



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 14 (T4) SITA EN AVENIDA ANA MARIA SIERRA EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ) EN EL A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO AREA 7 DEL P.G.O.U DE JEREZ, PROPIEDAD DE PARQUES VEINTIUNO OFICINAS S.L.

INDICE

MEMORIA DE INFORMACIÓN.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN (12-13)2

1. INTRODUCCIÓN.-	2
2. ANTECEDENTES.-	2
3. AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.-.....	2
4. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.-.....	2
5. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL PLANEAMIENTO APROBADO.-	2
6. OBJETIVOS PREDETERMINADOS POR LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.-	6
7. INFORMACIÓN DE LA PARCELA.-	6

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA (12-13)7

1. INTRODUCCIÓN.-	7
2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-	7
3. ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.-	7



MEMORIA DE INFORMACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN (12-13)

1. INTRODUCCIÓN.-

Por encargo de D. Martín Ramón Ignacio Pou Romay, en nombre y representación de la entidad mercantil, PARQUES VEINTIUNO OFICINAS, S.L.; con CIF: B-85587657, domiciliada en Pº del Club Deportivo 1, bloque 11, 1ª planta, C.P.28223, Pozuelo de Alarcón (Madrid), se redacta el presente documento de:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 14 (T4)
SITA EN AVENIDA ANA MARIA SIERRA EN JEREZ DE LA FRONTERA (CADIZ) EN EL
A.P.I. ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO AREA 7 DEL P.G.O.U DE JEREZ,
PROPIEDAD DE PARQUES VEINTIUNO OFICINAS S.L.

Los terrenos están clasificados como Urbanizable Ordenado en virtud de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se destinarán a la implantación de usos terciarios, estando actualmente dotados de la urbanización requerida por la legislación urbanística de aplicación, y los terrenos alcanzan la calificación de Suelo Urbanizado, en virtud del art. 12 y del art. 14, ambos del REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

El Estudio de Detalle contiene la zonificación o división de la parcela; estando ya definidas en el planeamiento general las alineaciones exteriores y las rasantes del viario público que la circunvalan, se definen las alineaciones interiores de las subparcelas.

2. ANTECEDENTES.-

- La Excm. Sra. Consejera de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, **aprobó definitivamente** la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31 DE LA ZONA 1 DEL ÁREA 7 "SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS" del P.G.M.O. DE JEREZ, mediante RESOLUCIÓN de **23 de noviembre de 2007** publicada en el BOJA nº 169 de **10 de enero 2.008**.

3. AMBITO DE ACTUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle lo integran los terrenos comprendidos en la Parcela denominada en la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31 del P.G.M.O de Jerez de la Frontera (Cádiz), aprobada definitivamente el 23 de noviembre de 2007 por la Excm. Sra. Consejera de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, como PARCELA 14 o PARCELA T4.

4. JUSTIFICACION DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

PARQUES VEINTIUNO OFICINAS, S.L. como titular en pleno dominio de la finca, precisa ineludiblemente proceder a la redacción del Estudio de Detalle para poder proceder a la parcelación de la parcela existente, dividiéndola en tres parcelas, ya que se pretende la distribución de la edificabilidad de forma **no proporcional a la superficie de cada subparcela**, definiendo asimismo las alineaciones interiores de las mismas.

5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO APROBADO.-

El Planeamiento Vigente es el Documento de Revisión del PGOU Aprobado definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA 127 de 2 de julio



de 2009, el Documento de Corrección de errores aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Jerez de 29 de julio de 2010 y publicado en BOP de Cádiz nº223 de 23 de noviembre de 2010, el Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 10 de diciembre de 2010 pendiente de publicación, y las subsanaciones de las deficiencias observadas por la Orden de 10 de diciembre en el Documento de Cumplimiento, pendientes de aprobación.

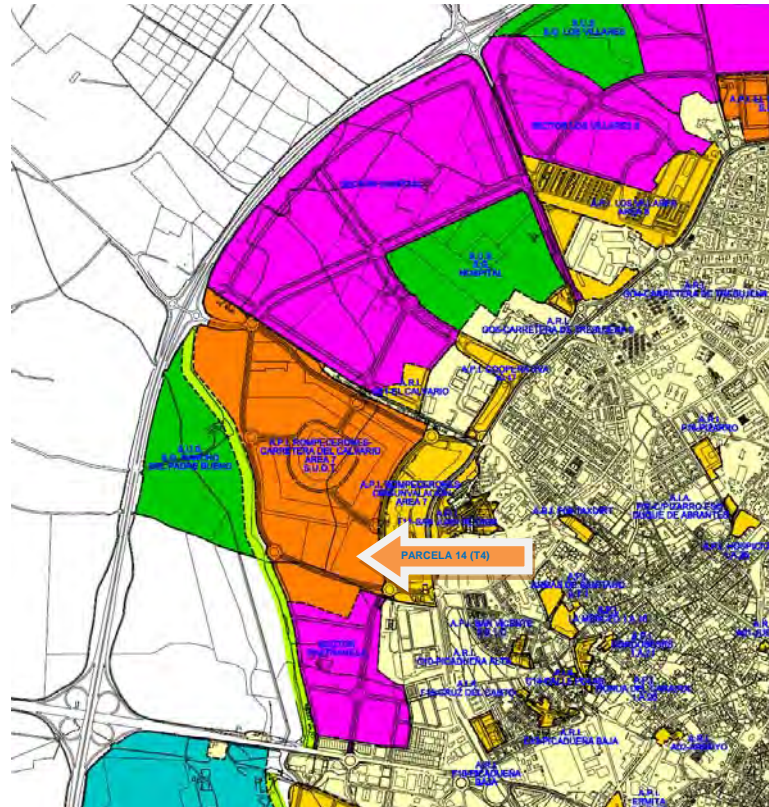
En el Documento del PGOU en vigor, el Area de la Modificación Puntual nº 31 de la ZONA 1 DEL ÁREA 7 “SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS” se ha denominado como API ROMPECERONES-CARRETERA DEL CALVARIO-AREA 7 EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO:

A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario" – Área 7

Planeamiento de Desarrollo:
Modificación Puntual nº 31 del Plan General
Aprobación Inicial: Pleno 26-Julio-2008
Publicación BOP: 23-Agosto-2008

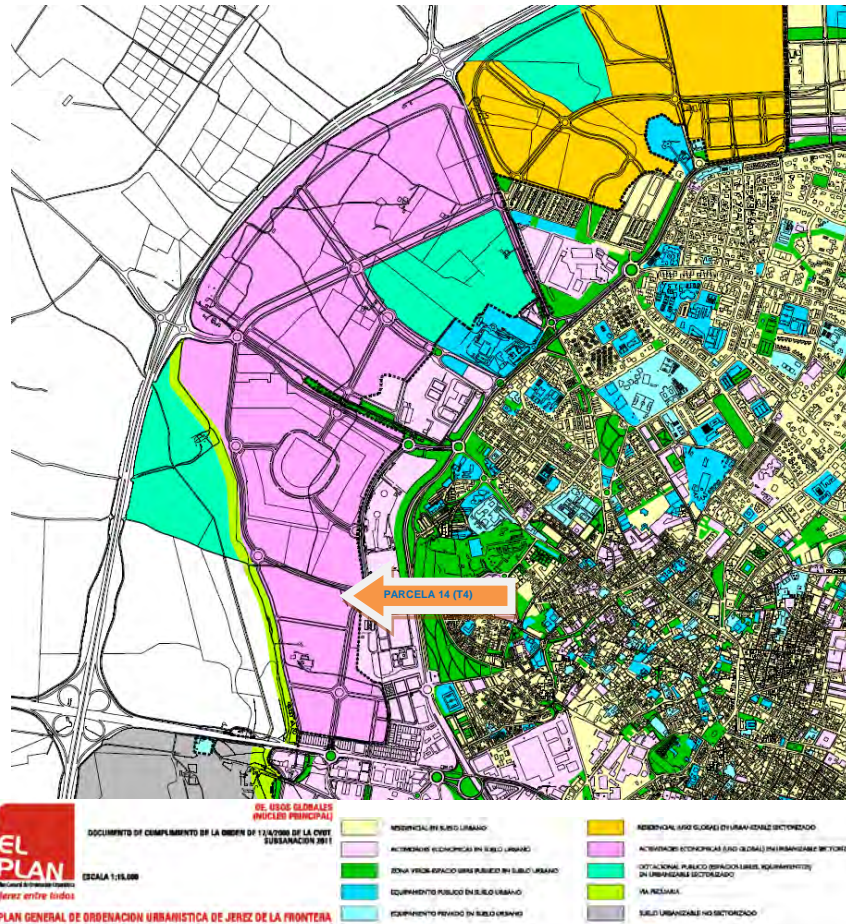
Usos	Superficie m ² suelo
Terciario	409.385
Esp. Libre Uso y Dominio Público	61.935
Dotacional Nuevo Uso Terciario	22.032
SIPS Modificación XIII	11.484
Aparcamiento Público	23.139
Viarío Público	31.874
Superficie Total	559.849
Zona Actuación	

- ❖ CLASIFICACION DEL SUELO DE LA PARCELA DENOMINADA 14 (T4) EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.

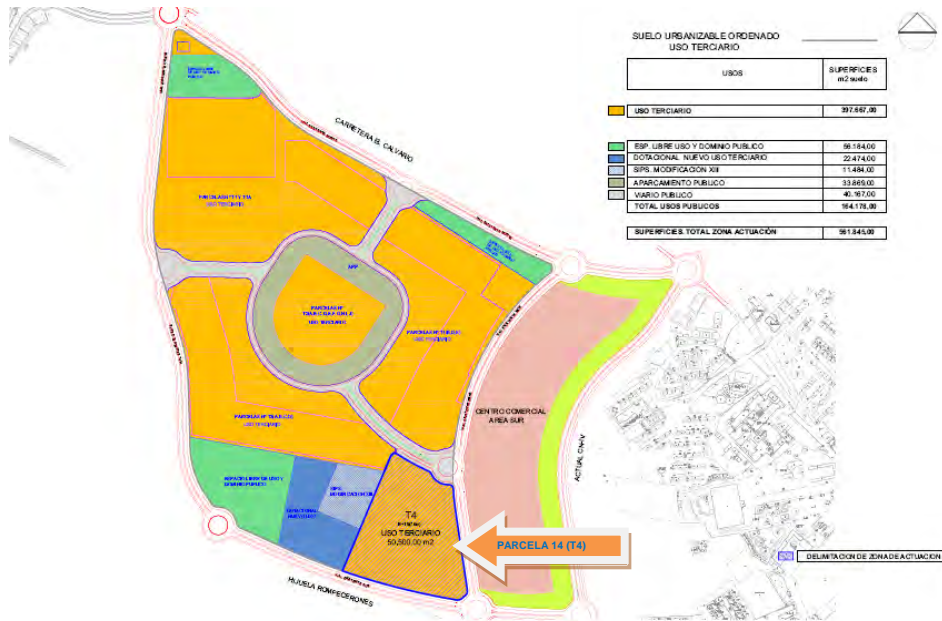




- ❖ CALIFICACION DEL SUELO DE LA PARCELA DENOMINADA 14 (T4) EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.



- ❖ ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA “ZONA DE ACTUACION” USOS TERCIARIOS.- SEÑALAMIENTO DE USOS E INTENSIDADES DE LA PARCELA DENOMINADA 14 (T4) EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.



❖ CONSIDERACIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA Nº 14 DENOMINADA T4 EN LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31.

Zona de ordenanza	Área 7 Zona 1 "Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos"
Sistema de actuación	Compensación
Uso Global	<p>TERCIARIO</p> <p>Uso Global D</p> <p>D1- Uso Porm. Hostelería (Grupo I, II, y III)</p> <p>D2- Uso Porm. Comercial (Grupo V y VI)</p> <p>D3- Uso Porm. Oficinas (Grupo VII y VIII)</p> <p>Uso Global E</p> <p>E2- Uso Educativo y Cultural (Grupo VI)</p> <p>E4- Uso Recreativo (Grupo X y XI)</p> <p>E5- Uso Deportivo (Grupo XII)</p>
Uso Compatible	B2- Uso Pormenorizado Industria del automóvil en la ciudad como servicios (Grupo VI, Grupo VIII y Grupo IX)
Área de reparto	Área 7
Aprovechamiento tipo	0,277442 U.A/m ² .
Coefficiente ponderación	1,50
Derecho de los propietarios	0,2496978 U.A. / m ² (90% A.T.)
Morfología	Manzana abierta
Tipología	Edificación aislada o adosada
Parcela mínima	No se fija
Altura máxima	Parcela T4 = B+19 (76 m)



Condiciones edificación	Frente mínimo: no se fija Retranqueos: no se fijan Ocupación máxima: no se fijan	
Ordenación	Superficie bruta Parcela T4:	50.500,00 m ² s.
Edificabilidad	Edificabilidad Parcela T4:	46.125,00 m ² t.
Aprovechamiento Urbanístico	A.U. Parcela T4:	69.187,50 uu.a.
Edificabilidad bajo rasante	1,00 m ² t/m ² s, no computa como edificabilidad si se destina a aparcamientos, almacenes, instalaciones o trasteros.	

PARCELA T1C						
PARCELA	USOS DE LA PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE MODIFICACION PUNTUAL m ² s	SUPERFICIE RECIENTE MEDICIÓN m ² s	EDIFICABILIDAD MODIFICACION PUNTUAL m ² t	ALTURA
PARCELA 14 (T4)	TERCIARIO	PARQUES VEINTIUNO OFICINAS, S.L.	50.500,00	50.500,00	46.125,00	B+19 (78m)

6. OBJETIVOS PREDETERMINADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31.-

La Parcela T4 se sitúa en el extremo sureste del ámbito, estando delimitada al norte, por Parcela nº15 y vial de urbanización interior denominado Avenida del Amanecer; al sur, con vial sur existente; al este, por Vial Existente Este ahora denominado Avenida Ana María Sierra; y al oeste por la Parcela Resultante nº 10 y nº12 - 13.

Los objetivos de la ordenación, según la Modificación Puntual nº 31, para la Parcela 14 (T4), es la situación de los usos terciarios en toda su superficie.

La edificación se admitirá aislada y adosada.

7. INFORMACIÓN DE LA PARCELA.-

La parcela está ubicada en el API ROMPECERONES-CIRCUNVALACION CARRETERA DEL CALVARIO-AREA 7 EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO, en la zona definida en la Modificación Puntual nº 31 como "ZONA DE ACTUACIÓN", que se sitúa en la corona oeste del Núcleo Principal de la ciudad de Jerez, entre la actual Circunvalación de la C.N. IV, (separada de ésta por el Centro Comercial Área-Sur que constituye su límite este), y el vial paralelo a la traza de la Variante Oeste de la CN-IV, que constituye su límite oeste; ocupa por tanto una posición privilegiada respecto al sistema viario de la ciudad, apoyándose en los dos anillos periféricos más exteriores de su estructura viaria: la Circunvalación de la actual CN-IV, de claro carácter urbano y ahora convertida en parte de su trazado en una Avenida, al haberse desdoblado, y la VARIANTE OESTE de la CN-IV de carácter interurbano.

Los linderos de la Parcela 14 (T4) son:

- Al Norte, linda con la Parcela nº15 CURVA 46,84 m en la curva 31,54 m y en la curva 32,39 m. Y con la Avenida Amanecer – en la curva 36,97 m
- Al Este, linda con el Vial Existente Este ahora denominado Avenida Ana María Sierra en la quebrada 148,16 m – 42,28 m – 4,60 m.
- Al Sur, linda con Vial sur Existente en curva 70,67 m – curva 125,16 m – curva 47,82 m – curva 3,21 m - curva 8,76 m – curva 5,50 m – curva 3,35 m – curva 4,60 m – curva 4,66 m – curva 6,22 m.
- Al Oeste, linda con la Parcela nº10 y la nº12-13 en la quebrada 173,16 – 67,11m – curva 36,81 m.

Tras la reciente medición, se comprueba que la superficie real de la parcela es de 50.500,00 m².





MEMORIA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA (12-13)

1. INTRODUCCIÓN.-

Los Estudios de Detalle tienen un carácter complementario y no pueden contener determinaciones que le sean propias a Planeamientos Superiores. Su misión es completar y adoptar determinaciones gráficas o/y literarias preestablecidas, sin estar facultado en sí mismo para establecer estas determinaciones.

Así los objetivos, y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el art. 15 de la Ley 7/ 2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A)

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, 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.

Y en ningún caso puede un Estudio de Detalle:

- 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 la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La parcela 14 (T4), de la Modificación Puntual nº 31, aunque está ordenada, al proponer una parcelación de la misma con una distribución de edificabilidades **no proporcional** a las superficies de las subparcelas, es objeto del Estudio de Detalle, y quedará con la nueva ordenación, como se indica en los puntos que siguen.

2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Se redacta este Estudio de Detalle para concretar los OBJETIVOS siguientes:

- la distribución definitiva de las edificabilidades que conlleva la parcelación propuesta, con un reparto **no proporcional** de la edificabilidad respecto a las superficies de las subparcelas.
- la definición de las ALINEACIONES interiores o huellas de los volúmenes edificables.

3. ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.-

DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN GENERAL EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31 DEL P.G.M.O

La definición gráfica de la parcela **PARCELA T4** objeto del Estudio de Detalle, siguiendo las indicaciones establecidas en la Modificación Puntual nº 31 del P.G.M.O de Jerez en vigor, tienen una forma y líneas definitorias que define a continuación:



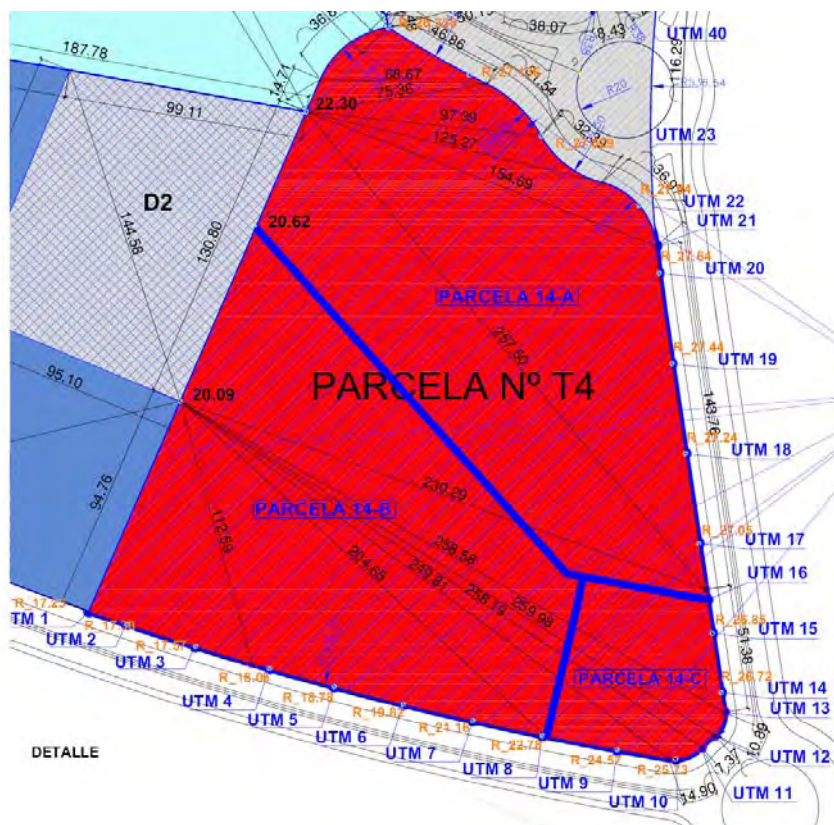
- e. Al Norte, linda con la Parcela nº15 CURVA 46,84 m en la curva 31,54 m y en la curva 32,39 m. Y con la Avenida Amanecer – en la curva 36,97 m
- f. Al Este, linda con el Vial Existente Este ahora denominado Avenida Ana María Sierra en la quebrada 148,16 m – 42,28 m – 4,60 m.
- g. Al Sur, linda con Vial sur Existente en curva 70,67 m – curva 125,16 m – curva 47,82 m – curva 3,21 m - curva 8,76 m – curva 5,50 m – curva 3,35 m – curva 4,60 m– curva 4,66 m – curva 6,22 m.
- h. Al Oeste, linda con la Parcela nº10 y la nº12-13 en la quebrada 173,16 – 67,11m – curva 36,81 m.

Tras la reciente medición, se comprueba que la superficie real de la Parcela T4 es de 50.500,00 m².

ORDENACIÓN GENERAL PROPUESTA.-

Desde este Estudio de Detalle, se mantiene la ordenación de la parcela de la Modificación Puntual nº 31, proponiéndose una división de la parcela en tres subparcelas y una distribución de la edificabilidad **no proporcional** a las superficies de las subparcelas. La edificabilidad de la Parcela T4 es de 46.125,00m² t.

Se proyecta la división de la parcela actual en “TRES” parcelas distintas con las siguientes descripciones:





PARCELA RESULTANTE Nº14 A	
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	23.914 m2s
USO	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	15.943 m2t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE FIJA
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 19 (76 m)
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	23.914,5 u.u.s.
PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS	PARQUES XXI OFICINAS S.L.

PARCELA RESULTANTE Nº14 B	
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	22.367 m2s
USO	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.912 m2t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE FIJA
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 19 (76 m)
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	22.368 u.u.s.
PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS	PARQUES XXI OFICINAS S.L.

PARCELA RESULTANTE Nº14 C	
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	4.219 m2s
USO	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	15.270 m2t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE FIJA
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 19 (76 m)
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	22.905 u.u.s.
PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS	PARQUES XXI OFICINAS S.L.

Por otro lado, se definen las alineaciones interiores de las tres subparcelas,

ZONIFICACION Y USOS.-

Manteniendo el mismo criterio de zonificación que se aplica para cada una de las parcelas en la Modificación Puntual Nº 31, donde se establece en líneas generales:

Para la Parcela T4: Zona de USOS TERCIARIOS en toda la superficie.

Para las Subparcelas de la Parcela T4: Zona de USOS TERCIARIOS en toda la superficie de cada una de las TRES SUBPARCELAS en la que se divide.

Esta ordenación urbanística resultante, se define en el Plano O-01 la Zonificación y Usos de la nueva propuesta del presente Estudio de Detalle.

LIMITACIONES A LAS ALINEACIONES INTERIORES DE LAS SUBPARCELAS.-

Las alineaciones exteriores máximas, son las mismas que las propuestas en la Modificación Puntual Nº 31, y coincidentes con las lindes exteriores de la Parcela 14 (T4).

Se respetan las rasantes exteriores de los viales públicos existentes, a los que dan fachada las tres subparcelas, propuestas en la Modificación Puntual Nº 31.

Se permitirá la altura máxima de B+19 (76m), limitada por el art. 7.3.9.3 de las NNUU del PGOU vigente.

Se definen las limitaciones a las alineaciones interiores de las tres subparcelas en que se ha dividido la Parcela 14 (T4):

- Las alineaciones en las medianeras de las subparcelas 14-A y 14-B con las parcelas 10 (T3 a-b-c-d) y 12-13 (D1 - D2) se retranquearan en aplicación del art. 7.3.9.4 de las NNUU del PGOU vigente.
- Las alineaciones interiores en las tres subparcelas, son totalmente libres, pudiéndose adosar los volúmenes edificatorios en medianera entre las tres subparcelas entre sí o de dos en dos, ***siempre que exista acuerdo entre los propietarios.*** Si los volúmenes edificatorios no se adosaran, la edificación de cada subparcela se retranqueara de la medianera con las otras subparcelas, en aplicación del art. 7.3.9.4 de las NNUU del PGOU vigente.

DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD ENTRE LAS TRES SUBPARCELAS.-

La distribución de la edificabilidad será la siguiente:

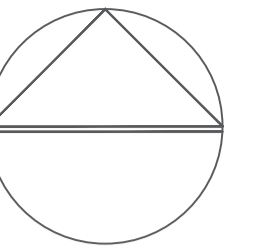
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDADES EN LAS SUBPARCELAS							
SUBPARCELAS	USOS DE LA PARCELA	PROPIETARIOS	SUPERFICIE MODIFICACION PUNTUAL m ² s	SUPERFICIES SUBPARCELAS m ² s	EDIFICABILID. MODIFICACION PUNTUAL m ² t	DISTRIBUCION DE LAS EDIFICABILID. PROPUESTA m ² t	ALTURA MAXIMA
PARCELA 14A	TERCIARIO	PARQUES VEINTIUNO OFICINAS, S.L.	50.500,00	23.914,00	46.125,00	15.943,00	B+19 (76m)
PARCELA 14B	TERCIARIO	PARQUES VEINTIUNO OFICINAS, S.L.		22.367,00		14.912,00	B+19 (76m)
PARCELA 14C	TERCIARIO	PARQUES VEINTIUNO OFICINAS, S.L.		4.219,00		15.270,00	B+19 (76m)

Jerez de la Frontera a 12 de febrero de 2.013

Los Arquitectos








fdo.: F. Javier Fernández M.

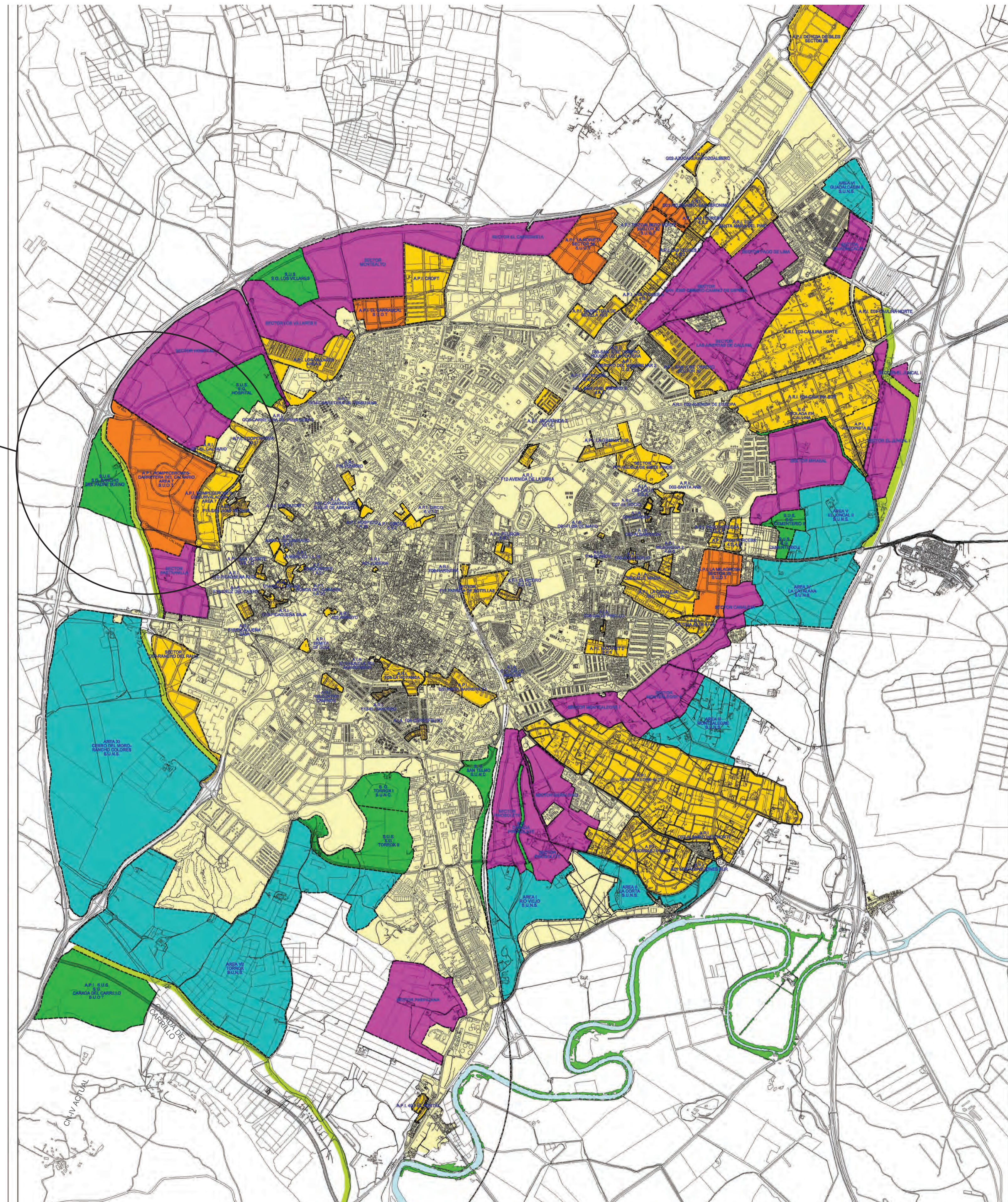
fdo.: Macarena F. Perea



A.P.I. ROMPECERONES-
CARRERA DEL CALVARIO
AREA 7 S.U.O.T.

CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO (NUCLEO PRINCIPAL)

	SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SISTEMAS GENERALES EN S.U.N.C. Y SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO		SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIA PECUARIA)
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		



ESCALA: 1/20.000



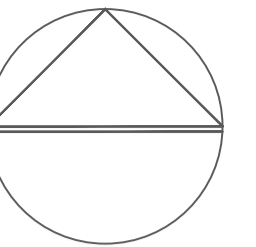
PLANO DE INFORMACION

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº T4 DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ.
PROMOTORES: PARQUE XXI OFICINAS S.L. PARCELA T4

SITUACION Y
CLASIFICACION DEL SUELO

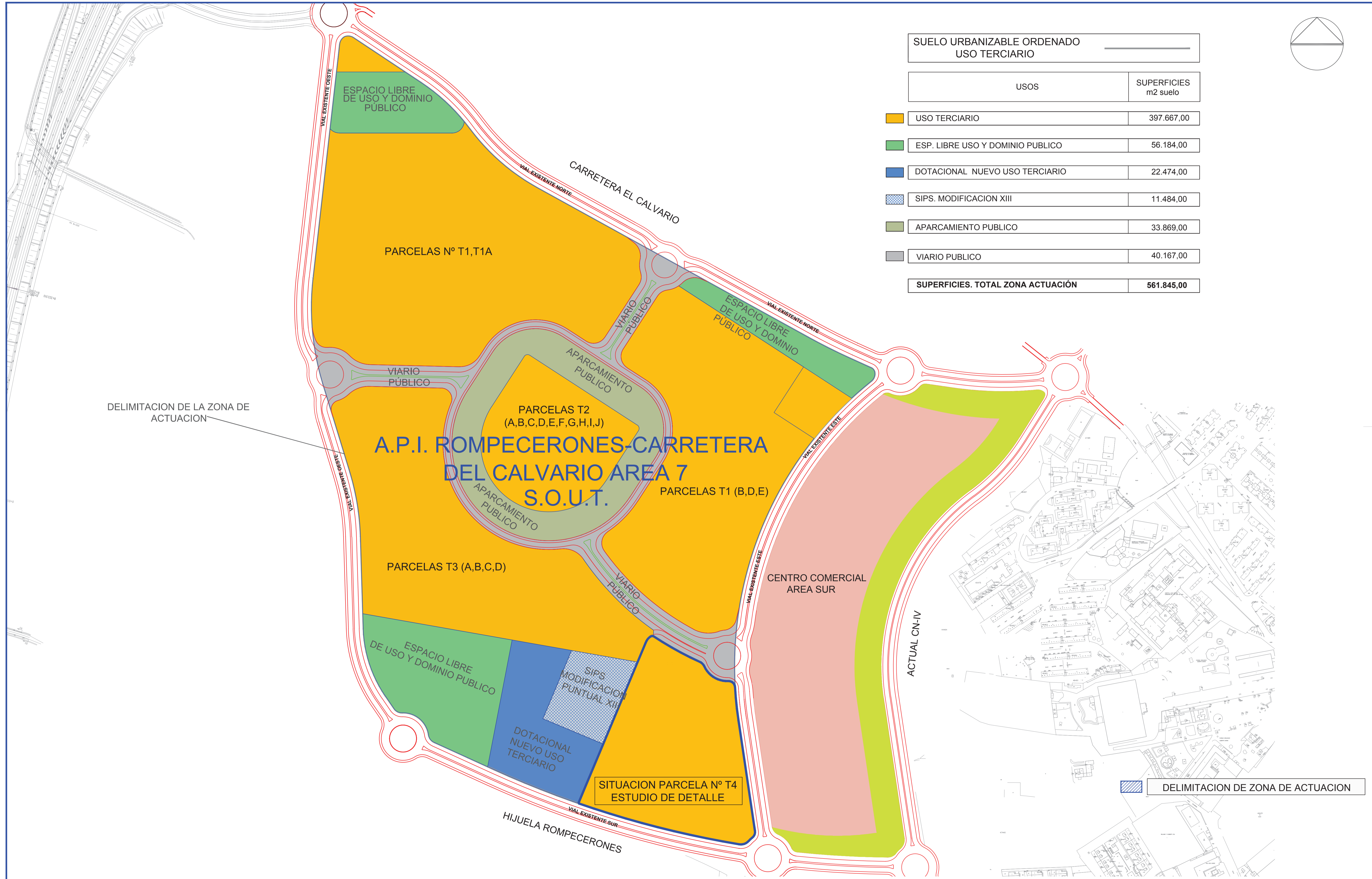
Nº EXP. 12-13
F. JAVIER FERNANDEZ M. ARQUITECTO
MACARENA F. PEREA ARQUITECTO

I-01



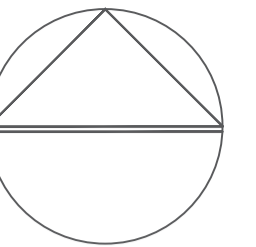
SUELO URBANIZABLE ORDENADO USO TERCIARIO	
USOS	SUPERFICIES m2 suelo
USO TERCIARIO	397.667,00
ESP. LIBRE USO Y DOMINIO PUBLICO	56.184,00
DOTACIONAL NUEVO USO TERCIARIO	22.474,00
SIPS. MODIFICACION XIII	11.484,00
APARCAMIENTO PUBLICO	33.869,00
VIARIO PUBLICO	40.167,00
SUPERFICIES. TOTAL ZONA ACTUACIÓN	561.845,00

DELIMITACION DE LA ZONA DE ACTUACION



DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACION

ESCALA: 1/2.500



SUELO URBANIZABLE ORDENADO USO TERCIARIO

USOS	SUPERFICIES m2 suelo
------	-------------------------

 USO TERCIARIO	397.667,00
--	-------------------

 ESP. LIBRE USO Y DOMINIO PUBLICO	56.184,00
--	-----------

 DOTACIONAL NUEVO USO TERCIARIO	22.474,00
--	-----------

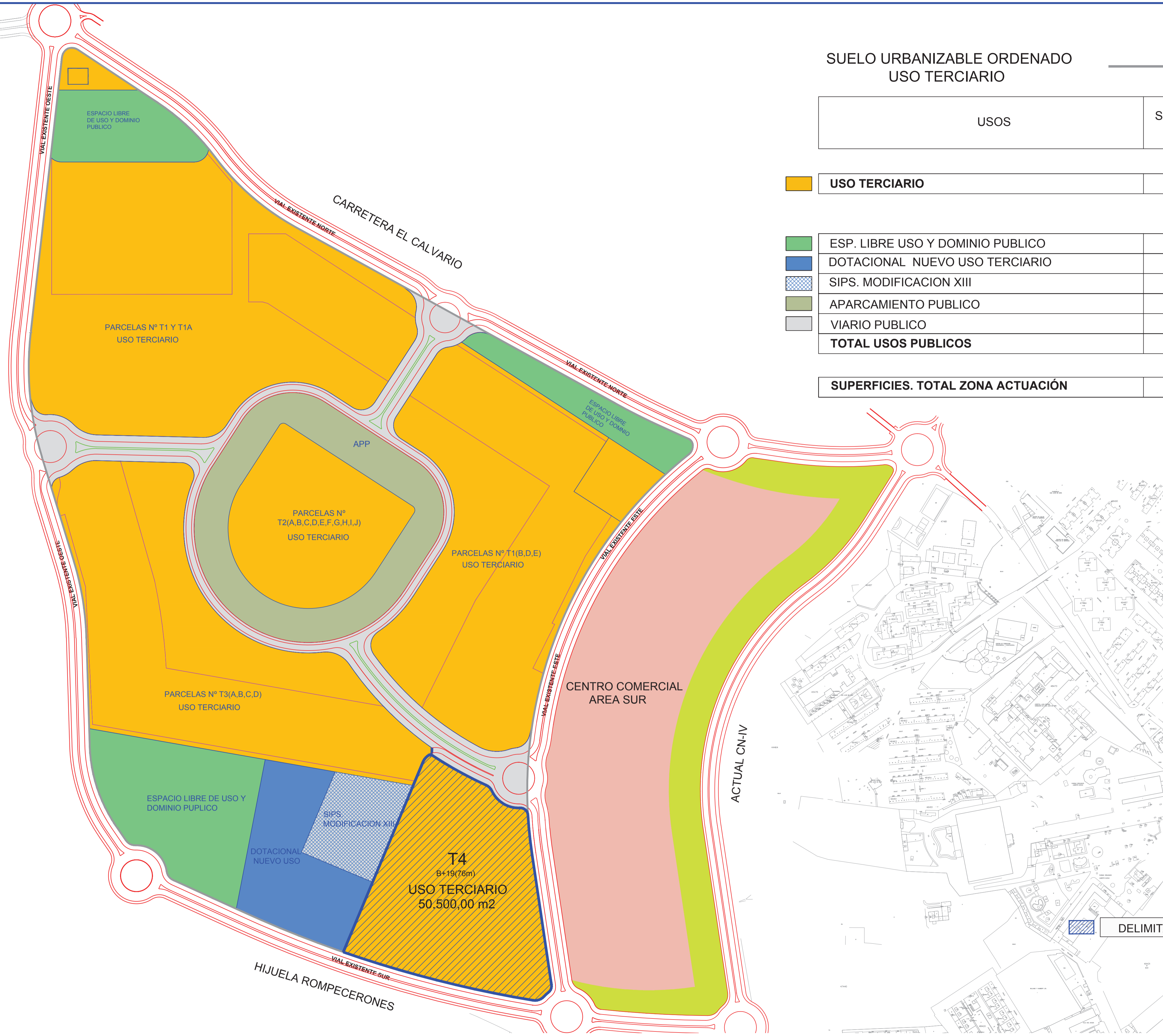
 SIPS. MODIFICACION XIII	11.484,00
---	-----------

 APARCAMIENTO PUBLICO	33.869,00
--	-----------

 VIARIO PUBLICO	40.167,00
--	-----------

TOTAL USOS PUBLICOS	164.178,00
----------------------------	-------------------

SUPERFICIES. TOTAL ZONA ACTUACIÓN	561.845,00
--	-------------------



 DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACION

ESCALA: 1/2.500

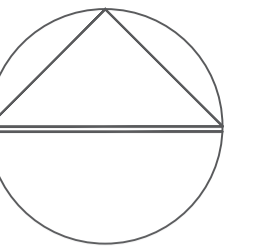


PLANO DE INFORMACION

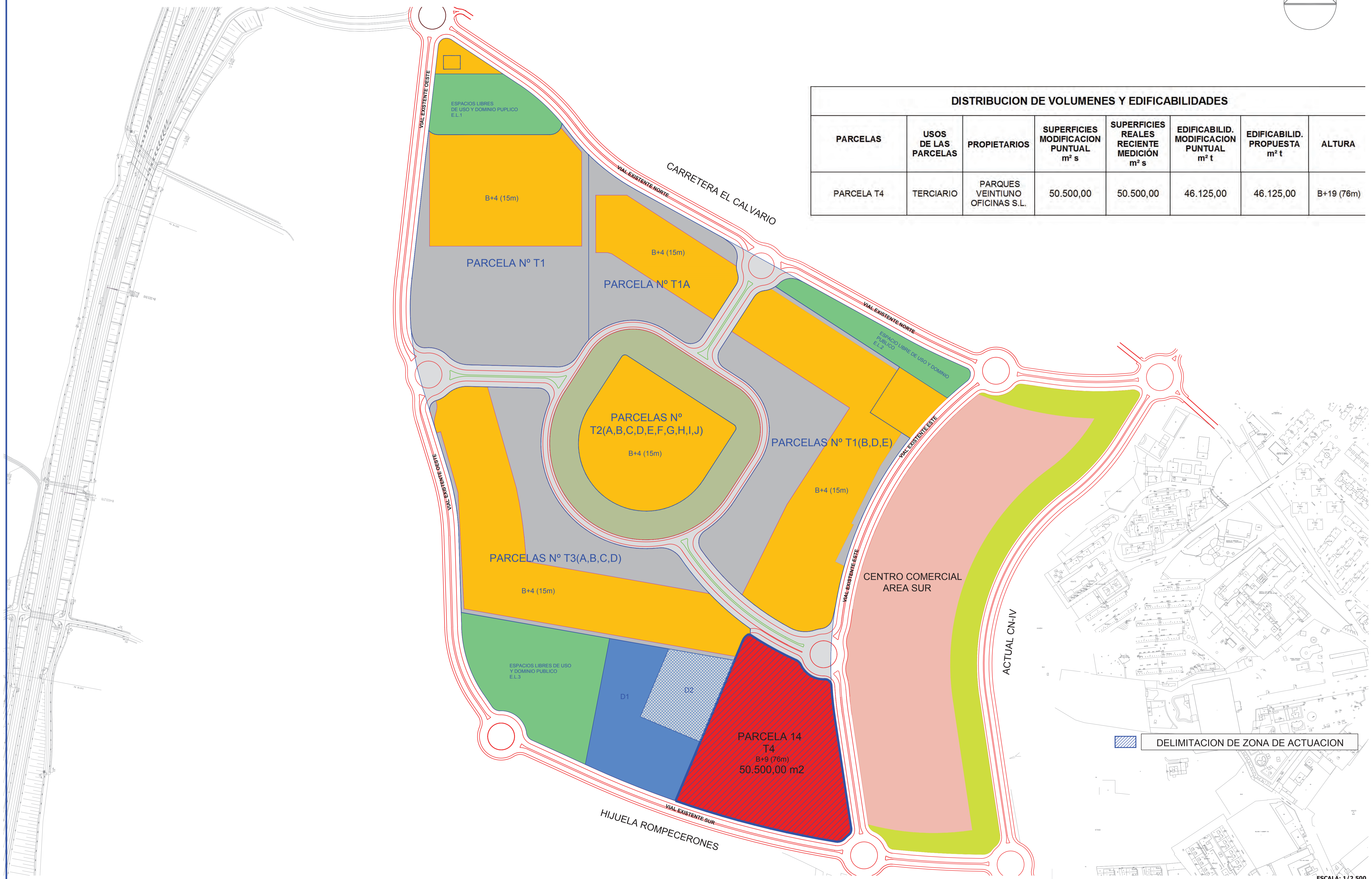
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº14 T4 DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ.
PROMOTORES: PARQUE XXI OFICINAS S.L. PARCELA T4

ORDENACION PORMENORIZADA
PARCELA 14-T4

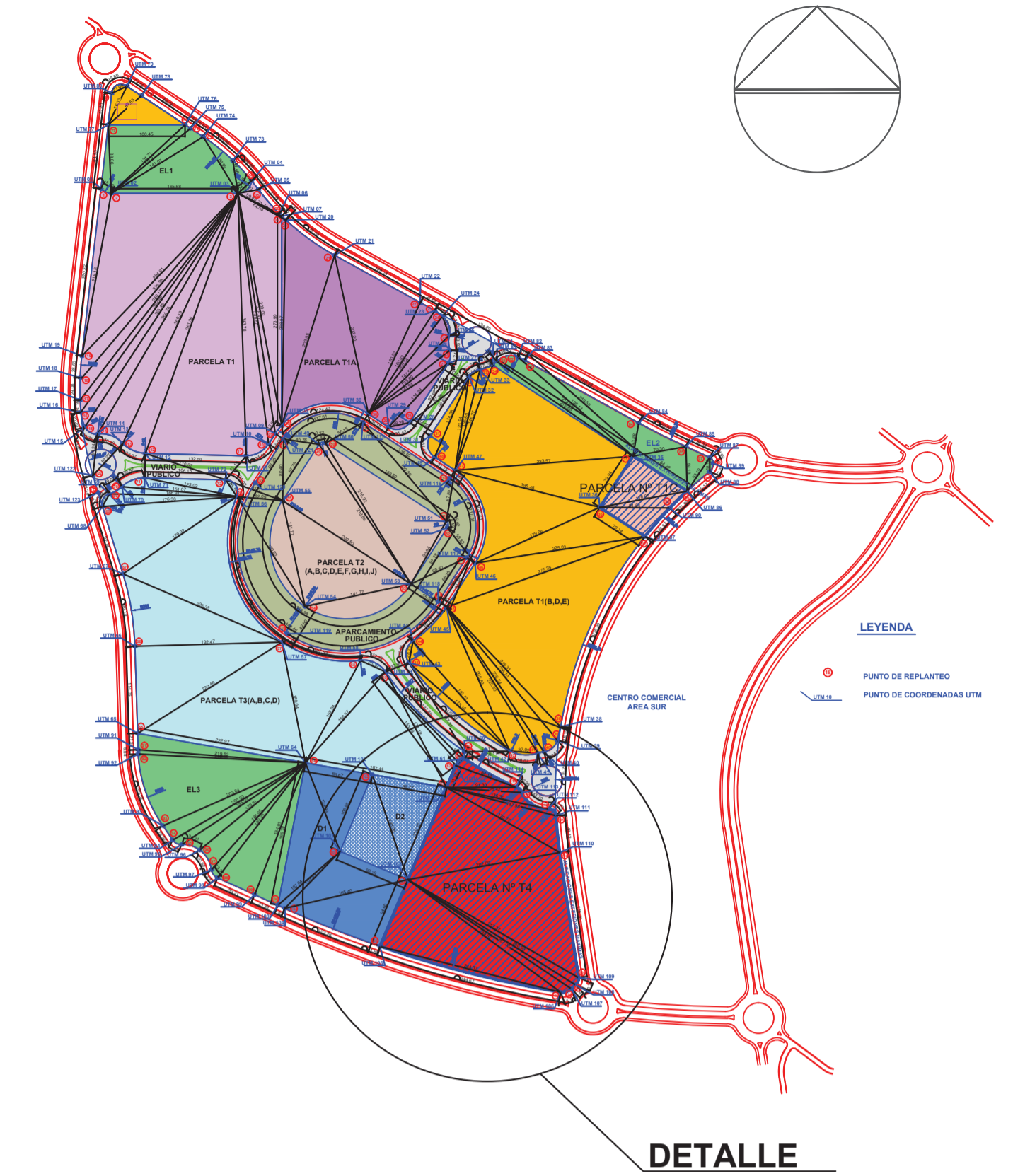
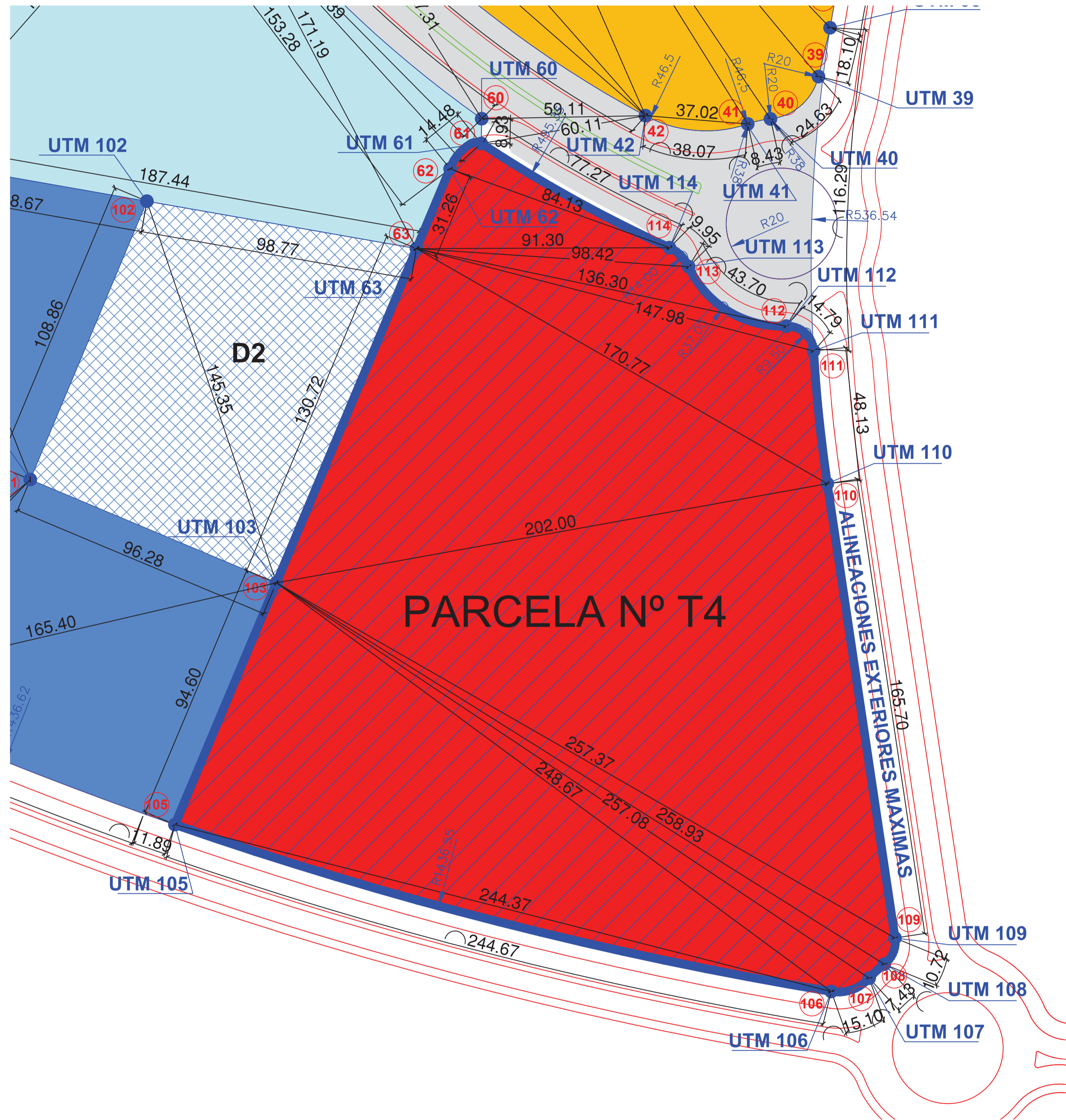
Nº EXP. 12-13
F. JAVIER FERNANDEZ M. ARQUITECTO
MACARENA F. PEREA ARQUITECTO



DISTRIBUCION DE VOLUMENES Y EDIFICABILIDADES							
PARCELAS	USOS DE LAS PARCELAS	PROPIETARIOS	SUPERFICIES MODIFICACION PUNTUAL m ² s	SUPERFICIES REALES RECIENTE MEDICIÓN m ² s	EDIFICABILIDAD MODIFICACION PUNTUAL m ² t	EDIFICABILIDAD PROPUESTA m ² t	ALTURA
PARCELA T4	TERCIARIO	PARQUES VEINTIUNO OFICINAS S.L.	50.500,00	50.500,00	46.125,00	46.125,00	B+19 (76m)

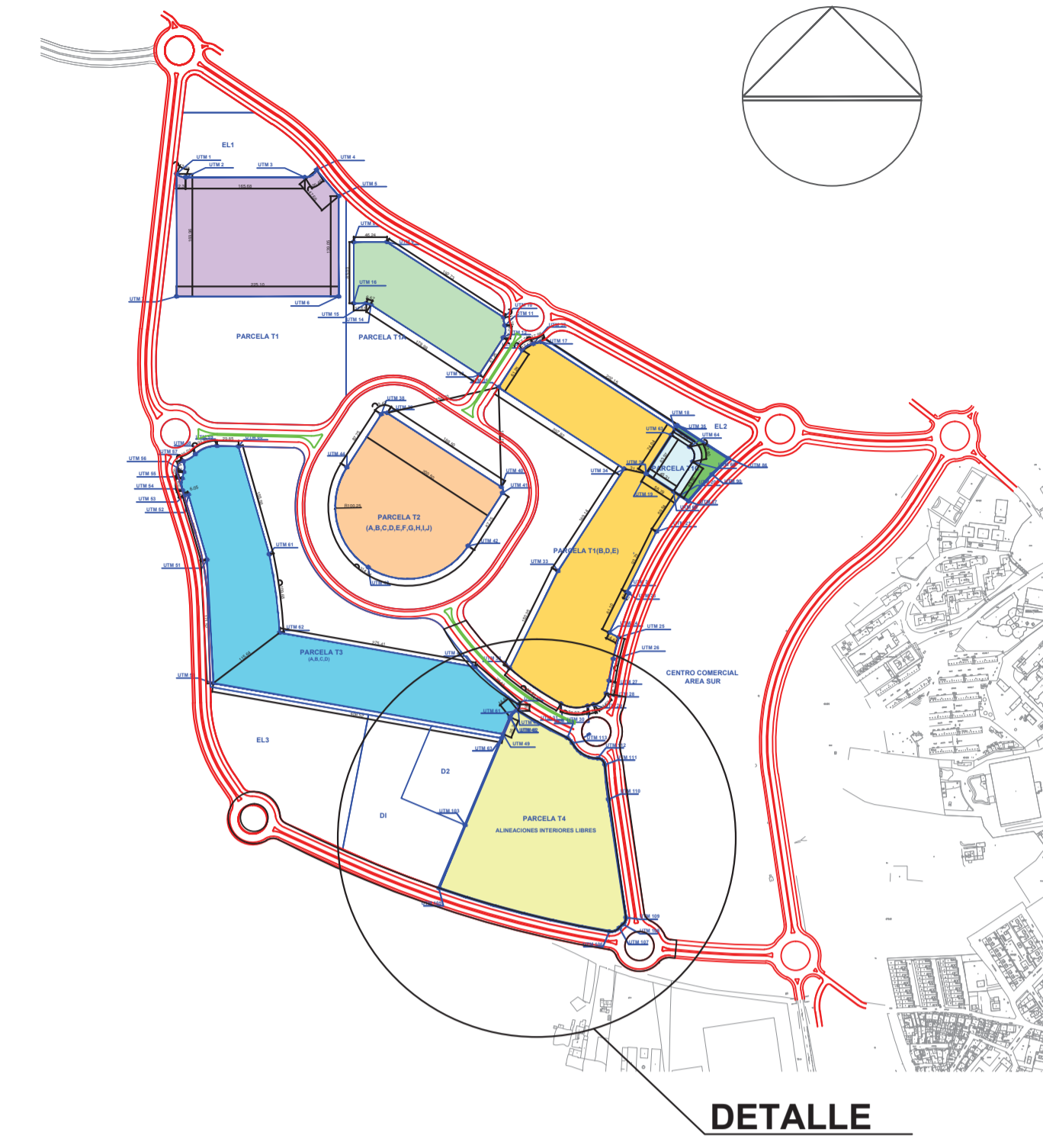
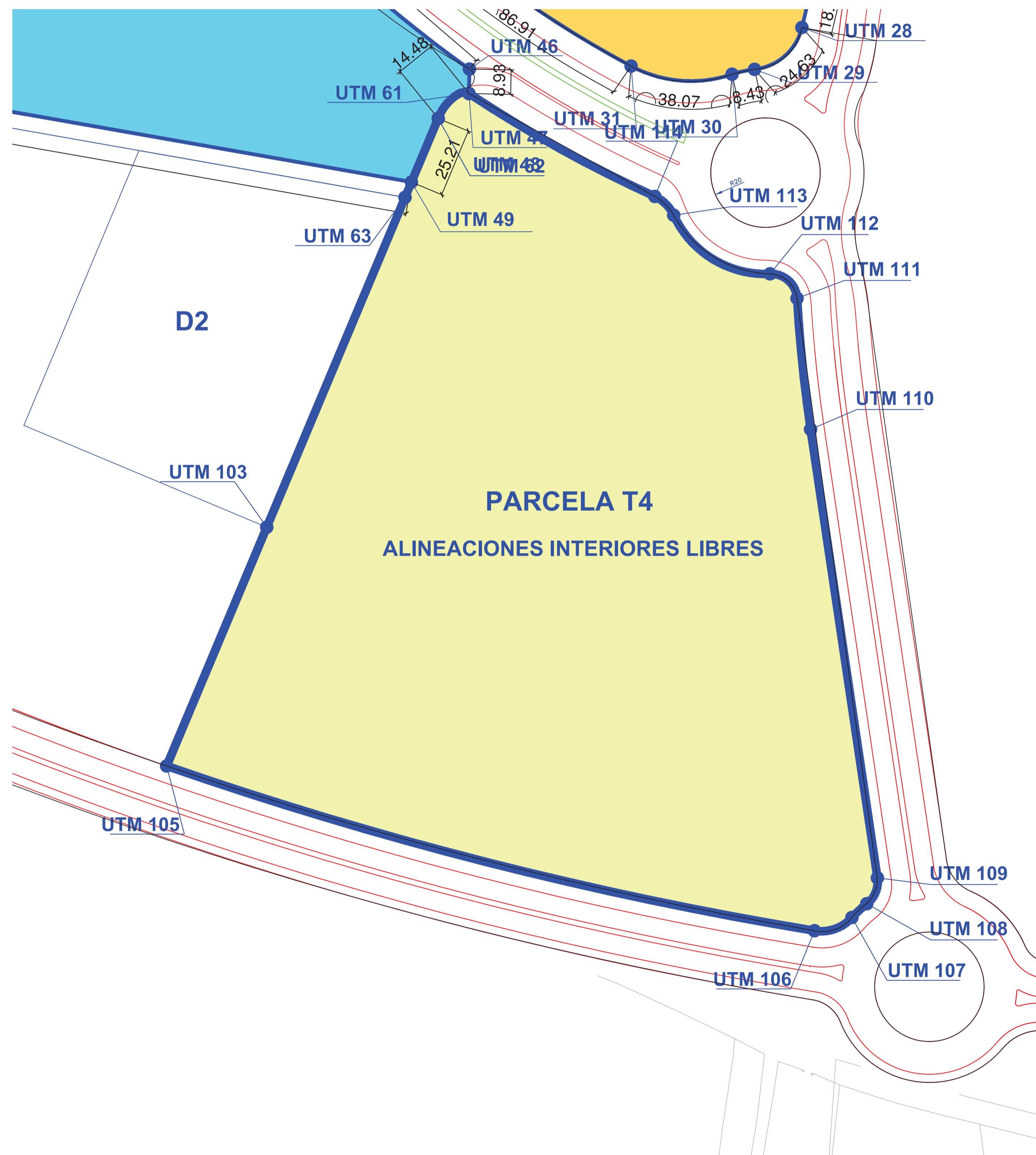


ESCALA: 1/2.500



PARCELA T4		
NOMBRE	COORDENADA X	COORDENADA Y
UTM 61	754021.59508	4064590.14396
UTM 62	754010.37053	4064551.02229
UTM 63	753998.24132	4064552.21956
UTM 103	753947.67553	4064431.67751
UTM 105	753911.08145	4064344.44231
UTM 106	754147.92410	4064284.23930
UTM 107	754161.57075	4064289.06244
UTM 108	754167.02812	4064294.09903
UTM 109	754170.88753	4064303.54795
UTM 110	754148.48602	4064467.44048
UTM 111	754141.54224	4064515.31127
UTM 112	754131.64322	4064524.25134
UTM 113	754096.44611	4064545.68121
UTM 114	754089.53877	4064552.54573

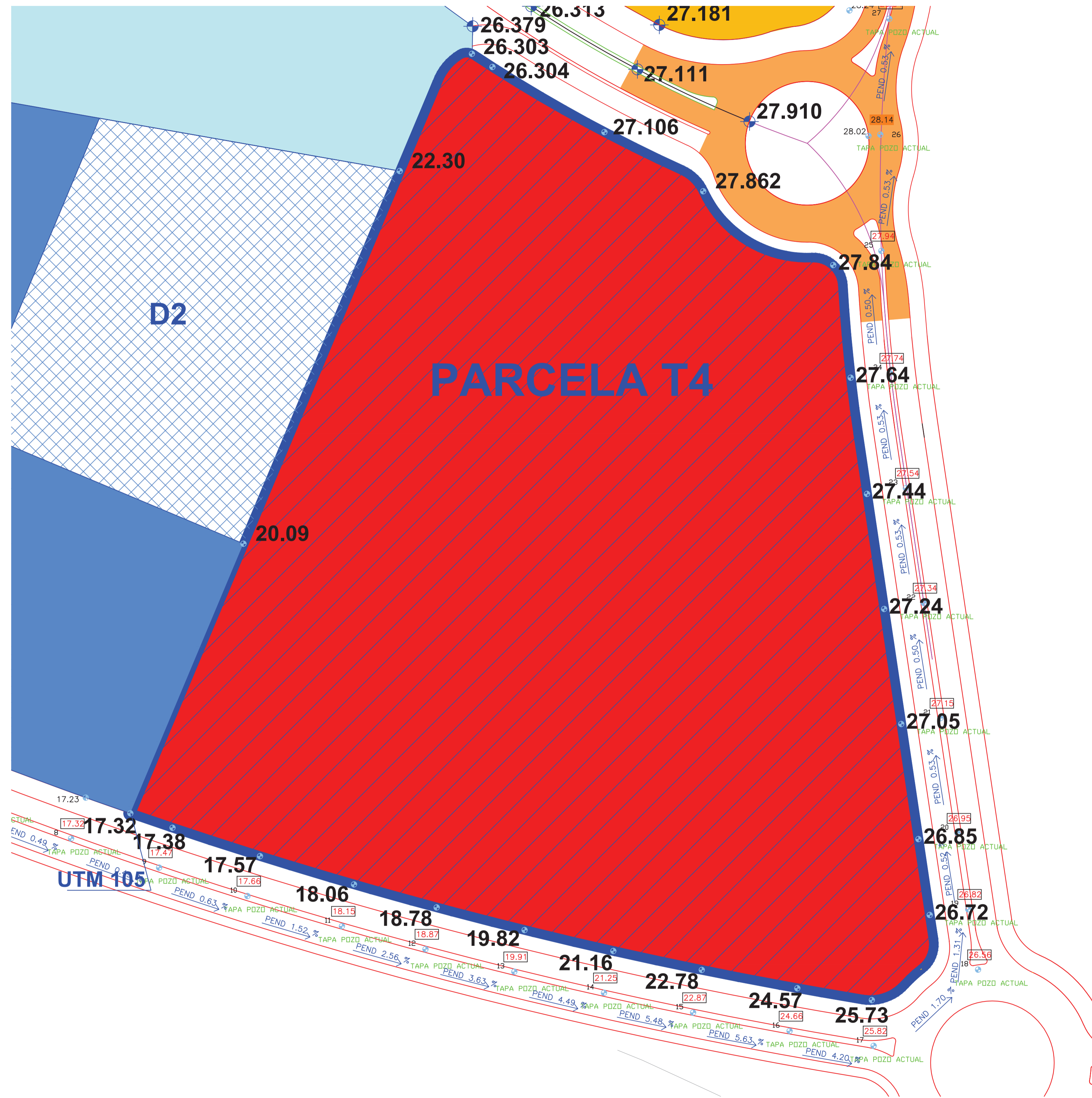
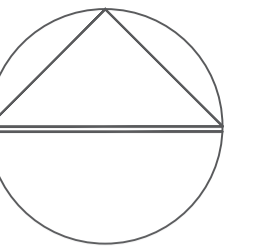
DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACION



PARCELA T4		
NOMBRE	COORDENADA X	COORDENADA Y
UTM 61	754021.59508	4064590.14396
UTM 62	754010.37083	4064581.02229
UTM 63	753998.24132	4064552.21936
UTM 103	753947.67553	4064431.67751
UTM 105	753911.08145	4064344.44231
UTM 106	754147.92410	4064284.23930
UTM 107	754161.57075	4064289.06244
UTM 108	754167.02812	4064294.09903
UTM 109	754170.88753	4064303.54795
UTM 110	754146.48602	4064467.44048
UTM 111	754141.54224	4064515.31127
UTM 112	754131.64322	4064524.25134
UTM 113	754096.44611	4064545.68121
UTM 114	754089.53877	4064552.54573

 DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACION

ESCALA: 1/1000



- DELIMITACION ZONA DE ACTUACION
- RASANTE TAPAS POZOS EXISTENTES
- RASANTE ACERADO EDIFICACION
- PEND: 1.19% PENDIENTE PERFIL LONGITUDINAL VARIO
- 23.365 RASANTE ACERADO EDIFICACION DEL VARIO INTERIOR

PARCELA T4		
NOMBRE	COORDENADA X	COORDENADA Y
UTM 105	753911.08145	4064344.44231

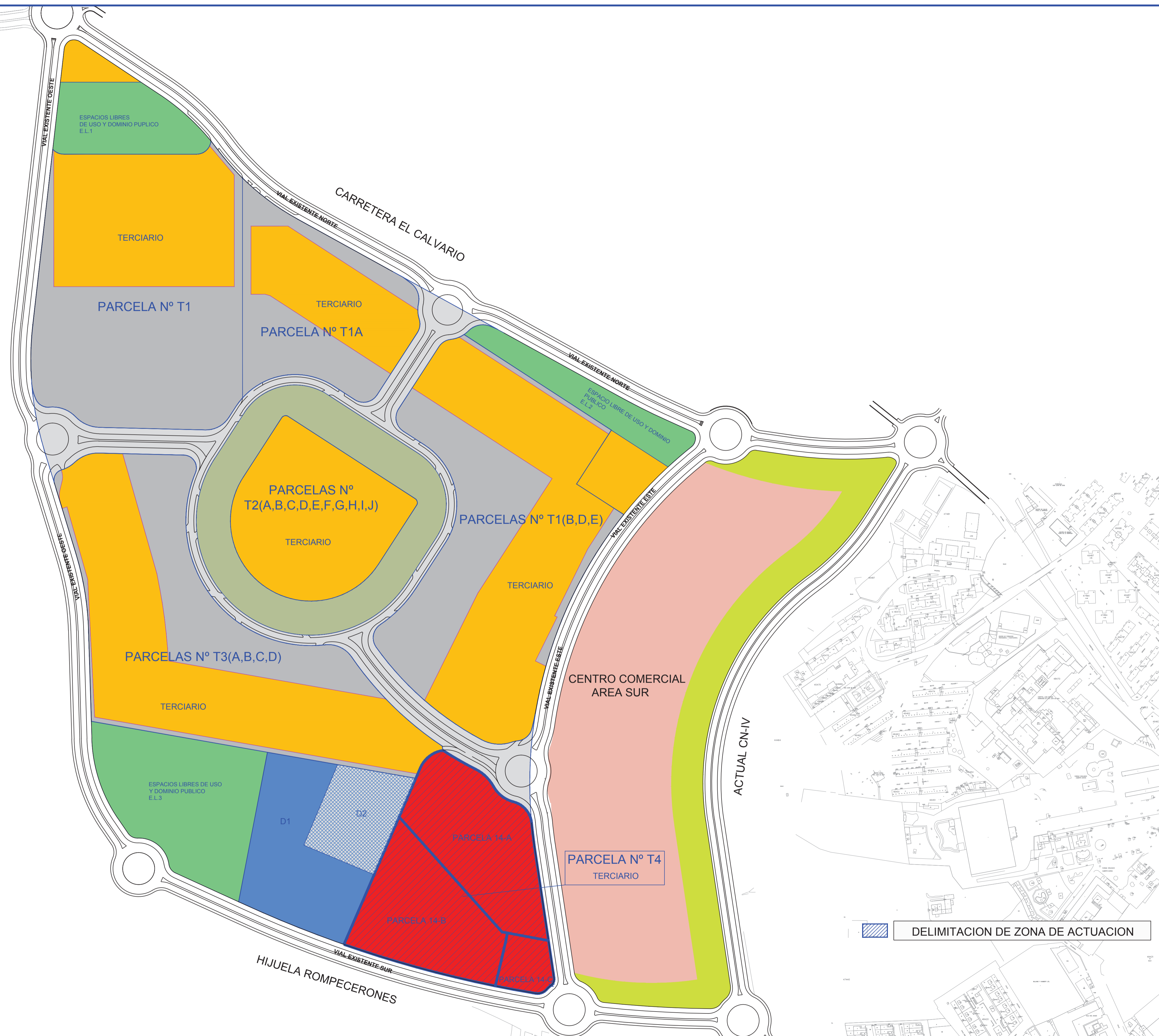
DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACION

ESCALA: 1/800

PARCELA RESULTANTE Nº14 A	
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	23.914 m2s
USO	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	15.943 m2t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE FIJA
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 19 (76 m)
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	23.914,5 u.u.s.
PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS	PARQUES XXI OFICINAS S.L.

PARCELA RESULTANTE Nº14 B	
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	22.367 m2s
USO	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	14.912 m2t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE FIJA
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 19 (76 m)
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	22.368 u.u.s.
PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS	PARQUES XXI OFICINAS S.L.

PARCELA RESULTANTE Nº14 C	
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	4.219 m2s
USO	TERCIARIO
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	15.270 m2t
TIPOLOGÍA	EDIFICACIONES AISLADAS Y ADOSADAS
OCUPACIÓN MÁXIMA	NO SE FIJA
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE	B + 19 (76 m)
APROVECHAMIENTO URBANISTICO	22.905 u.u.s.
PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS	PARQUES XXI OFICINAS S.L.



ESCALA: 1/2.500

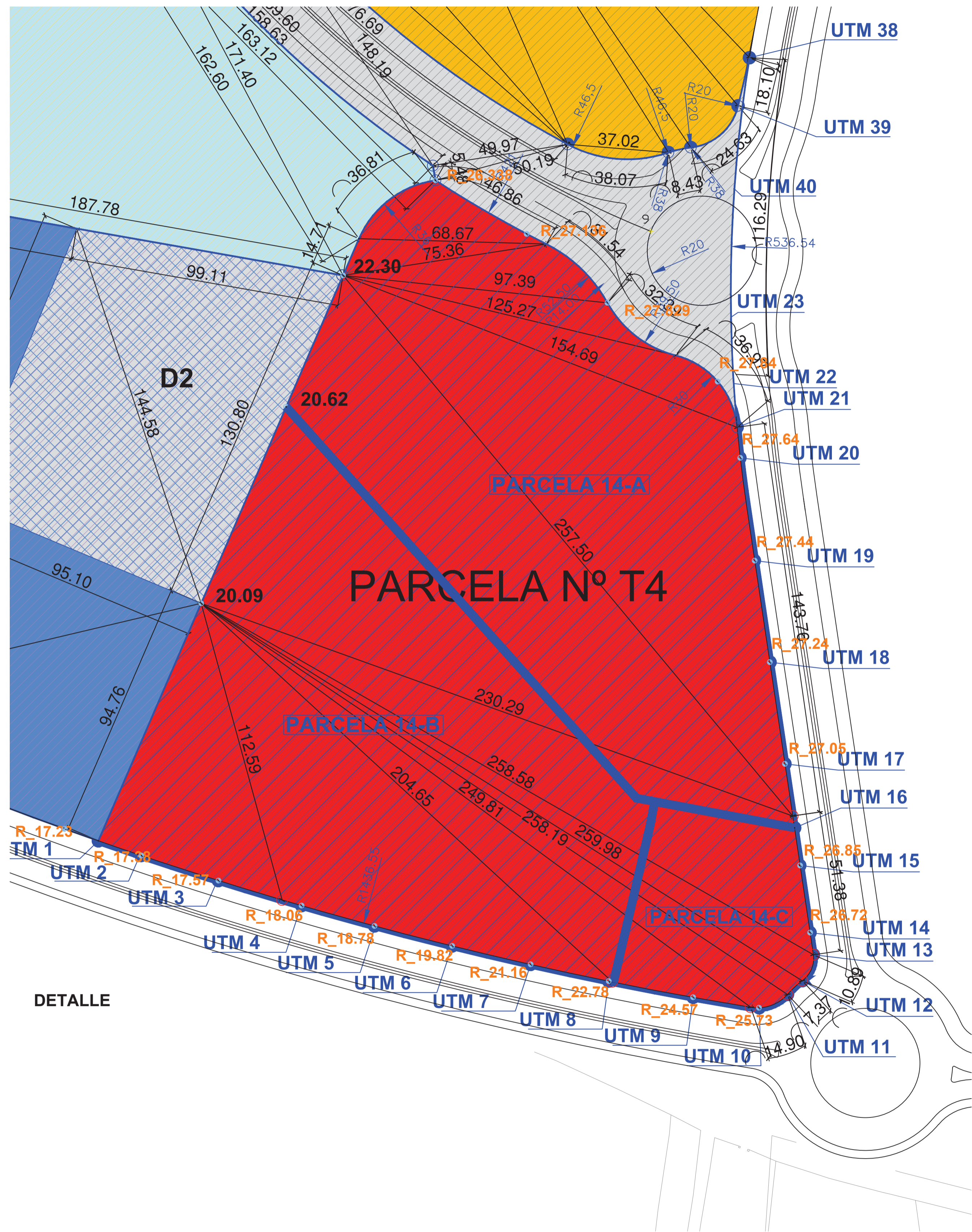


PLANO DE ORDENACION

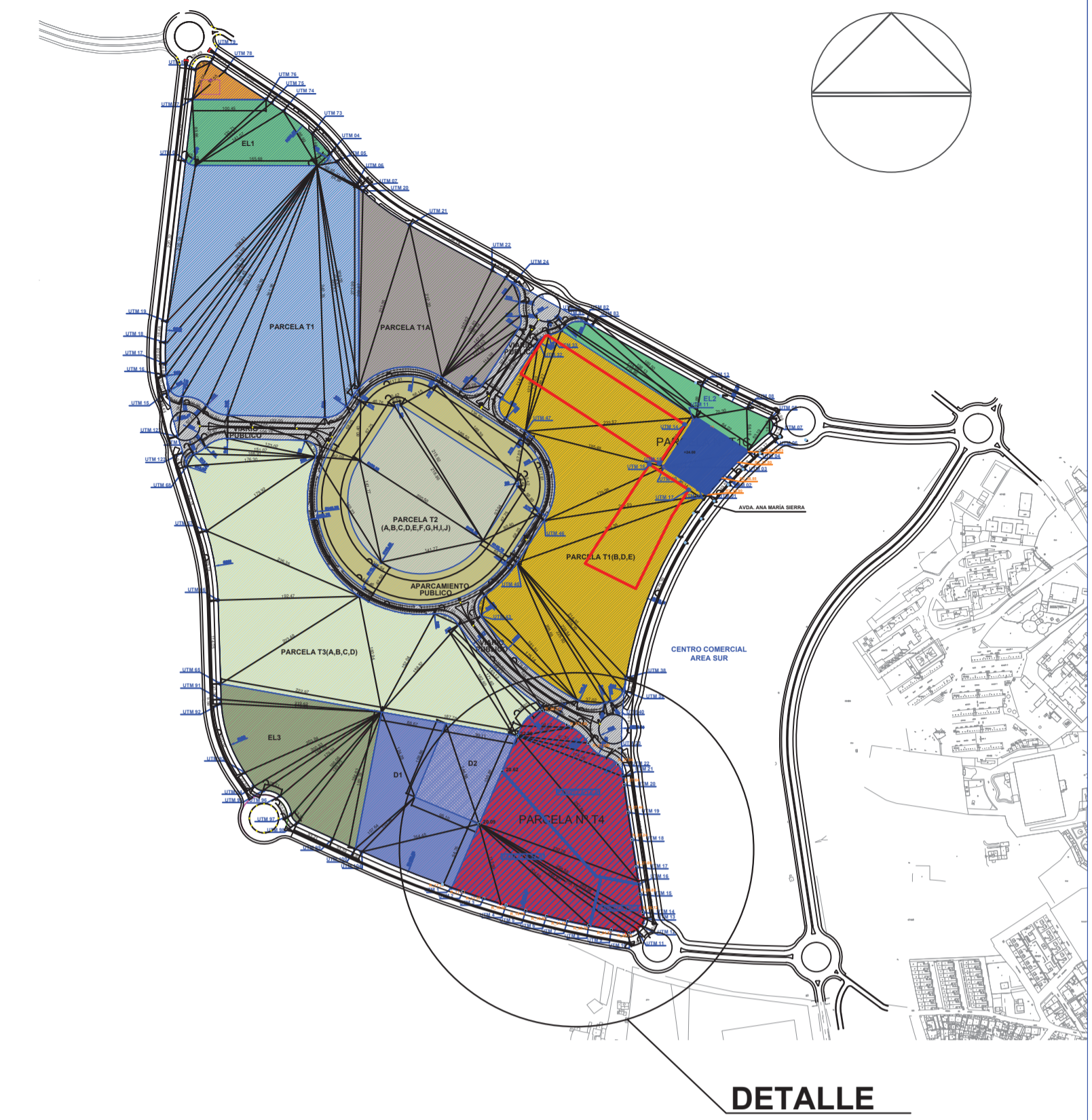
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA Nº 14 T4 DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 31 DEL P.G.M.O. DE JEREZ.
 PROMOTORES: PARQUE XXI OFICINAS S.L. PARCELA T4

PROUESTA DE PARCELACION DE LA PARCELA 14 EN TRES SUBPARCELAS

Nº EXP. 12-13
 F. JAVIER FERNANDEZ M. ARQUITECTO
 MACARENA F. PEREA ARQUITECTO



DETALLE



DETALLE

LAS ALINEACIONES EXTERIORES MÁXIMAS, SON LAS MISMAS QUE LAS PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31, Y COINCIDENTES CON LAS LINDES EXTERIORES DE LA PARCELA 14 (T4).

SE RESPETAN LAS RASANTES EXTERIORES DE LOS VIALES PÚBLICOS EXISTENTES, A LOS QUE DAN FACHADA LAS TRES SUBPARCELAS, PROPUESTAS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 31.

SE PERMITIRÁ LA ALTURA MÁXIMA DE B+19 (76M), LIMITADA POR EL ART. 7.3.9.3 DE LAS NNUU DEL PGOU VIGENTE.

LEYENDA

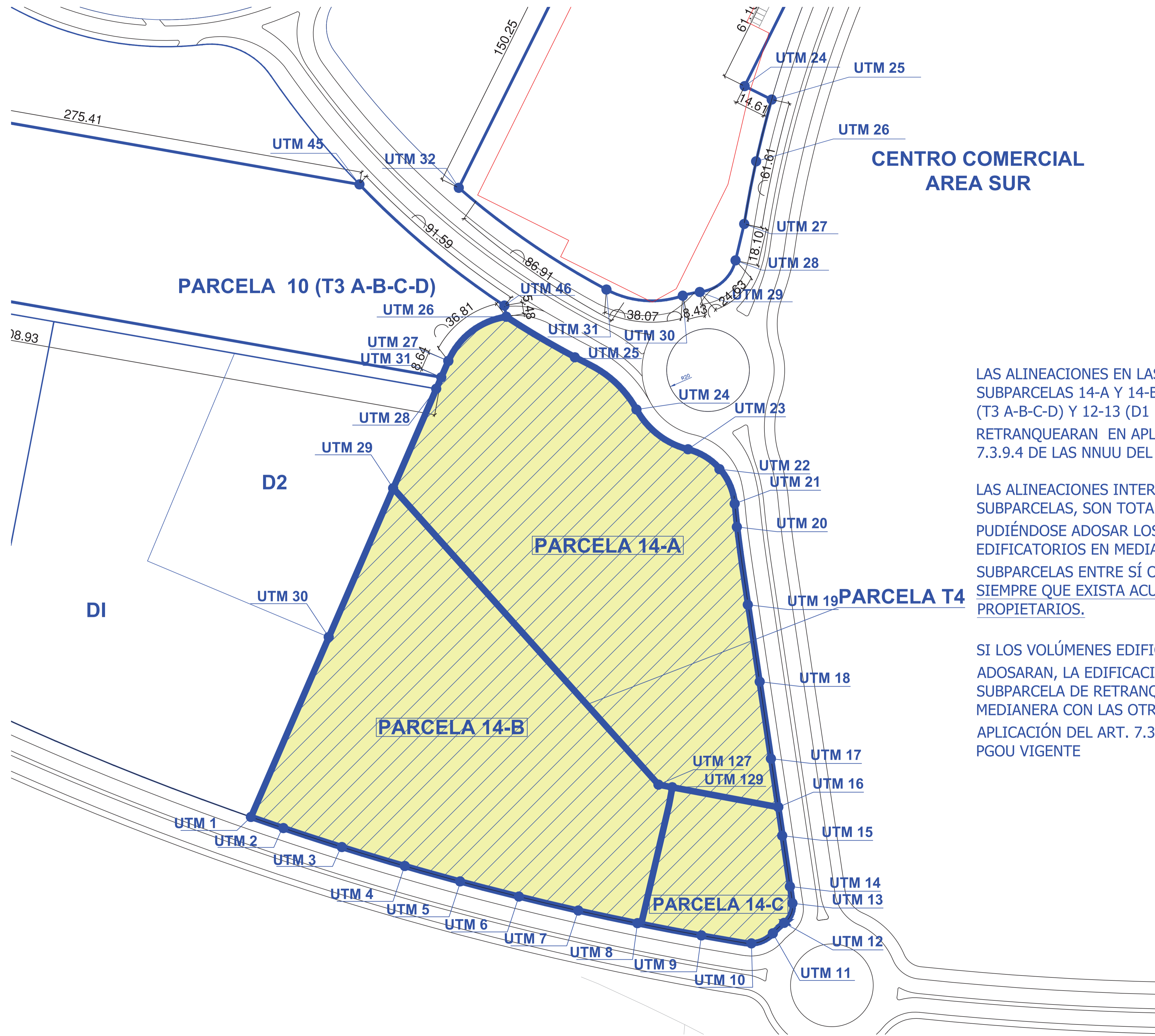
- UTM 10 PUNTO DE COORDENADAS UTM
- R_ RASANTES INTERIORES

PARCELA T4		
NOMBRE	COORDENADA X	COORDENADA Y
UTM 01	753908.925	4064345.171
UTM 02	753924.739	4064339.776
UTM 03	753952.929	4064330.597
UTM 04	753983.364	4064321.438
UTM 05	754010.102	4064313.993
UTM 06	754038.572	4064306.686
UTM 07	754067.315	4064299.919
UTM 08	754095.993	4064293.793
UTM 09	754126.842	4064287.858
UTM 10	754150.923	4064284.026
UTM 11	754161.288	4064288.775
UTM 12	754166.783	4064293.924
UTM 13	754170.869	4064303.442
UTM 14	754169.656	4064311.550
UTM 15	754165.897	4064336.120
UTM 16	754164.040	4064349.910
UTM 17	754160.455	4064373.345
UTM 18	754154.913	4064410.568
UTM 19	754149.376	4064447.748
UTM 20	754144.114	4064485.376
UTM 21	754142.934	4064496.570
UTM 22	754135.762	4064513.303
UTM 23	754120.384	4064522.911
UTM 24	754095.426	4064542.123
UTM 25	754065.848	4064567.389
UTM 26	754032.420	4064586.997
UTM 27	754004.415	4064565.657
UTM 28	753998.602	4064552.168
UTM 29	753977.731	4064504.057
UTM 30	753946.618	4064432.140

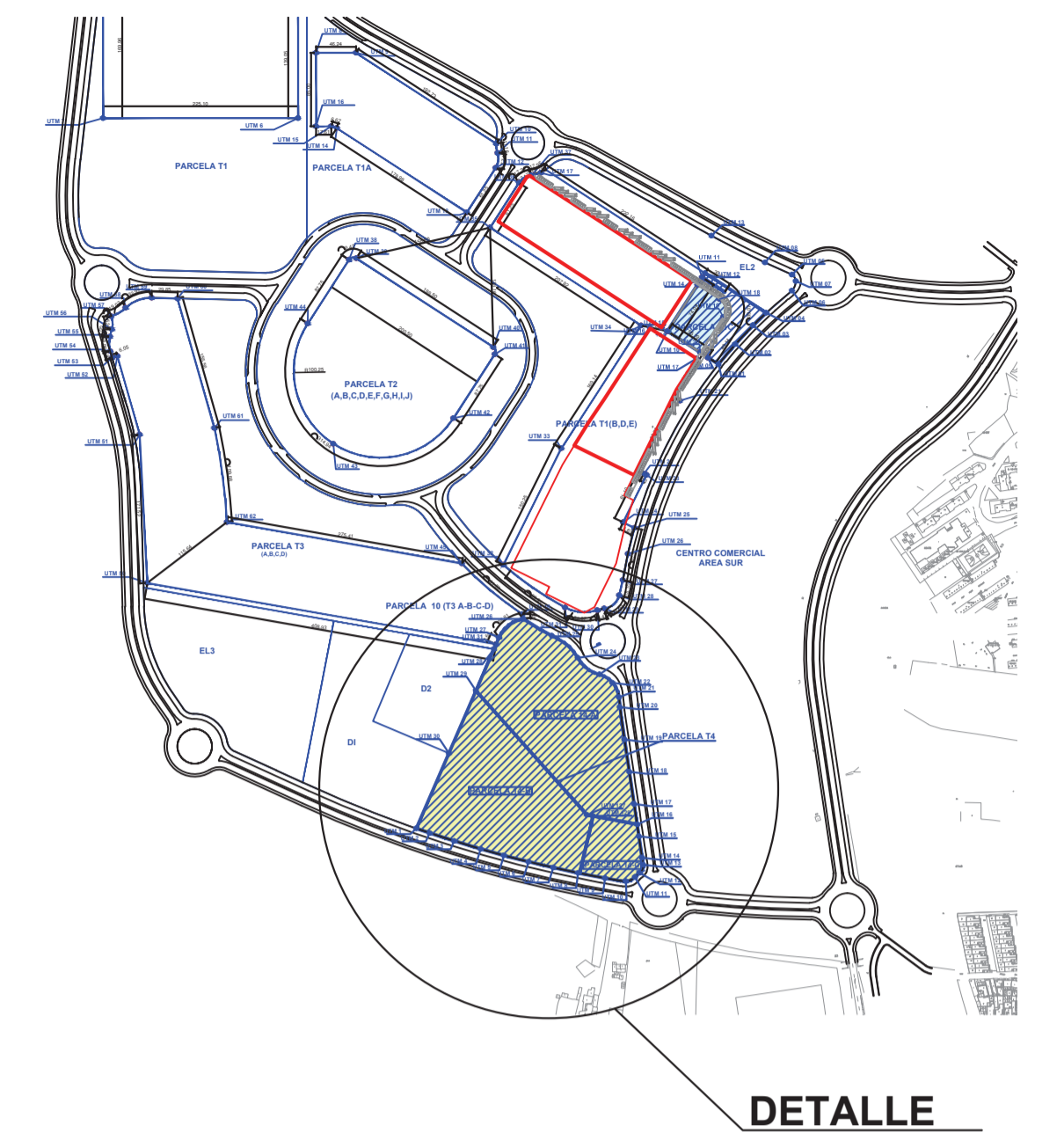
DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACION

ESCALA: 1/1.000





CENTRO COMERCIAL AREA SUR



LAS ALINEACIONES EN LAS MEDIANERAS DE LAS SUBPARCELAS 14-A Y 14-B CON LAS PARCELAS 10 (T3 A-B-C-D) Y 12-13 (D1 - D2) SE RETRANQUEARAN EN APLICACIÓN DEL ART. 7.3.9.4 DE LAS NNUU DEL PGOU VIGENTE.

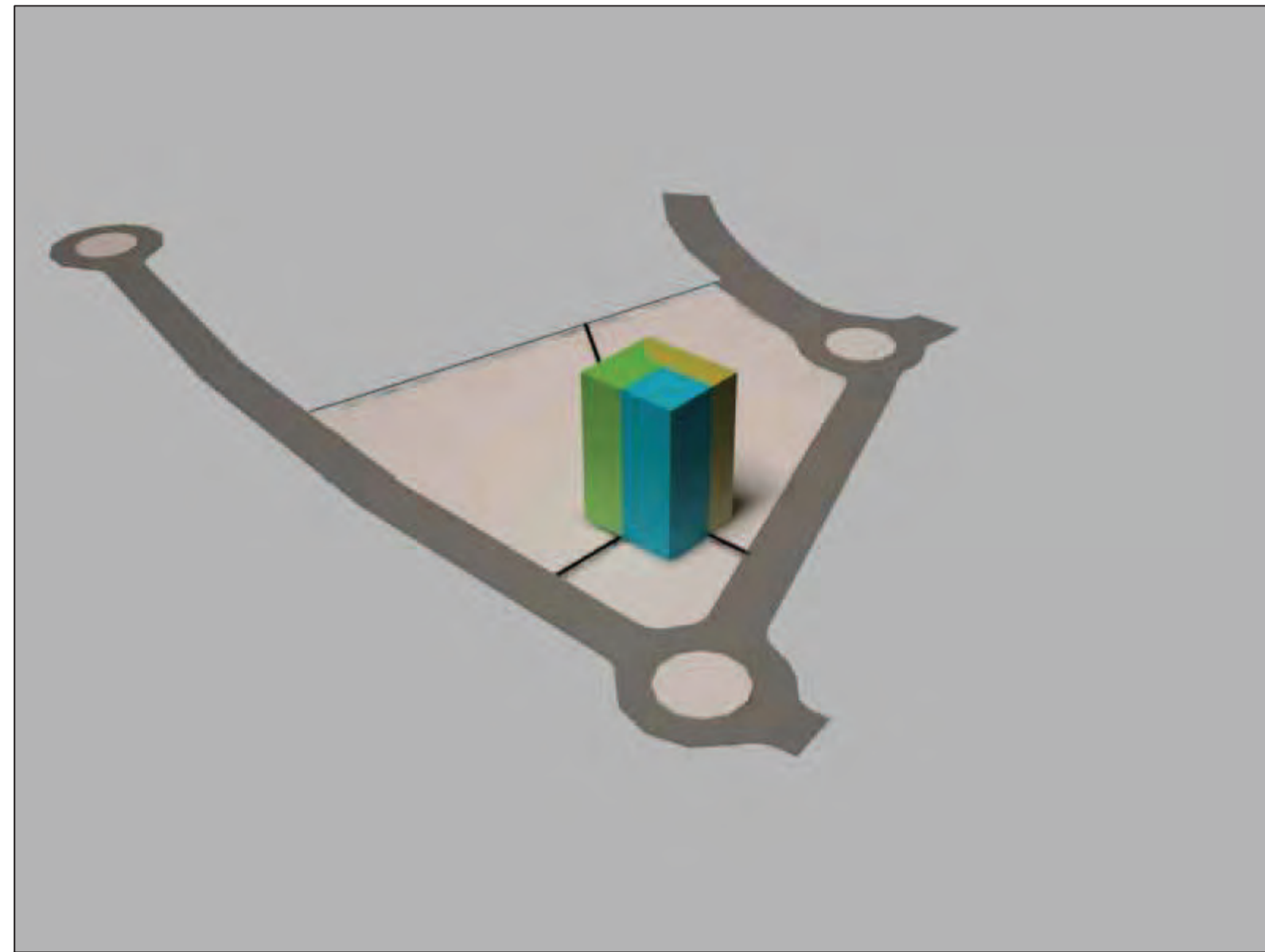
LAS ALINEACIONES INTERIORES EN LAS TRES SUBPARCELAS, SON TOTALMENTE LIBRES, PUDIÉNDOSE ADOSAR LOS VOLUMENES EDIFICATORIOS EN MEDIANERA ENTRE LAS TRES SUBPARCELAS ENTRE SÍ O DE DOS EN DOS, SIEMPRE QUE EXISTA ACUERDO ENTRE LOS PROPIETARIOS.

SI LOS VOLUMENES EDIFICATORIOS NO SE ADOSARAN, LA EDIFICACIÓN DE CADA SUBPARCELA DE RETRANQUEARA DE LA MEDIANERA CON LAS OTRAS SUBPARCELAS, EN APLICACIÓN DEL ART. 7.3.9.4 DE LAS NNUU DEL PGOU VIGENTE

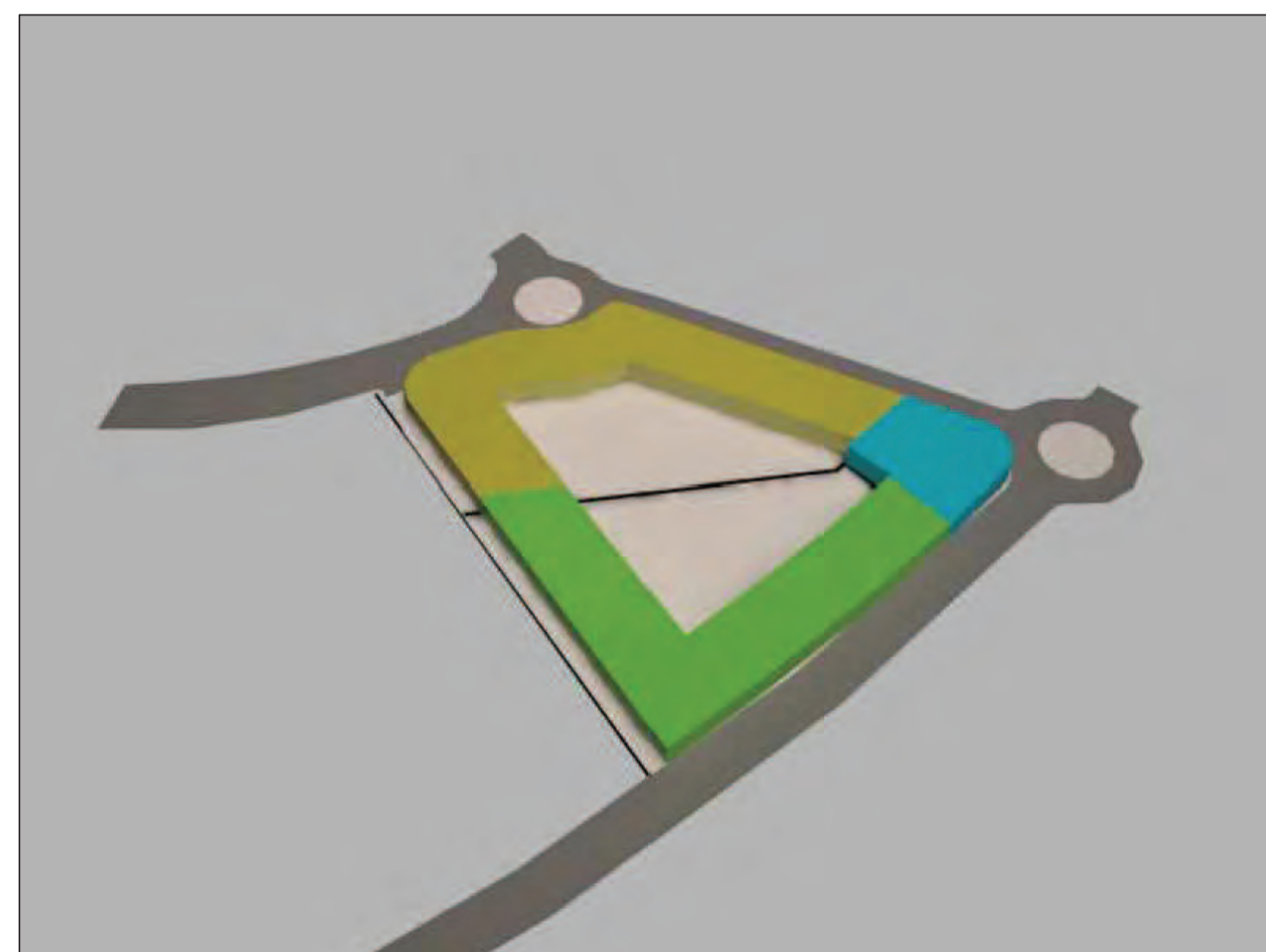
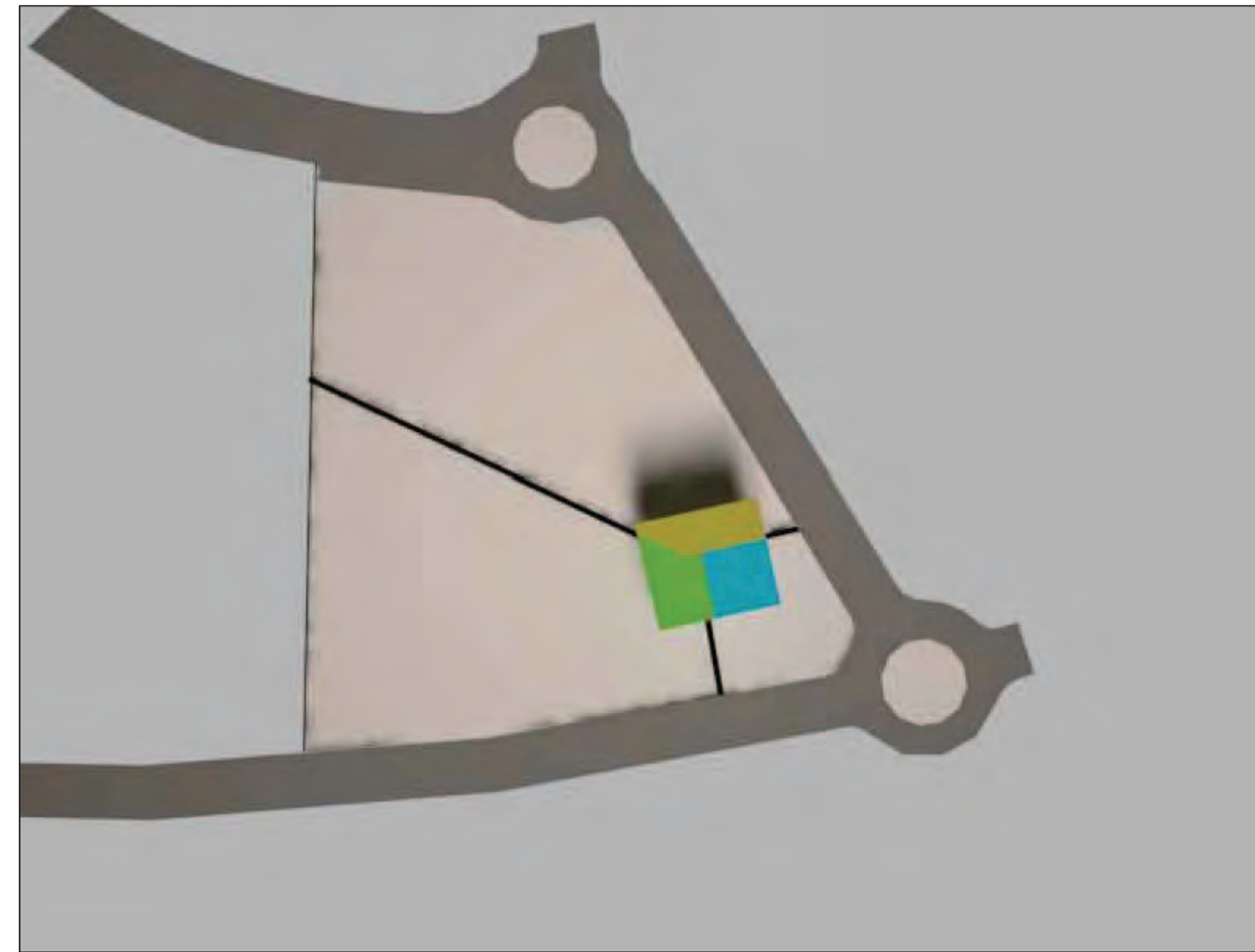
PARCELA T4		
NOMBRE	COORDENADA X	COORDENADA Y
UTM 01	753908.925	4064345.171
UTM 02	753924.739	4064339.776
UTM 03	753952.929	4064330.597
UTM 04	753983.364	4064321.438
UTM 05	754010.102	4064313.993
UTM 06	754038.572	4064306.686
UTM 07	754067.315	4064299.919
UTM 08	754095.993	4064293.793
UTM 09	754126.842	4064287.858
UTM 10	754150.923	4064284.026
UTM 11	754161.288	4064288.775
UTM 12	754166.783	4064293.924
UTM 13	754170.869	4064303.442
UTM 14	754169.656	4064311.550
UTM 15	754165.897	4064336.120
UTM 16	754164.040	4064349.910
UTM 17	754160.455	4064373.345
UTM 18	754154.913	4064410.568
UTM 19	754149.376	4064447.748
UTM 20	754144.114	4064485.376
UTM 21	754142.934	4064496.570
UTM 22	754135.762	4064513.303
UTM 23	754120.384	4064522.911
UTM 24	754095.426	4064542.123
UTM 25	754065.848	4064567.389
UTM 26	754032.420	4064586.997
UTM 27	754004.415	4064565.657
UTM 28	753998.602	4064552.168
UTM 29	753977.731	4064504.057
UTM 30	753946.618	4064432.140
UTM 31	754000.983	4064557.728

DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACION

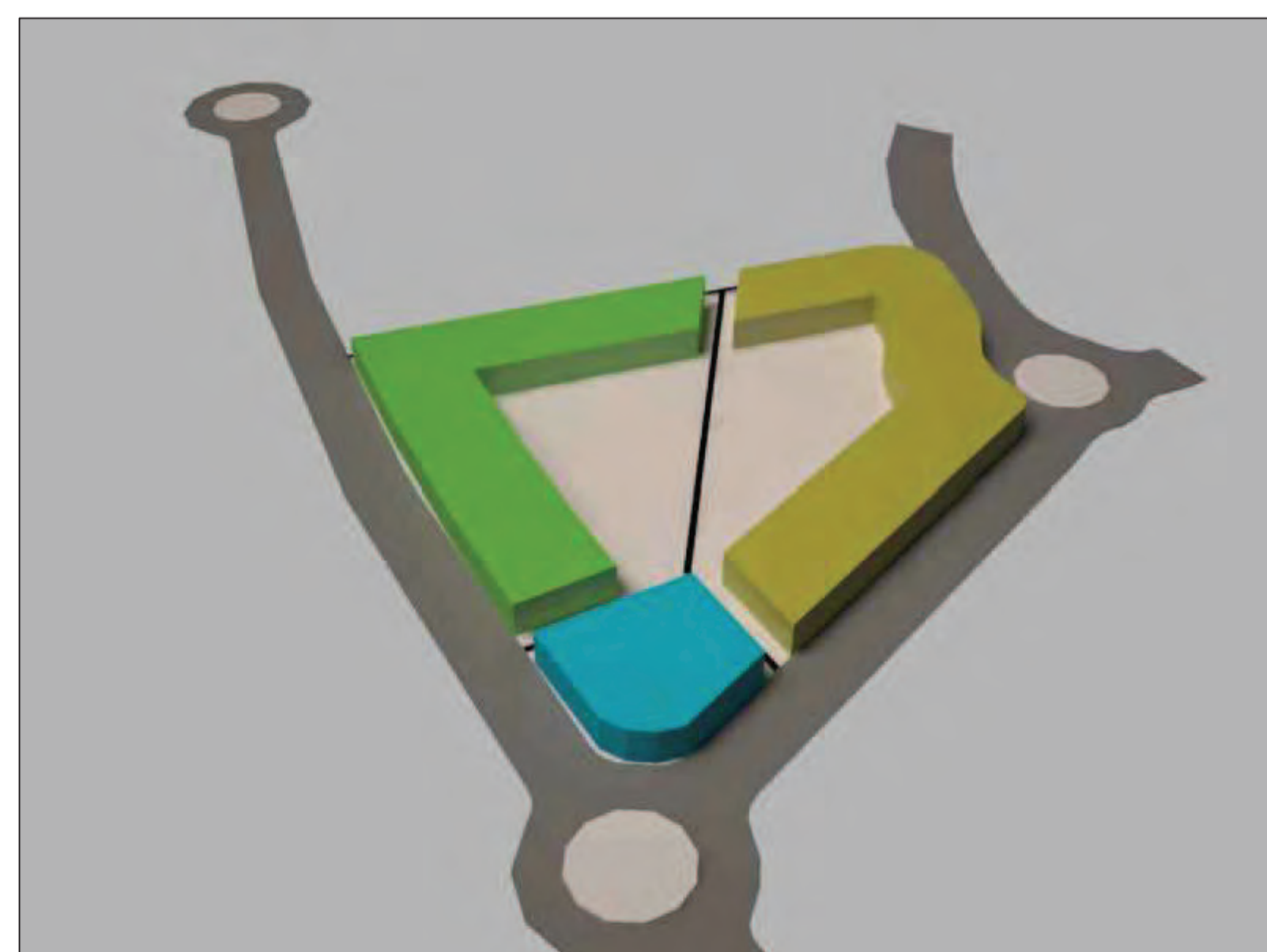
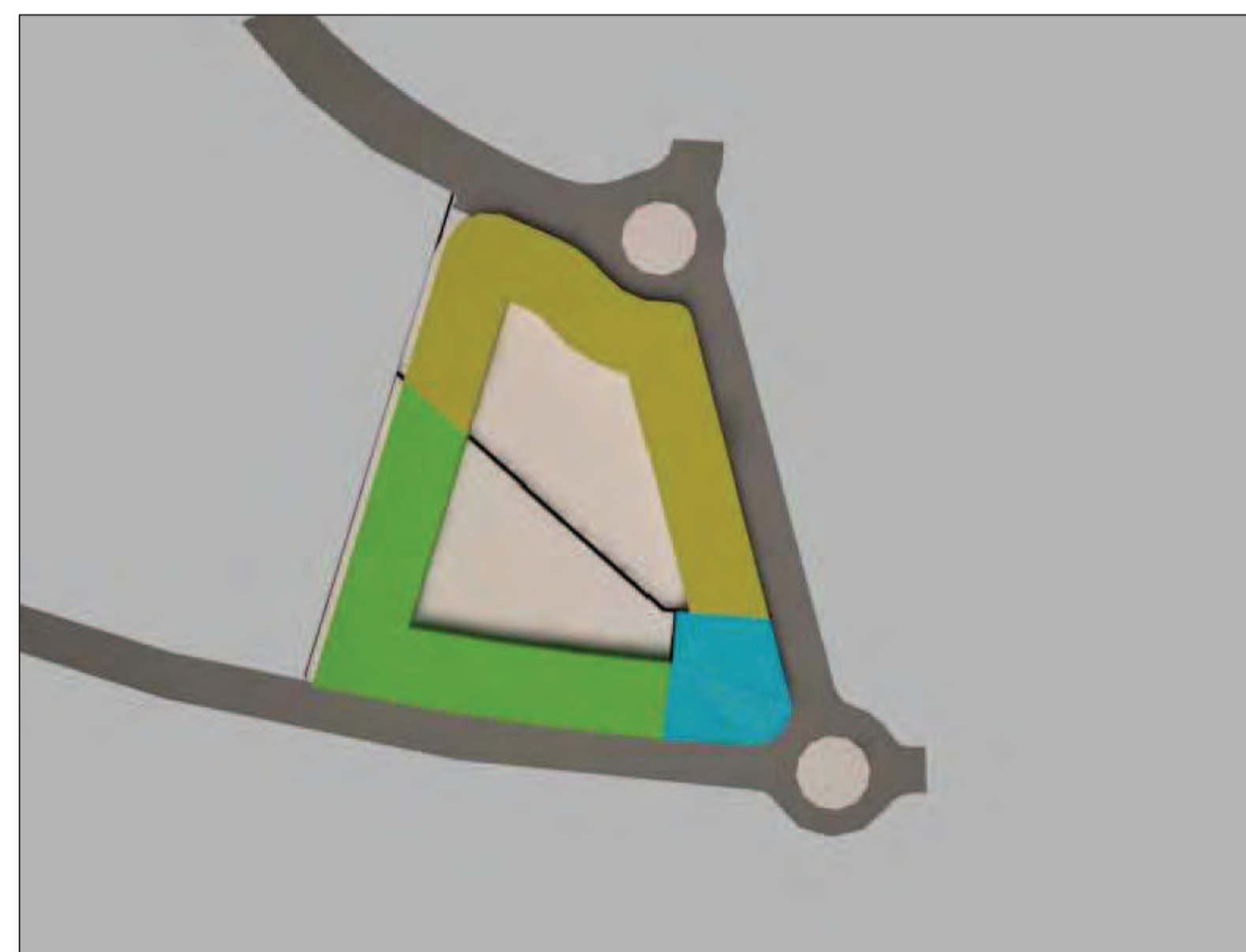
ESCALA: 1/1.000



PROPUESTA VOL NO VINCULANTE -1



PROPUESTA VOL NO VINCULANTE -2



PROPUESTA VOL NO VINCULANTE -3

