1. MEMORIA.

1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1.1.- DATOS DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición de alineaciones y rasantes, la ordenación de volúmenes y la regulación del futuro aprovechamiento urbanístico del conjunto de parcelas englobadas en la Parcela B1 del Sector 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Trebujena (Cádiz).

El promotor es D. Ángel Custodio Cabral Sánchez.

Los datos del técnico redactor del presente documento son los siguientes:
Técnico redactor: María José Fernández García, Arquitecta.
Domicilio: C/ Padre Mesa Jarén, 15 Alto, 11560, Trebujena (Cádiz).

1.1.2.- ANTECENDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN.

La parcela se encuentra en suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado según el P.G.O.U., cuya figura de planeamiento prevista como instrumento de ordenación y desarrollo es el Plan Parcial.

En el caso particular de la Parcela B1, además, se ha considerado oportuna una redefinición en su distribución interior, plasmada en el presente Estudio de Detalle para su posterior desarrollo.

El cumplimiento de los objetivos de sustitución y consiguiente consolidación urbana contemplados en el P.G.O.U. y Plan Parcial con carácter general y, en particular, las circunstancias actuales de consideración de vacío en la trama urbana, justifican sobradamente la formulación del presente Estudio de Detalle de la parcela B1 como paso previo a la redacción de los correspondientes Proyectos de Parcelación y Edificación para, finalmente, conseguir tales objetivos.

1.1.3.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO DELIMITADO Y SU ENTORNO.

1.1.3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL.

La parcela B1 objeto de la ordenación limita al Norte con Calle de las Bodegas, al Oeste con Calle del Tonelero, y al Este y Sur con medianeras de parcelas colindantes.

Esta constituida por terreno sin edificaciones existentes, producto de la urbanización del Plan Parcial al que pertenece.

El entorno urbano, que forma parte del Sector 4 y Sector 14 (ambos de nueva creación), caracterizado por el Uso Industrial como uso predominante, está constituido por un tejido homogéneo formado por una trama viaria ordenada debido a su ortogonalidad, y parcelas y edificaciones destinadas al uso industrial, que van colmatando la trama de este sector del municipio, dejando aún en la actualidad numerosos vacíos en el Sector 14 debido a su reciente desarrollo y urbanización.

Topográficamente, la zona a ordenar presenta una superficie prácticamente plana, con ligera pendiente hacia el Oeste.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2312090476409
COLEGIO OFICIAL DE
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
Mª JOSE FERNANDEZ GARCIA
REF. A.V: D.S.L.

El área de la parcela B1 delimitado en la planimetría del Plan Parcial se estima de 1517,29 m2 y, según el perímetro de delimitación definido en la documentación planimétrica del presente Estudio de Detalle, obtenido a través de levantamiento topográfico, cuenta con una superficie total de 1518,67 m2.

1.1.3.2.- EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES.

No existen edificaciones existentes en la parcela.

El uso existente, predominante y determinado en el Plan Parcial de aplicación es el Industrial, si bien se admiten otros usos como compatibles.

1.1.3.3.- PARCELARIO EXISTENTE, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.-

De acuerdo con la medición y levantamiento topográfico realizado, la superficie de la parcela B1 existente en la actualidad, descrita en la correspondiente documentación gráfica (Plano I03), es de 1518,67 m2 y su propietario actual es D. Ángel Custodio Cabral Sánchez

1.1.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

Las determinaciones de Plan Parcial par el Sector 14 se definen a continuación:

- Desarrollar las directrices del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, comprendido en el Sector 14 “Industrial”, según las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena.
- Necesidad de creación de un suelo industrial que posibilite la instalación de nuevas actividades productivas y propicie el traslado de las existentes en el núcleo urbano hacia el exterior.

Parámetros Parcela B1:

- Superficie: 1517,29 m2.
- Ordenanza: Industrial Categoría 2.
- Edificabilidad: 0,70 m2t/m2s.
- Superficie edificable máxima: 1062,10 m2.

1.1.5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.-

1.1.5.1.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2312090478409
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
REF. A.V: D.S.L.

La definición y el trazado de las alineaciones de fachada de la nueva edificación se encuentra condicionada por las propias determinaciones del Plan Parcial del Sector 14.

Debido a la libertad de alineación de la edificación a la fachada establecida por el Plan Parcial, no es posible determinar a priori en el Estudio de Detalle un ámbito de la edificación para la ordenación de volúmenes ya que condicionaría su posición de cara al futuro Proyecto de Edificación.

Sí se establece la condición de posición de la edificación adosada a las medianeras.

Las futuras edificaciones podrán constar de planta baja elevada sobre la rasante exterior, ya que, aunque se permite libertad de altura de planta en el Plan Parcial, hasta

agotar a altura máxima permitida de 8 metros, se limita la edificabilidad y ocupación de las edificaciones.

Se considera como rasante actual y futura la de las C/ de las Bodegas y C/ del Tonelero, ejecutadas actualmente.

La determinación dimensional y formal de las plantas se resolverá con la redacción del correspondiente Proyecto de Edificación en función de los requerimientos estructurales, tipológicos, funcionales, compositivos, etc., que se planteen en cada caso.

1.1.5.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones particulares de ordenación, edificación y uso serán las correspondientes a Edificación Industrial, Categoría 2.

Así, los parámetros específicos de aplicación serán los siguientes:

- PARCELACIÓN:

Las condiciones mínimas de las parcelas son:
Superficie mínima: 150 m2.
Frente mínimo de parcela: 7 m.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Tipología de la edificación: adosada a medianeras.
Edificabilidad máxima permitida: 0,70 m2t/m2s.
Altura máxima de la edificación: 8 (ocho) metros.
Ocupación máxima sobre la parcela: 70%.

- CONDICIONES DE USO.

Uso principal: Industrial.
En base a los usos industriales pormenorizados definidos en el PGOU (art. 115 Normativa Urbanística) se admiten los de los grupos 1 y 2 compatibles con la zonificación y áreas predominantemente residenciales, y las del grupo 3 “Uso industrial extensivo; zonificación industrial específica”, salvo las actividades de almacenaje de productos de alta peligrosidad y las actividades que por sus características técnicas aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.
Uso complementario: aparcamiento en la proporción mínima de una plaza por cada 200 m2 edificados.
Usos compatibles: Comercial, equipamientos, edificaciones de interés público.
Usos prohibidos: Residencial y las actividades del grupo 4 “uso industrial aislado, incompatible con el medio urbano” (art. 115 Normativa Urbanística PGOU).

- CONDICIONES DE AHORRO DE ENERGÍA.

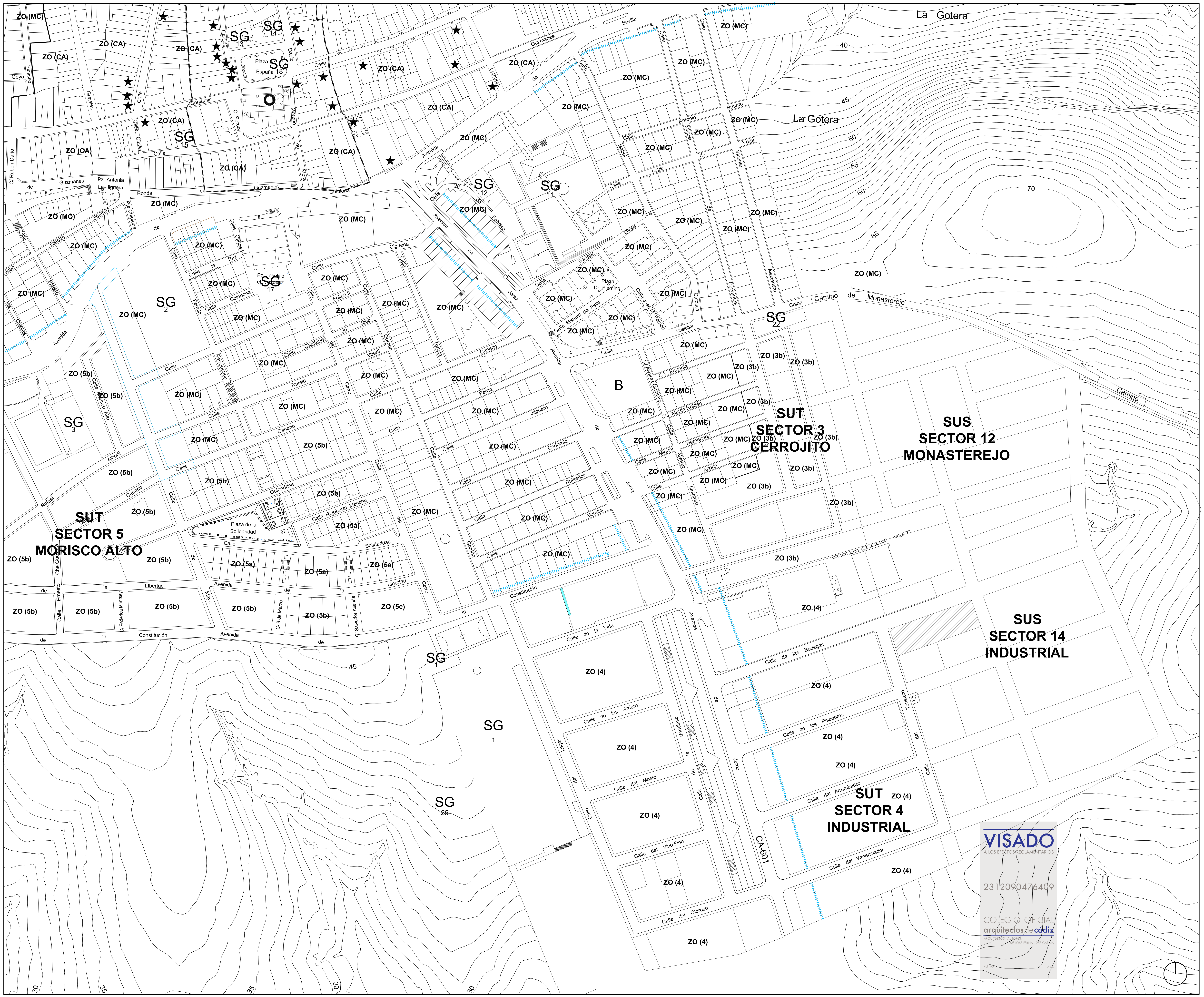
El agua caliente sanitaria de las edificaciones se proveerá a partir de instalaciones termosolares.

- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CONTROL MEDIOAMBIENTAL.

Se establece la obligatoriedad del cumplimiento de:
RD 2267/2004 de 3 de diciembre sobre Seguridad contra incendios en Establecimientos Industriales.
D 99/2004 de 9 de marzo sobre Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos en Andalucía.
Ley 7/2007 de 9 de julio sobre Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2312090476409
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES:
Mª JOSE FERNANDEZ GARCIA
REF. A.V: D.S.L.

Fdo: María José Fernández García, Arquitecta.



VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2312090476409
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz

SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

RETRANQUEO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA B1 SECTOR 14

C/ del Tonelero esq. C/ de Las Bodegas
Trebujena (Cádiz)

Plano I01

SITUACIÓN

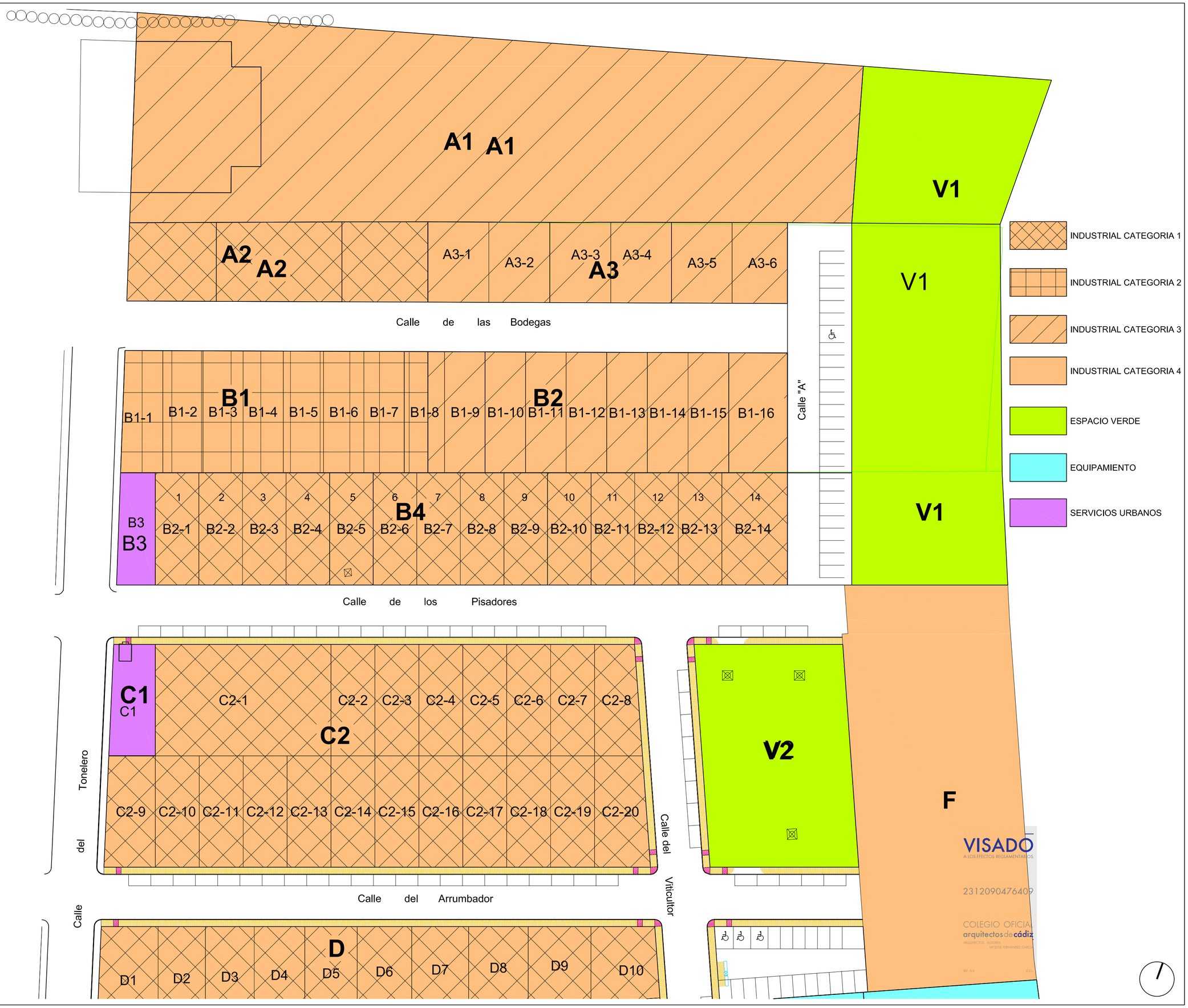
Escala 1/2000

Fecha DICIEMBRE 2009

Propiedad y Promotor

DUE Arquitectos
Diseño, Urbanismo y Edificación
María José Fernández García, Arquitecto

C/ Chanca 18 1ºA | 11.500 | El Puerto de Santa María (Cádiz) | Tel. 956 87 08 58 | Fax. 956 87 36 41



	m²	ORDENANZA	EDIFICABIL.	APROVECHAMIENTO
PARCELA A1	5,424,60	INDUSTRIAL CATEGORIA 3	0,42	2.278,33 m²
PARCELA A2	972,49	INDUSTRIAL CATEGORIA 1	1,00	972,49 m²
PARCELA A3	1,182,90	INDUSTRIAL CATEGORIA 3	0,42	496,82 m²
PARCELA B1	1,517,29	INDUSTRIAL CATEGORIA 2	0,70	1.062,10 m²
PARCELA B2	1770,24	INDUSTRIAL CATEGORIA 3	0,42	743,50 m²
PARCELA B4	2,901,17	INDUSTRIAL CATEGORIA 1	1,00	2.901,17 m²
PARCELA B3	168,65	SERVICIO URBANO	-	-
PARCELA C1	200,59	SERVICIO URBANO	-	-
PARCELA C2	4,659,40	INDUSTRIAL CATEGORIA 1	1,00	4.659,40 m²
PARCELA D	4,154,31	INDUSTRIAL CATEGORIA 1	1,00	4.154,31 m²
PARCELA E	2.477,36	INDUSTRIAL CATEGORIA 1	1,00	2.477,36 m²
PARCELA F	2,751,11	INDUSTRIAL CATEGORIA 4	0,05148	141,63 m²
PARCELA V1	3.268,56	ESPACIO LIBRE	-	-
PARCELA V2	1.354,62	ESPACIO LIBRE	-	-
EQUIP. ACCESO	200,00	EQUIPAMIENTO	-	-
EQUIP. COM.	500,00	EQUIPAMIENTO	-	-
EQUIP. SOC.	500,00	EQUIPAMIENTO	-	-
EQUIP. DEP.	1.424,35	EQUIPAMIENTO	-	-
VIARIO 1	1,337,61	VIARIO	-	-
VIARIO 2	6.046,96	VIARIO	-	-
PARKING 1	656,62	APARCAMIENTO	-	-
PARKING 2	295,07	APARCAMIENTO	-	-
PARKING 3	429,69	APARCAMIENTO	-	-

TOTAL ESPACIOS LIBRES	4,623,18 m²
TOTAL EQUIPAMIENTO	2,624,35 m²
TOTAL INDUSTRIAL CATEGORÍA 1	15,164,73 m²
TOTAL INDUSTRIAL CATEGORÍA 2	1,517,29 m²
TOTAL INDUSTRIAL CATEGORÍA 3	8,377,74 m²
TOTAL INDUSTRIAL CATEGORÍA 4	2,751,11 m²
TOTAL SERVICIOS URBANOS	369,24 m²
TOTAL VIARIO	7,384,57 m²
TOTAL APARCAMIENTO	1381,37 m²
TOTAL PLAN PARCIAL	44,193,58 m².

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA B1 SECTOR 14

C/ del Tonelero esq. C/ de Las Bodegas
Trebujena (Cádiz)

Plano I02

RÉGIMEN DE GESTIÓN Y SUELO ZONIFICACIÓN PLAN PARCIAL S.U.S. 14

Escala 1/500

Fecha DICIEMBRE 2009

Propiedad y Promotor

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2312090476409
COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES
Mª JOSÉ FERNÁNDEZ GARCÍA
REF. A.V. D.S.

DUE Arquitectos
Diseño, Urbanismo y Edificación
María José Fernández García, Arquitecto
C/ Chanca 18 1ºA | 11.500 | El Puerto de Santa María (Cádiz) | Tel. 956 87 08 58 | Fax. 956 87 36 41

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA B1
SECTOR 14

C/ del Tonelero esq. C/ de Las Bodegas
Trebujena (Cádiz)

Plano I03

DELIMITACIÓN, PROPIEDAD, EDIFICACIONES Y FOTOGRAFÍAS PARCELA B1 - SECTOR 14

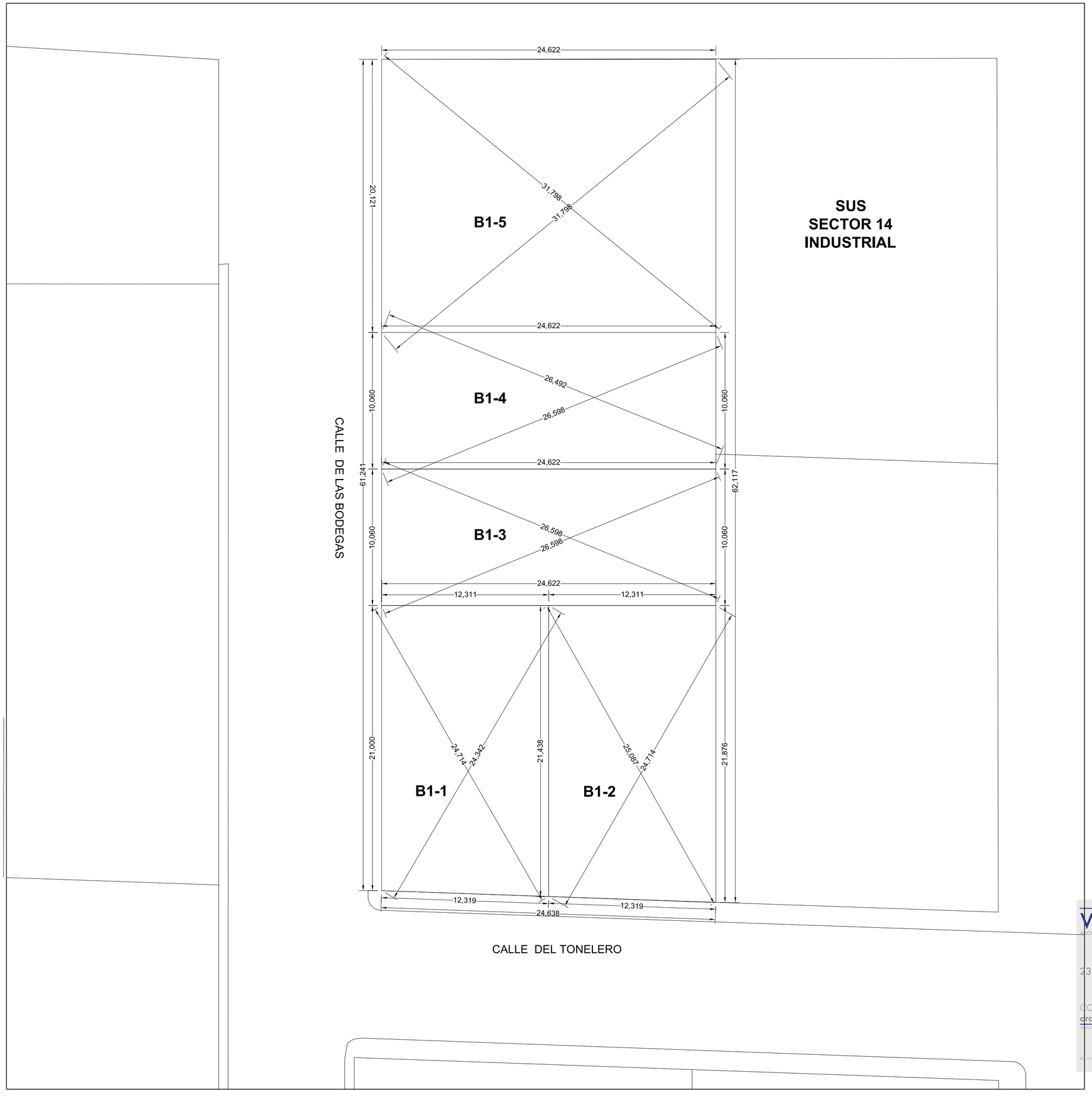
Escala 1/200

Fecha DICIEMBRE 2009

Propiedad y Promotor

DUE Arquitectos
Diseño, Urbanismo y Edificación
María José Fernández García, Arquitecto

C/ Chanca 18 1ºA | 11.500 | El Puerto de Santa María (Cádiz) | Tel. 956 87 08 58 | Fax. 956 87 36 41



	m²	ORDENANZA	EDIFICABIL.	APROVECHAMIENTO
PARCELA B1-1	261,24 m2	INDUSTRIAL CATEGORIA 2	0,858635737	224,31 m2
PARCELA B1-2	266,63 m2	INDUSTRIAL CATEGORIA 2	0,861493455	229,70 m2
PARCELA B1-3	247,70 m2	INDUSTRIAL CATEGORIA 2	0,819620508	203,02 m2
PARCELA B1-4	247,70 m2	INDUSTRIAL CATEGORIA 2	0,819620508	203,02 m2
PARCELA B1-5	495,40 m2	INDUSTRIAL CATEGORIA 2	0,409810254	203,02 m2

TOTAL	1518,67 m2		0,70	1603,07 m²

PARÁMETROS SEGÚN PLAN PARCIAL

PARCELA B1	1517,29 m2	INDUSTRIAL CATEGORIA 2	0,70	1062,10 m2

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
2312090476409
COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz
ARQUITECTOS AUTORES
Mª JOSE FERNANDEZ GARCIA
R.E. A.V. D.S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA B1 SECTOR 14

C/ del Tonelero esq. C/ de Las Bodegas
Trebujena (Cádiz)

Plano O01

ALINEACIONES Y RASANTES PARCELA B1 - SECTOR 14

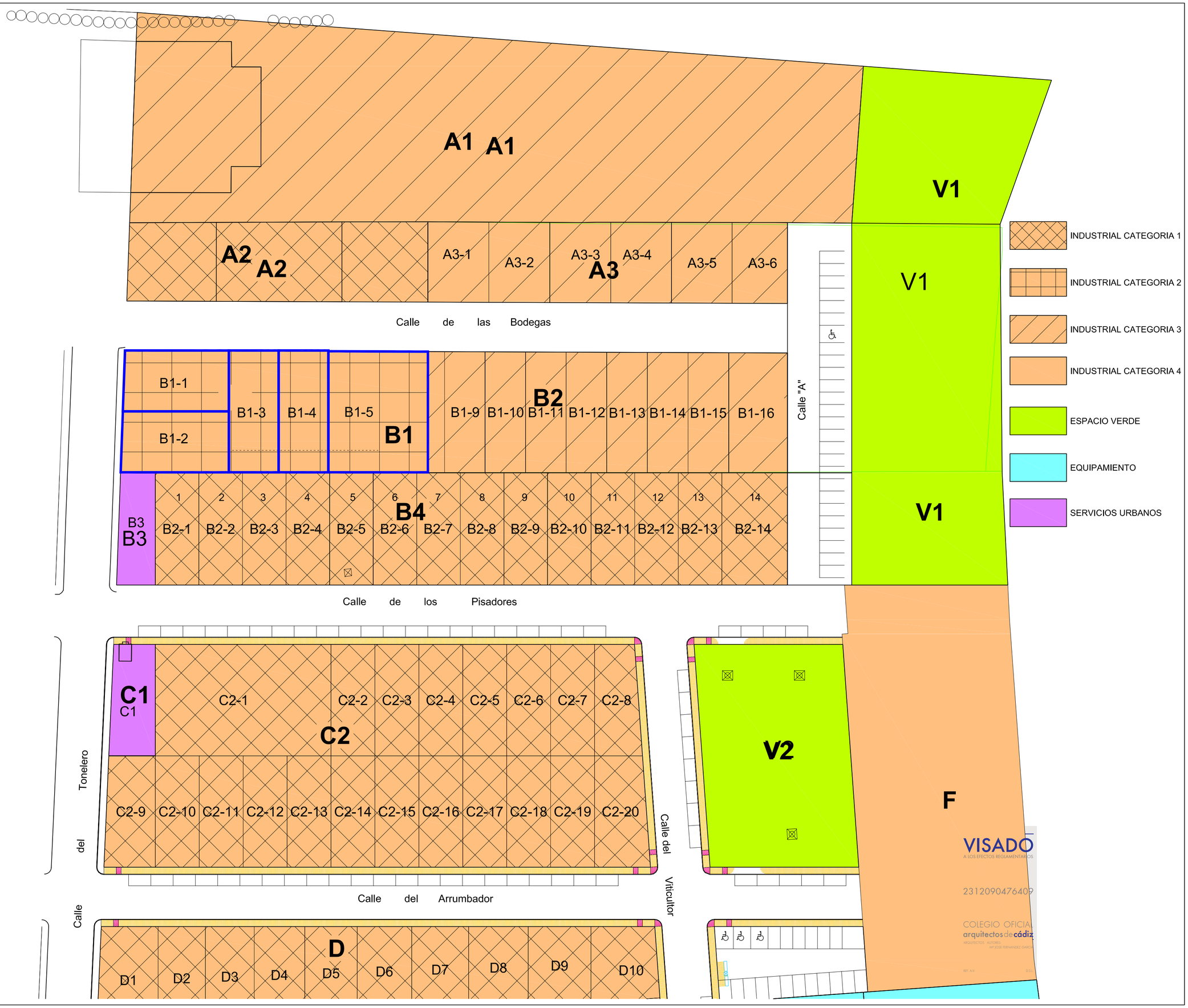
Escala 1/200

Fecha DICIEMBRE 2009

Propiedad y Promotor

DUE Arquitectos
Diseño, Urbanismo y Edificación
María José Fernández García, Arquitecto

C/ Chanca 18 1ºA | 11.500 | El Puerto de Santa María (Cádiz) | Tel. 956 87 08 58 | Fax. 956 87 36 41



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA B1
SECTOR 14

C/ del Tonelero esq. C/ de Las Bodegas
Trebujena (Cádiz)

Plano O02

INSERCIÓN DE LA PROPUESTA
EN EL PLAN PARCIAL S.U.S. 14

Escala 1/500

Fecha DICIEMBRE 2009

Propiedad y Promotor

DUE Arquitectos
Diseño, Urbanismo y Edificación
María José Fernández García, Arquitecto

C/ Chanca 18 1ºA | 11.500 | El Puerto de Santa María (Cádiz) | Tel. 956 87 08 58 | Fax. 956 87 36 41