

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE  
EJECUCION 2 DEL SECTOR 7  
“ESTACADILLA” DEL PLAN GENERAL  
MUNICIPAL DE ORDENACION DE  
TREBUJENA.**

**VISADO**

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

**PROPIEDAD: CONHOGAR S.L.**

3005070272907

**ARQUITECTO:**

**Luis Pedro Moreira Fernández**

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**

ARQUITECTOS AUTORES:

LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ

REF. A.V.

R.A.G.

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2 DEL SECTOR 7 "LA ESTACADILLA" DE TREBUJENA.**

### 1.- Antecedentes.-

Por encargo de Conhogar S.L. con CIF B-11522984 y domicilio en Avda. de Sevilla nº6 de Trebujena. se redacta el presente Estudio de Detalle, que tiene por objeto el señalamiento de las alineaciones y rasantes, que completen, reajusten y adapten a las actuales, y por otro ordenar los volúmenes de los suelos edificables a cumplimentar.

El Estudio de Detalle se refiere a la Unidad de Ejecución 2, del Sector 7 "La Estacadilla" del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Trebujena y se encuentra delimitada entre el conjunto de viviendas Juan Villagran y el Parque de la Toya.

### 2.- Descripción de la Propuesta-

#### 2.1.- Del Régimen en el P.G.M.O.U. de Trebujena.

Con fecha 31 de Julio de 2.006 se aprobó definitivamente el Plan General de ordenación Urbanística de Trebujena. En dicha Aprobación Definitiva se establecían una serie de consideraciones sobre el sector 7 debido a que este sector estaba afectado por el Expediente de Deslinde de la Via Pecuaria Cañada Real del Pozo del Algarbe. Esta via pecuaria afectaba al sector en 5.397,71 m<sup>2</sup>, por lo que se reduce la superficie del sector. El Ayuntamiento de Trebujena presenta Documento de Cumplimentación del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 31 de Julio de 2.006, produciendose la Aprobación definitiva del Plan General en lo que afecta a este Sector con fecha de Abril de 2.007.

**VISADO**

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

3005070272907

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:  
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ

REF. A.V.

R.A.G.

Con fecha 21 de Enero de 2.003 se suscribió Convenio Urbanístico entre la entidad Conhogar S.L. y el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2 de este sector.

El Sector 7 "La Estacadilla" Suelo Urbanizable Ordenado tiene las siguientes determinaciones Generales:

Superficie	17.865 m2
Uso Global	Residencial
Densidad	40 viv/ha.
Nº máximo de viviendas	71
Coefficiente de edificabilidad	0,5 m2/m2
Máxima edificabilidad	8.933 m2 de techo

Este Sector se divide en dos Unidades de Ejecución. El objeto del presente Estudio de Detalle es desarrollar la Unidad de Ejecución 2 cuyas determinaciones en la Ordenación del Plan General són las siguientes:

Superficie	12.063 m2
Espacios libres	2.040 m2
Viario	2.534 m2
Parcelas Netas	7.489 m2

#### Condiciones de Aprovechamiento.

Area de Reparto	2
Aprovechamiento medio	0,5 U.A./m2
Coeficientes de Homogeneización	
- Uso y tipología	1
- Localización.	1
- Rend.	1
- Sector	1

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

3005070272907

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**

ARQUITECTOS AUTORES:  
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ

REF. A.V. R.A.G.

Como consecuencia de estas determinaciones se establece un aprovechamiento en la Unidad de Ejecución 2 de 6.031,50 U.A. que considerando los coeficientes de homogeneización suponen 6.031,50 m<sup>2</sup> edificables. Esta edificabilidad corresponde a Conhogar S.L. en virtud del Convenio de gestión y Planeamiento Urbanístico suscrito el 21 de Enero de 2.003.

## 2.2.- Situación actual.

La parcela sobre la que se desarrolla el presente Estudio de Detalle tiene una superficie según reciente medición de doce mil sesenta y tres metros cuadrados (12.063 m<sup>2</sup>), libres de toda edificación. El terreno natural tiene una pendiente pronunciada desde la Cañada Real de Pozo del Algarve hacia el Parque de la Toya, variando de la cota 14,50 m. a la 0,00 m.

En el borde sur existe un viario publico que separa la unidad de ejecución del Parque de la Toya. En el Borde Oeste existe coincidiendo con el limite una linea de media tensión que habrá que soterrar. En el borde norte esta la Cañada real y en el borde este la linde con la U.E. 1 del propio sector.

## 2.3.- Ordenación General. Criterios Básicos.

La ordenación propuesta se basa, siguiendo el criterio de Plan en colmatar el vacio dejado por el desarrollo residencial de los últimos años entre el conjunto de viviendas de Juan Villagran y el Parque de la Toya. Se dispone el suelo Libre Público en el centro de la Unidad de Ejecución de forma que constituya un espacio integrado entre las cuatro manzanas residenciales y a su vez se conecte con la U. E. 1. Se resuelve el sistema viario de forma sea posible el desarrollo de las viviendas sin afectar a la Cañada Real. Se plantea la posibilidad de que uno de los viarios norte sur, se prolongue a través de la Cañada Real según las directrices marcadas por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y sometiendo a la Aprobación de esta Delegación.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

3005070272907

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**  
ARQUITECTOS AUTORES:  
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ

REF. A.V.

R.A.G.

Tomando como eje de simetría el espacio libre público , se disponen cuatro parcelas edificables de II plantas cada una de ellas, de uso residencial.

A continuación se describen las parcelas resultantes de la Ordenación.

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABIL.	Nº PLANTAS	USO
1	1116,79	949,28	II	RESIDENCIAL
2	1098,93	949,28	II	RESIDENCIAL
3.1	338,75	200,00	II	RESIDENCIAL
3.2	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
3.3	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
3.4	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
3.5	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
3.6	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
3.7	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
3.8	251,08	200,00	II	RESIDENCIAL
4.1	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
4.2	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
4.3	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
4.4	181,15	181,15	II	RESIDENCIAL
4.5	300,61	200,00	II	RESIDENCIAL
4.6	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
4.7	192,52	192,52	II	RESIDENCIAL
5	712,22	569,57	II	RESIDENCIAL
6	751,47	664,49	II	RESIDENCIAL
7	524,79	-		LIBRE PUB.
8	990,54	-		LIBRE PUB.
9	524,79	-		LIBRE PUB.
10	30	-		INFRAESTRUCTURAS
<b>SUMA</b>	<b>8.938,85</b>	<b>6.031,50</b>		

En el siguiente cuadro se hace un estudio comparativo de los parámetros de P.G.M.O.U. con el resultado de la ordenación del Estudio de Detalle.

	P.G.M.O.	ESTUDIO DETALLE
SUPERFICIE	12.063 m2	12.063 m2
EDIFICABILIDAD	6.031,50 m2	6.031,50 m2
PARCELAS NETAS	7.489 m2	6.868,73 m2
SUELO LIBRE PUBLICO	2.040 m2	2.040,12 m2
VIARIO PUBLICO	2.534 m2	3.123,95 m2
INFRAESTRUCTURAS	-	30 m2

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

3005070272907

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de Cádiz

ARQUITECTOS AUTORES:  
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ

REF. A.V.

R.A.G.

### 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 condiciones de la Zona de Ordenanza "Manzana Compacta", las alineaciones de las parcelas 3.1 a 3.8 y 4.1 a 4.7 coincidirán con la alineación exterior del viario público y espacios libres públicos. En las parcelas 1,2 5 y 6 se prevén actuaciones sobre la parcela completa por lo que se plantea un retranqueo exclusivamente en el lindero frontal que será mayor o igual a 3,00 m. Las rasantes parten del mantenimiento de las existentes en el viario perimetral del Parque de la Toya. Las cotas se van incrementando adaptándose al terreno natural hasta alcanzar la cota existente en la Cañada Real. Los suelos libres Públicos tendrán unas rasantes similares, vertiendo las aguas hacia los viarios públicos.

### 4.- Ordenación Volumétrica. Edificabilidades.

El volumen vendrá definido por la aplicación sobre las parcelas de las determinaciones de la zona de ordenanza Manzana Compacta, con la limitación de edificabilidad de los cuadros adjuntos.

Sobre las parcelas edificables resultantes de la ordenación, se describen a continuación las superficies de parcelas, alturas y edificabilidades.



## PARCELAS EDIFICABLES

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABIL.	Nº PLANTAS
1	1116,79	949,28	II
2	1098,93	949,28	II
3.1	338,75	200,00	II
3.2	192,52	192,52	II
3.3	192,52	192,52	II
3.4	192,52	192,52	II
3.5	192,52	192,52	II
3.6	192,52	192,52	II
3.7	192,52	192,52	II
3.8	251,08	200,00	II
4.1	192,52	192,52	II
4.2	192,52	192,52	II
4.3	192,52	192,52	II
4.4	181,15	181,15	II
4.5	300,61	200,00	II
4.6	192,52	192,52	II
4.7	192,52	192,52	II
5	712,22	569,57	II
6	751,47	664,49	II
SUMA	6.868,73	6.031,50	

La parcela 10 "Infraestructuras" se destina a la ubicación de un Centro de Transformación.

Las Parcelas de Suelo Libre Público a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Trebujena se denominan en el presente estudio de Detalle:

**Parcela 7. Superficie: 524,79 metros cuadrados.**

**Parcela 8. Superficie: 990,54 metros cuadrados.**

**Parcela 9. Superficie: 524,79 metros cuadrados.**

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

3005070272907

COLEGIO OFICIAL  
**arquitectos de cádiz**

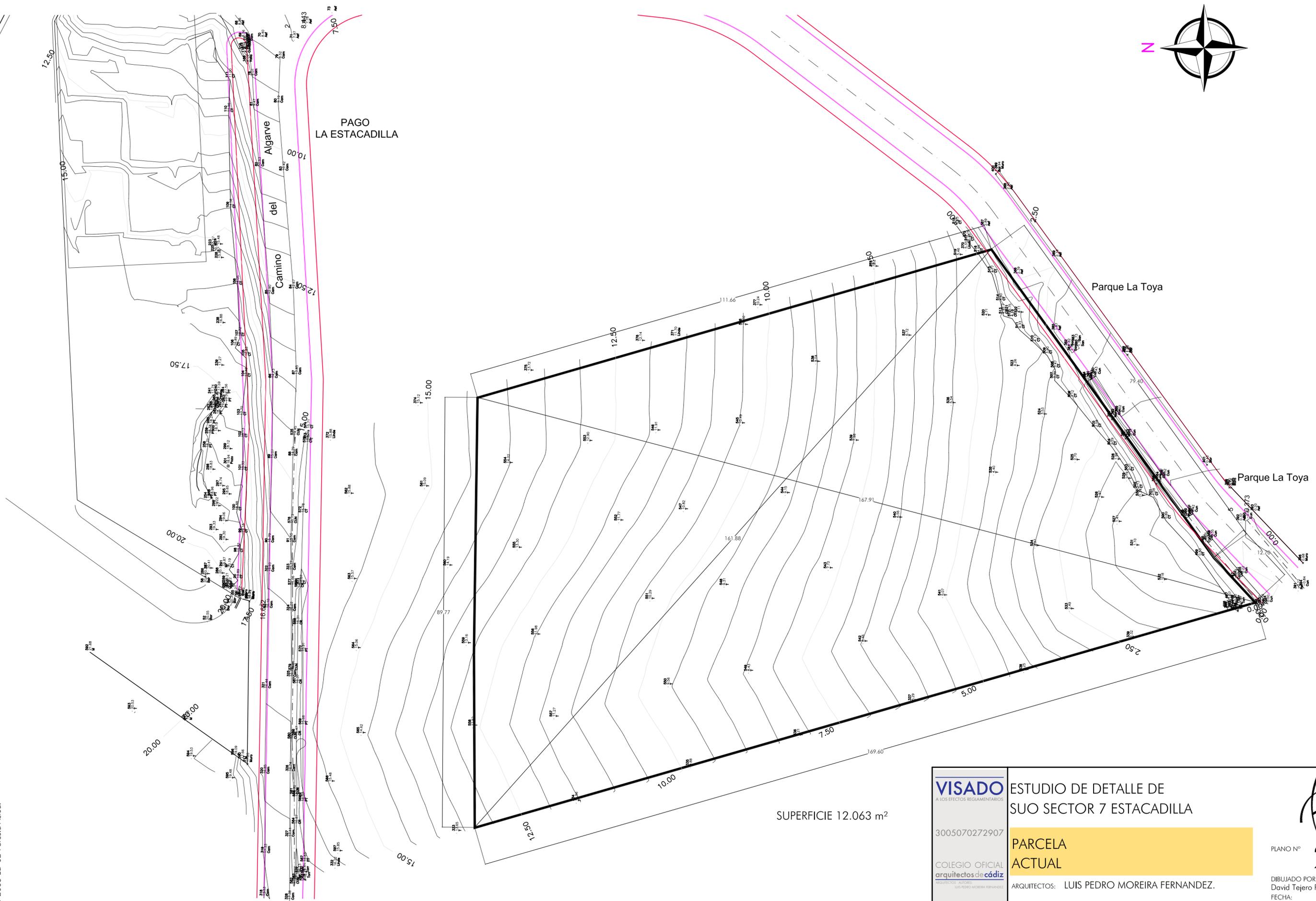
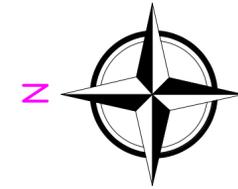
ARQUITECTOS AUTORES:  
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ

REF. A.V. R.A.G.

Trebujena en Mayo del año 2.007

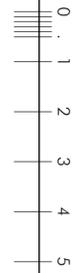
Luis Pedro Moreira Fernández - Arquitecto



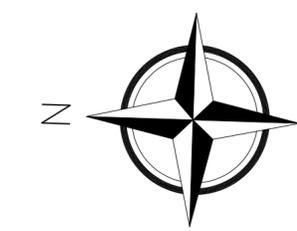


SUPERFICIE 12.063 m<sup>2</sup>

ESCALA 1/500



<b>VISADO</b> <small>A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS</small> 3005070272907 <b>COLEGIO OFICIAL</b> <b>arquitectos de cádiz</b> <small>MEMBER OF THE ASSOCIATION OF ARCHITECTS OF SPAIN</small> <small>LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ</small> <small>REP. AV. R.A.G.</small>	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE</b> <b>SUO SECTOR 7 ESTACADILLA</b>	
	<b>PARCELA</b> <b>ACTUAL</b>	
ARQUITECTOS: LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ.		DIBUJADO POR: David Tejero Reina FECHA: Mayo 2007 NIF: B-11.522.984
SITUACION: UE2 Sector 7 Trebujena, Cadiz. 11560		PROPIEDAD: P.I. Conhogar S.L.



UE2-S7

----- ALINEACIONES EXTERIORES MAXIMAS

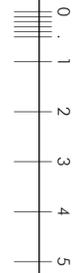
PARCELA Nº	SUPERFICIE	PARCELA Nº	SUPERFICIE
1	1116,79 m <sup>2</sup>	2	1098,93 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1116,79 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>1098,93 m<sup>2</sup></b>

PARCELA Nº	SUPERFICIE	PARCELA Nº	SUPERFICIE
3.1	338,75 m <sup>2</sup>	4.1	192,52 m <sup>2</sup>
3.2	192,52 m <sup>2</sup>	4.2	192,52 m <sup>2</sup>
3.3	192,52 m <sup>2</sup>	4.3	192,52 m <sup>2</sup>
3.4	192,52 m <sup>2</sup>	4.4	181,15 m <sup>2</sup>
3.5	192,52 m <sup>2</sup>	4.5	300,61 m <sup>2</sup>
3.6	192,52 m <sup>2</sup>	4.6	192,52 m <sup>2</sup>
3.7	192,52 m <sup>2</sup>	4.7	192,52 m <sup>2</sup>
3.8	251,08 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL</b>	<b>1444,38 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>1744,96 m<sup>2</sup></b>		

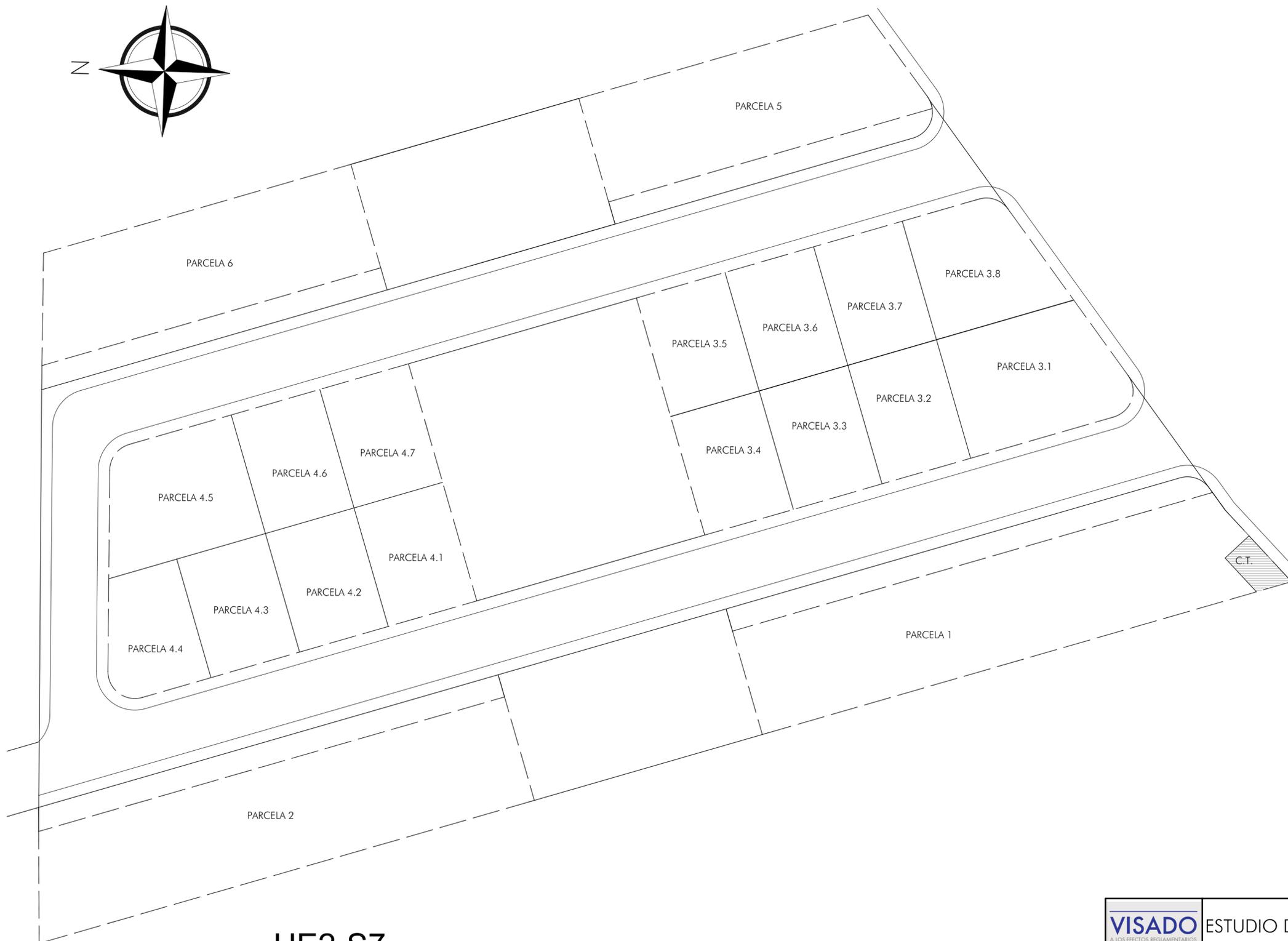
PARCELA Nº	SUPERFICIE	PARCELA Nº	SUPERFICIE
5	712,22 m <sup>2</sup>	6	751,47 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>712,22 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>751,47 m<sup>2</sup></b>

TOTAL SUPERFICES PARCELAS	6868,73 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ZONA VERDE	2040,12 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIARIO	3124,15 m <sup>2</sup>
INFRAESTRUCTURAS (C.T.)	30,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12063,00 m<sup>2</sup></b>

ESCALA 1/400



<p>3005070272907</p> <p>COLEGIO OFICIAL arquitectos de cádiz</p> <p>RES. AV. E.A.G.</p> <p>ESCALA 1:400</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE DE SUO SECTOR 7 ESTACADILLA</p> <p><b>ALINEACIONES Y RASANTES</b></p> <p>ARQUITECTOS: LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ.</p> <p>SITUACION: UE2 Sector 7 Trebujena, Cadiz. 11560</p>	<p>PLANO Nº <b>3</b></p> <p>DIBUJADO POR: David Tejero Reina</p> <p>FECHA: Mayo 2007</p> <p>NIF: B-11.522.984</p>
	<p>PROPIEDAD: P.I. Conhogar S.L.</p>	



PARCELAS	SUPERFICIES	EDIFICABILIDAD	ALTURA	USO
PARCELA 1	1116,79 m <sup>2</sup>	949,28 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 2	1098,93 m <sup>2</sup>	949,28 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 3.1	338,75 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 3.2	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 3.3	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 3.4	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 3.5	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 3.6	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 3.7	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 3.8	251,08 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 4.1	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 4.2	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 4.3	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 4.4	181,15 m <sup>2</sup>	181,15 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 4.5	300,61 m <sup>2</sup>	200,00 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 4.6	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 4.7	192,52 m <sup>2</sup>	192,52 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 5	712,22 m <sup>2</sup>	569,57 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL
PARCELA 6	751,47 m <sup>2</sup>	664,49 m <sup>2</sup>	II PLANTAS	RESIDENCIAL

UE2-S7

----- ALINEACIONES EXTERIORES MAXIMAS

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

3005070272907

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de **cádiz**

INGENIEROS: ALVARO  
LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ

REP. AV. E.A.G.

ESCALA 1:500

ESTUDIO DE DETALLE DE  
SUO SECTOR 7 ESTACADILLA

VOLUMEN

ARQUITECTOS: LUIS PEDRO MOREIRA FERNANDEZ.

SITUACION:  
UE2 Sector 7  
Trebujena, Cadiz. 11560

PROPIEDAD:  
P.I. Conhogar S.L.

PLANO Nº  
**4**

DIBUJADO POR:  
David Tejero Reina  
FECHA:  
Mayo 2007  
NIF:  
B-11.522.984

ESCALA 1/500

