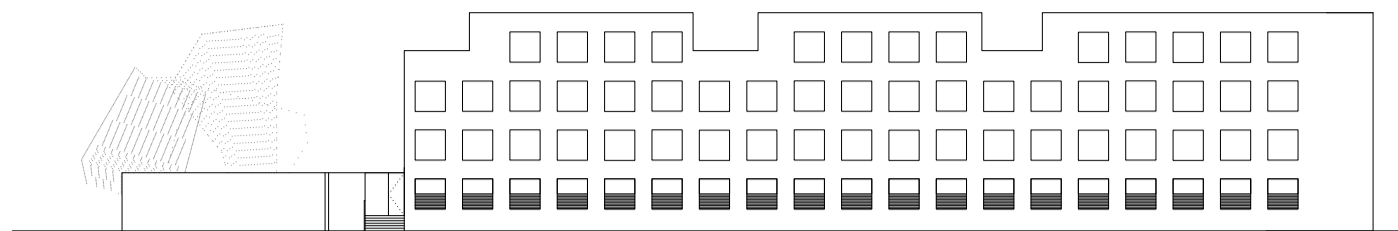


PLANTA BAJA

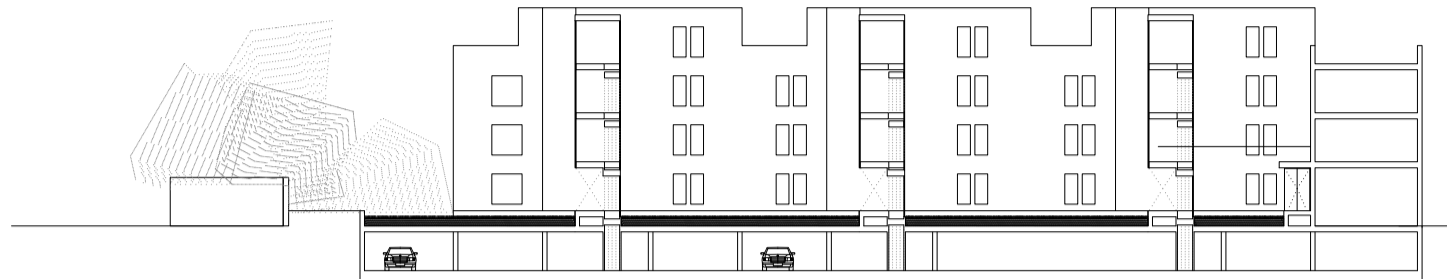
CALLE PIZARRO



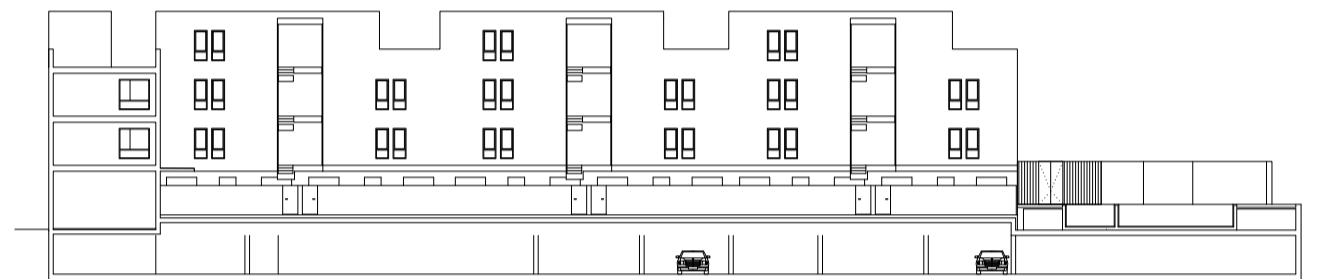
PLANTA SOTANO



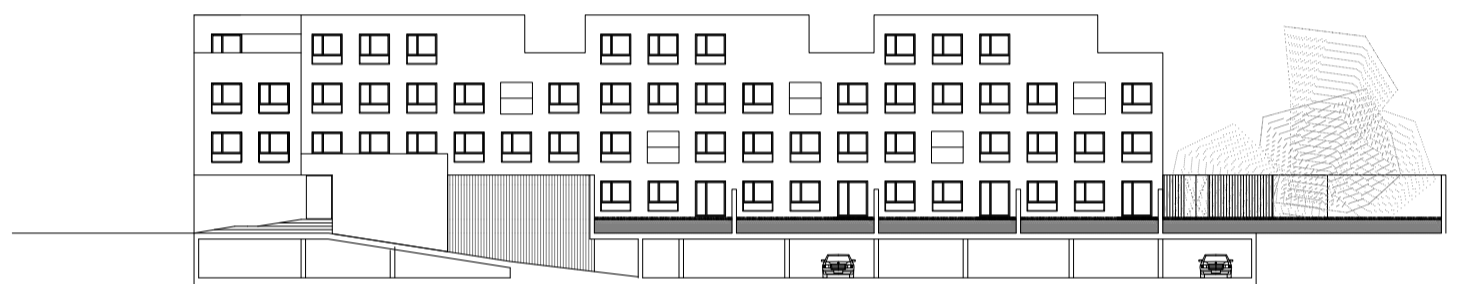
ALZADO CALLE PIZARRO



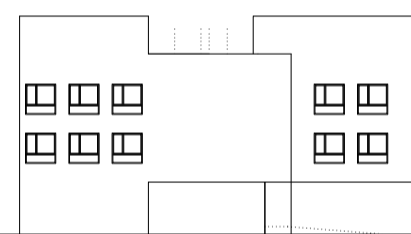
ALZADO INTERIOR



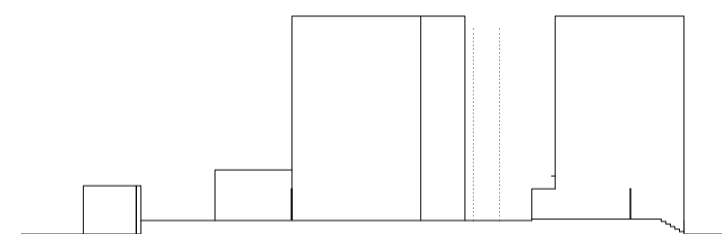
ALZADO INTERIOR



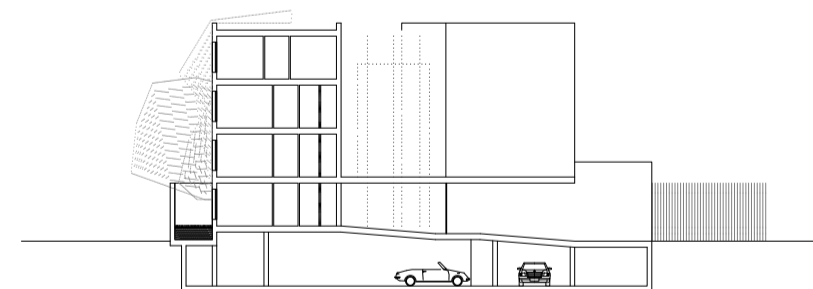
ALZADO POSTERIOR



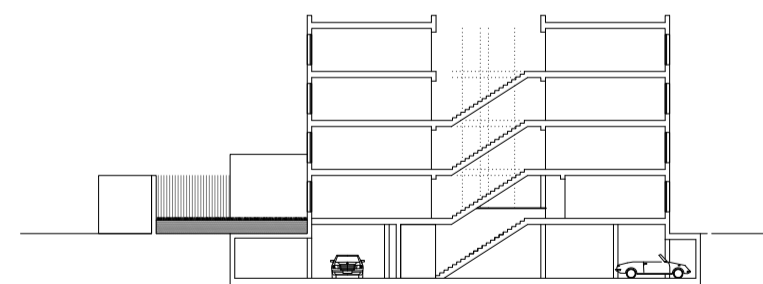
ALZADO AVENIDA DUQUE DE ABRANTES



ALZADO LATERAL



SECCION 1



SECCION 2

**ESTUDIO DE DETALLE**  
 DEL A.I.A. F-07-PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES  
 DEL P.G.M.O. DE JEREZ DE LA FRONTERA

IMAGEN FINAL (NO VINCULANTE) PLANTAS Y ALZADOS

REFERENCIA 18-ED-08-IMAGEN FINAL NO VINCULANTE	FECHA JULIO 2009	ESCALA 1 : 500	PLANO N°: <b>08</b>
ROCHDALE, S.L. PROPIEDAD			
RAMON GONZALEZ DE LA PEÑA SANCHEZ / MANUEL DE CASO SANDOVAL / LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ ARQUITECTOS			