MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARCELA B1, SECTOR 14

C/ DEL TONELERO ESQUINA C/ DE LAS BODEGAS TREBUJENA (CÁDIZ)



María José Fernández García. Arquitecto

COLEGIO OFICIAL C/Mesa Jaren, 15 Alto, Trebujena (Cádiz) I mjosefg@arquitectosdecadiz.com | Tel. 687474103 arquitectosdecadiz.com | Tel. 687474103

ARQUITECTOS AUTORES:

Mº JOSE FERNANDEZ GARCIA

REF. AV:

F.J.Y.M.

Se presenta el siguiente documento para corregir varios parámetros incluidos en el anterior Estudio de Detalle de la parcela B1 perteneciente al Sector 14.

1.1.3.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO DELIMITADO Y SU ENTORNO.

1.1.3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL.

El área de la parcela B1 delimitado en la planimetría del Plan Parcial es de 1517,29 m2.

1.1.3.3.- PARCELARIO EXISTENTE, PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.-

De acuerdo con la documentación planimétrica de referencia, la superficie de la parcela B1 existente en la actualidad, descrita en la correspondiente documentación gráfica (Plano I03), es de 1517,29 m2 y su propietario actual es D. Ángel Custodio Cabral Sánchez.

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

1.1.5.1.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES.

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.



/ISADO CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

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

2501100476409

Así, los parámetros específicos de aplicación serán los siguientes:

COLEGIO OFICIA PARCELACIÓN:

Las condiciones mínimas de las parcelas son:

ANOUTICOS AUTORES

Superficie mínima: 150 m2.

Frente mínimo de parcela: 7 m.

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Tipología de la edificación: adosada a medianeras.

Edificabilidad máxima permitida parcela B1: 0,70 m2t/m2s.

Altura máxima de la edificación: 8 (ocho) metros. Ocupación máxima sobre la parcela B1: 70%.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES DE PARCELAS RESULTANTES.-

	m²	ORDENANZA	EDIFICABIL. (m2t/m2s)	EDIFICABIL. (m2)	APROVECH. (U.A.)
PARCELA B1-1	260,964 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,858800447	224,116	224,116
PARCELA B1-2	266,354 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,861686909	229,506	229,506
PARCELA B1-3	247,424 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,819750711	202,826	202,826
PARCELA B1-4	247,424 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,819750711	202,826	202,826
PARCELA B1-5	495,124 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,409646876	202,826	202,826

TOTAL 1517,29 m2 INDUSTRIAL CAT. 2	0,70	1062,10	1062,10	
------------------------------------	------	---------	---------	--

- 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:

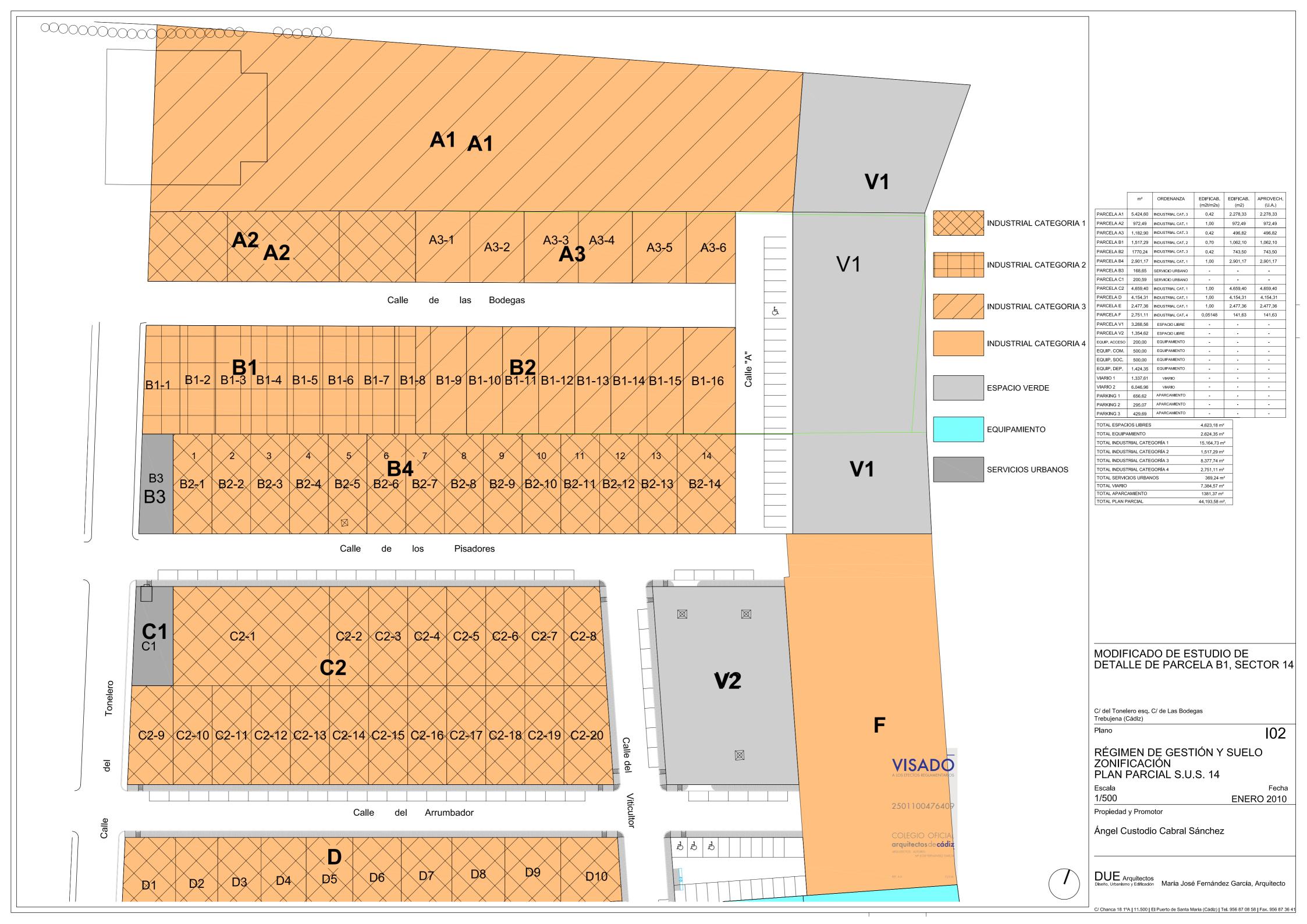
SADORD 2267/2004 de 3 de diciembre sobre Seguridad contra incendios en Escalamentario Establecimientos Industriales.

D 99/2004 de 9 de marzo sobre Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos en Andalucía.

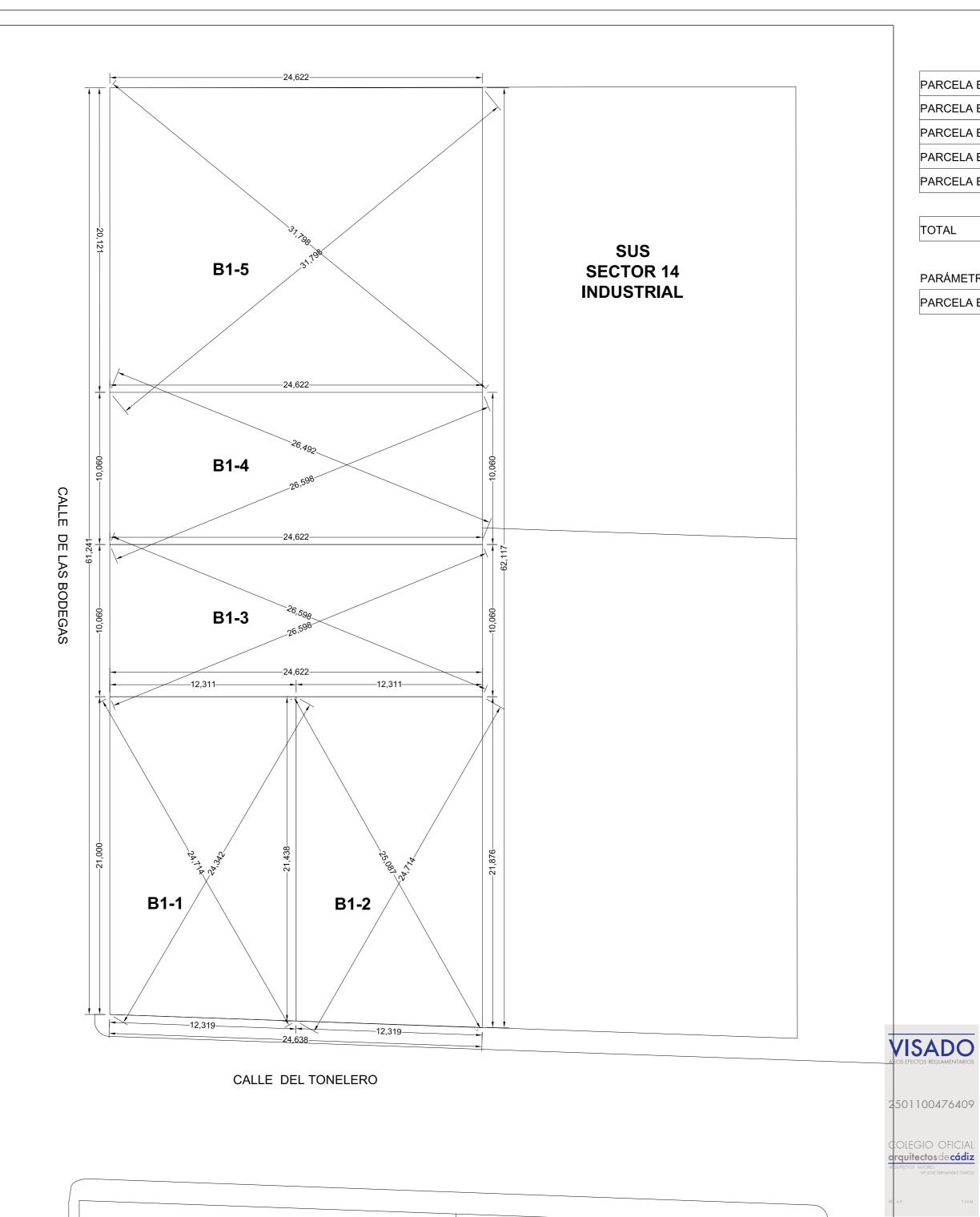
Ley 7/2007 de 9 de julio sobre Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



Fdo: María José Fernández García, Arquitecta.







	m²	ORDENANZA	EDIFICABIL. (m2t/m2s)	EDIFICABIL. (m2)	APROVECH. (U.A.)
PARCELA B1-1	260,964 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,858800447	224,116	224,116
PARCELA B1-2	266,354 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,861686909	229,506	229,506
PARCELA B1-3	247,424 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,819750711	202,826	202,826
PARCELA B1-4	247,424 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,819750711	202,826	202,826
PARCELA B1-5	495,124 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,409646876	202,826	202,826

TOTAL	1517,29 m2	INDUSTRIAL CAT. 2	0,70	1062,10	1062,10
-------	------------	-------------------	------	---------	---------

PARÁMETROS SEGÚN PLAN PARCIAL

PARCELA B1 1517,29 m2 INDUSTRIAL CAT. 2	0,70	1062,10	1062,10	
---	------	---------	---------	--

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA B1, SECTOR 14

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

Plano

001

ALINEACIONES Y RASANTES PARCELA B1 - SECTOR 14

Escala 1/200 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