

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS M1, M2a y M2b DE LA U.E. 10-5 DEL PLAN PARCIAL "LA GRANJA SUR" DE JEREZ DE LA FRONTERA

1.- Antecedentes.-

Por encargo de Dn. Adolfo Serrano Beardo, en nombre y representación de SEDEÑO Y CERRUDO S.L., con CIF Nº, B-113190848 y domicilio social en Edificio Melkart, Zona Franca de Cádiz, como propietario único de los terrenos definidos en las manzanas M1, M2a y M2b, con una superficie total, según proyecto de Reparcelación, de 9.219 m² y una edificabilidad de 17.320,40 m², se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por finalidad traspasar edificabilidad de las manzanas M2a y M2b a la manzana M1, manteniendo las condiciones urbanísticas definidas en el PGMO, el Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación que afectan a la citada U.E. "La Granja Sur", de Jerez de la Frontera.

El Plan Parcial Sector 5.1 "La Granja Sur", fue aprobado definitivamente en el Pleno de 5 de Junio de 1991 y el Estudio de Detalle de la Manzana 2, en el Pleno de 30 de Marzo de 2004.

2.- Ámbito del Estudio de Detalle y Descripción de las parcelas.-

El ámbito del presente documento, que se grafía en el plano correspondiente, incluye las siguientes parcelas edificables.

Parcela M2b con fachada a calle A y C con 13,33 m, linda al este con parcela M2a y al oeste con M2c en 44,93 m, es de forma sensiblemente rectangular, con una superficie total de 598,92 m² según cotas, y 600 m² según proyecto de reparcelación.

Parcela M2a con fachadas a calle A, E y C, de forma rectangular y las siguientes lindes, al este calle E de 44,93 m, al oeste con parcela M2b en 44,93 m al norte con calle C en 68,60 m y al sur con calle A en la

misma longitud. Tiene una superficie según cotas de 3.082,20 m² y de 3.086 m²., según proyecto de reparcelación.

Parcela M1: Separada de las parcelas descritas anteriormente por calle E, de forma ligeramente trapezoidal, está definida por los siguientes linderos: Al norte con calle C en 126,43 m, al este con parcela M10, en 40,94 m, al sur con calle A, definida por linde recta de 62,85 m y curva de acceso con calle b de 63,73 ms de cuerda, con una superficie según plano de 5.571,85 m² y 5.533 m² según proyecto de reparcelación.

En resumen y considerando las superficies definidas en el proyecto de reparcelación como correctas, ya que las edificabilidades se han repartido según dichas superficies.

Parcela	Superficie	Edificabilidad
M 1	5.533 m ²	7.230 m ²
M 2a	3.086 m ²	8.447,90 m ²
M 2b	600 m ²	1.642,50 m ²

3.- Traspaso de edificabilidades.-

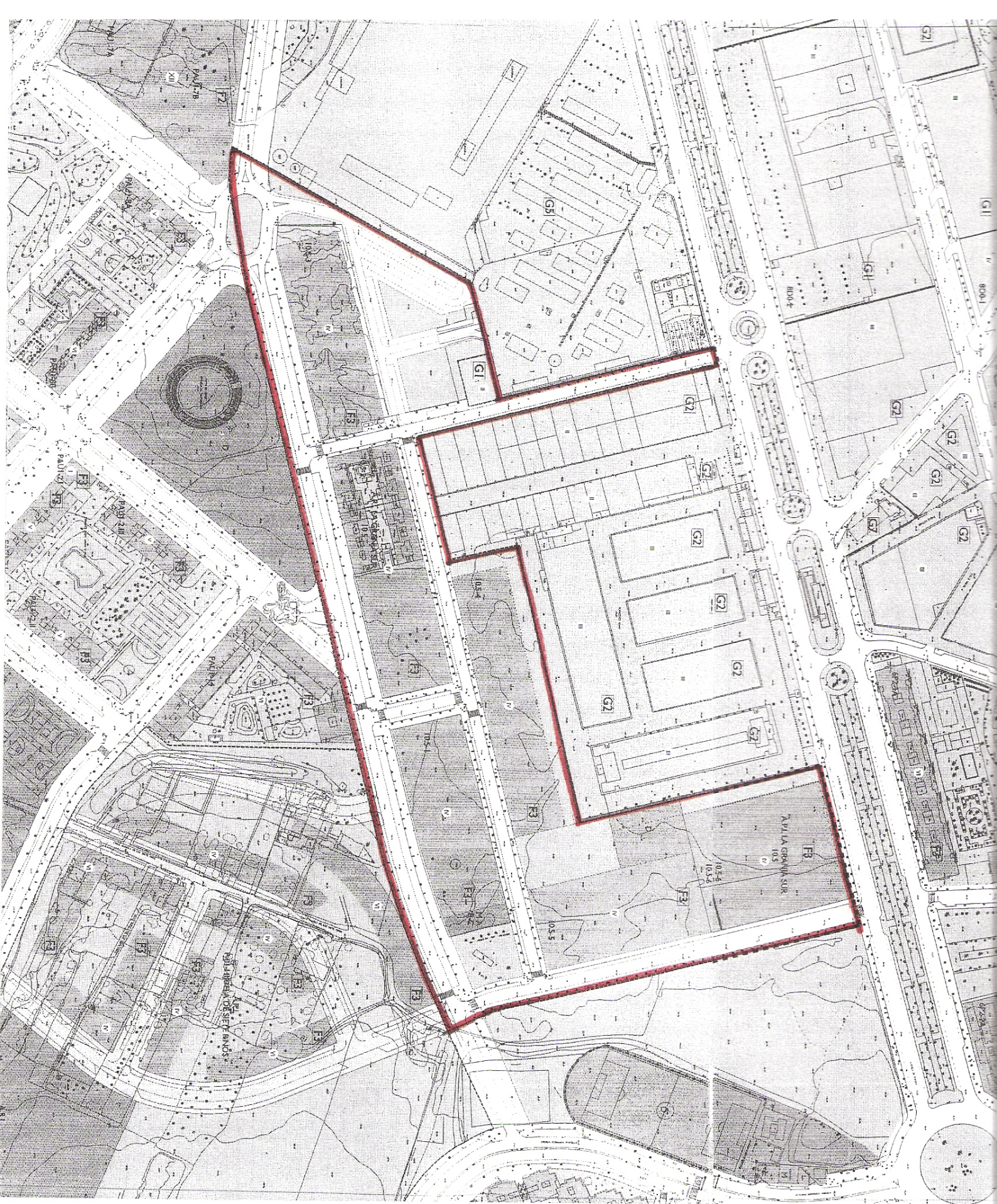
Para un mayor desarrollo del planeamiento e igualar en lo posible las edificabilidades con la superficie de parcela, se propone traspasar 1.262,47 m² del conjunto formado por las manzanas M2a y M2b a la M1.

4.- Cuadro resumen de edificabilidades.-

Parcela	Según Proyecto Reparcelación		Según Estudio de Detalle	
	Sup.	Edificabilidad	Superficie	Edificabilidad
M1	5.533.-	7.230.-	5.533.-	8.492,47
M2a	3.086.-	8.447,90	3.686.-	8.827,93
M2b	600.-	1.642,50		
TOTAL	9.219.-	17.320,40	9.219.-	17.320,40

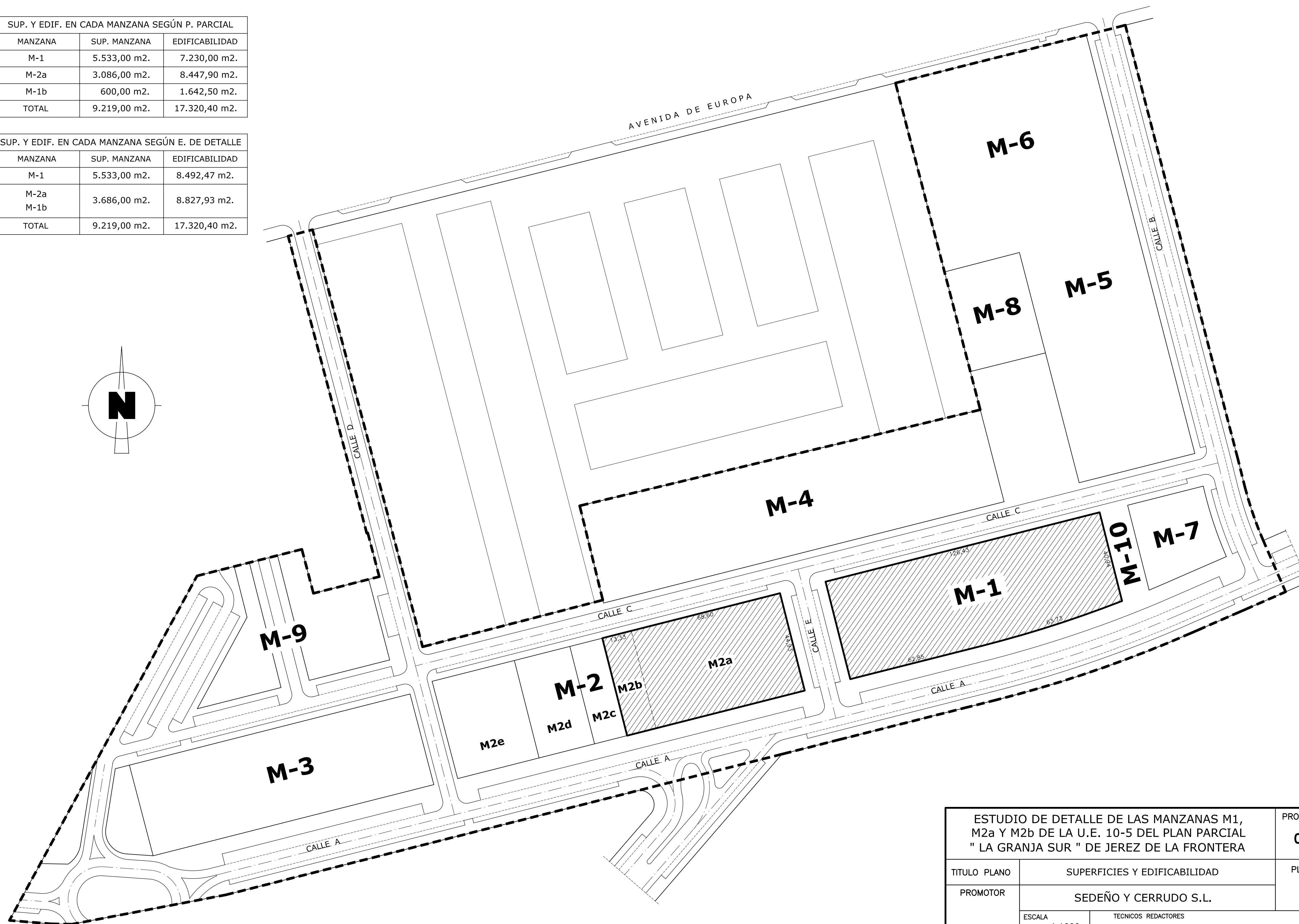
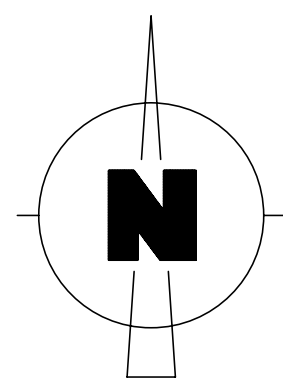
Se mantiene la altura máxima de IV alturas y la ocupación se reduce en la Manzana 2 del 70% prevista al 60% y en la manzana 1 38,40% < que el 40% permitida por el plan, pudiendo llegar a las ocupaciones definidas en el PGMO del 95.

Jerez, Diciembre de 2008
LOS ARQUITECTOS:



SUP. Y EDIF. EN CADA MANZANA SEGÚN P. PARCIAL		
MANZANA	SUP. MANZANA	EDIFICABILIDAD
M-1	5.533,00 m2.	7.230,00 m2.
M-2a	3.086,00 m2.	8.447,90 m2.
M-1b	600,00 m2.	1.642,50 m2.
TOTAL	9.219,00 m2.	17.320,40 m2.

SUP. Y EDIF. EN CADA MANZANA SEGÚN E. DE DETALLE		
MANZANA	SUP. MANZANA	EDIFICABILIDAD
M-1	5.533,00 m2.	8.492,47 m2.
M-2a M-1b	3.686,00 m2.	8.827,93 m2.
TOTAL	9.219,00 m2.	17.320,40 m2.



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS M1, M2a Y M2b DE LA U.E. 10-5 DEL PLAN PARCIAL " LA GRANJA SUR " DE JEREZ DE LA FRONTERA		PROYECTO N° 0804
TITULO PLANO	SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD	PLANO N° 1
PROMOTOR	SEDEÑO Y CERRUDO S.L.	
Cif. B-11319084	ESCALA 1:1000	TECNICOS REDACTORES MANUEL RIQUELME RUIZ. Arqto. Col. COAC N° 015
JEREZ-XII-2008	DIBUJADO	ALEJANDRO MURCIANO O. Arqto. Col. COAC N° 028