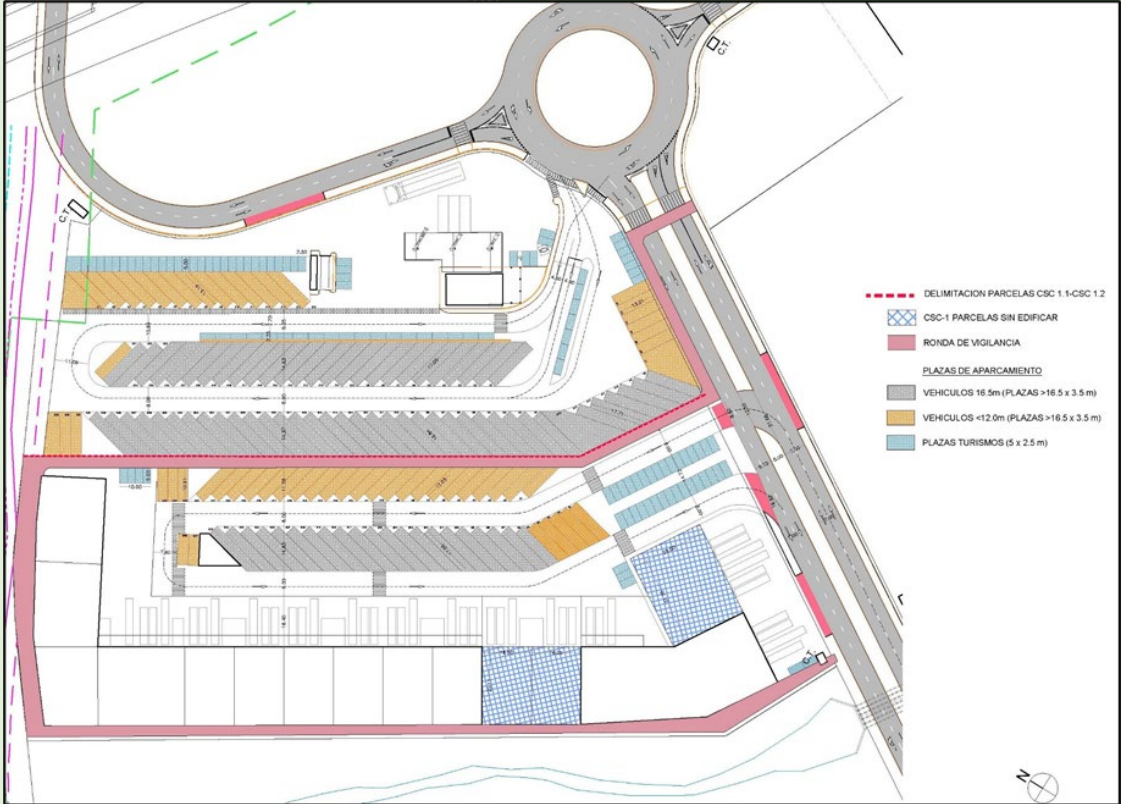


RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

API Nº14 “Fresno Sur. Reordenación Parcela CSC-1. Adecuación para la implantación de Recinto Fiscal.



REDACTORES:
 FELIPE MARTINEZ GARCIA.
 JESUS MARIA MIRANDA TURIÑO.

OCTUBRE 2020

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	1/19



Ayuntamiento de Los Barrios
15/10/2020 11:47
E2020008488

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	2/19



ÍNDICE

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
2. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN	3
3. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE	3
3.1. Encargo del Estudio de Detalle	4
3.2. Redactor del Estudio de Detalle	4
3.3. Ayuntamiento de Los Barrios	4
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE EN RELACION CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.	4
5. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	4
5.1. Estructura de la propiedad del suelo	5
6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARCELA CSC-1.	5
6.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.	5
6.2. ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	6
6.3. USOS Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CSC-1.	8
6.4. EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE.	9
PLANOS	10
1. PLANOS DE INFORMACIÓN	11
Nº 1 – SITUACIÓN DEL SECTOR Y LA PARCELA CSC-1 EN EL TM LOS BARRIOS.	11
Nº 2 – SITUACIÓN DE LA PARCELA CSC-1 EN EL SECTOR.	11
Nº 3 – ESTADO ACTUAL ORDENACIÓN PARCELA CSC-1.	11
Nº 4 – ZONIFICACIÓN DE USOS DE LA PARCELA CSC-1.	11
2. PLANOS DE ORDENACIÓN	11
Nº 5 – ALINEACIONES DE LA PARCELA CSC-1.	11
Nº 6 – NUEVA ORDENACIÓN: ZONIFICACIÓN DE USOS DE LA PARCELA CSC-1.	11
Nº 7 – NUEVA ORDENACION: DOTACIÓN APARCAMIENTOS PARCELA CSC 1.	11

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	3/19



1. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

La finalidad de la redacción de este documento es ajuste de la ordenación detallada del Suelo Urbanizable Ordenado de la parcela CSC-1 del sector API Nº 14 "El Fresno".

Para la implantación del futuro recinto fiscal por parte de la entidad Zona Franca de Cádiz, se hace necesario la ejecución de un vallado perimetral de delimitación del recinto. Este vallado divide la parcela CSC-1 en dos zonas de explotación. Una zona ubicada en el interior del recinto fiscal (CSC-1.1) y otra zona que se ubica en el exterior de los límites del recinto fiscal (CSC-1.2).

2. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La parcela CSC-1 objeto de este Estudio de Detalle pertenece al sector API Nº 14 "El Fresno"; situado en el área de la bahía de Algeciras en el término municipal de Los Barrios (Cádiz).

La parcela CSC-1 está situada al norte del sector, junto al vial de eje 4 del sector, entre las glorietas 2 (frente a la gasolinera) y 3. Al noreste esta situada la Autovía A-381. Al noroeste linda con la vía ferroviaria (Algeciras -Bobadilla). Y al suroeste linda con la ribera del Arroyo Blanco.

En el gráfico y en la panorámica siguiente se pueden observar la ubicación de la parcela CSC-1 dentro del sector API Nº14 "El Fresno":



Ilustración 1. Sector El Fresno. Situación CSC-1. Ámbito E.D.

3. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE

En este Estudio de Detalle intervienen en sus distintas etapas los siguientes agentes:

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	4/19



3.1. Encargo del Estudio de Detalle

El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (CZF), como concesionario de la explotación del sector encarga la redacción del "Proyecto Básico para la Adecuación de Futuro Recinto Fiscal "Fresno Sur", Los Barrios (Cádiz)".

Presentado el proyecto en el Ayuntamiento de Los Barrios, este insta al CZF a que presente un estudio de detalle como instrumento de planeamiento ([ANEXO 1. PETICIÓN ESTUDIO DE DETALLE AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS](#)) que permita la implantación del recinto fiscal conforme al proyecto básico y posterior proyecto de ejecución. Este instrumento permitirá la adecuación del PGOU a los usos previstos para el sector API Nº14 tras la implantación del recinto fiscal.

3.2. Redactor del Estudio de Detalle

El Arquitecto, Felipe Martinez Garcia, DNI 44039677-J, Nº de colegiado 518 del Colegio de Arquitectos de Cádiz.

El Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Jesús Maria Miranda Turiño, DNI 32030307R, y Nº de colegiado 11756 del Colegio Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles (CITOPIC).

3.3. Ayuntamiento de Los Barrios

Ayuntamiento de Los Barrios, órgano competente en materia de gestión y desarrollo de PGOU.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE EN RELACION CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz viene desarrollando los trabajos necesarios para la creación de un nuevo Recinto Fiscal en el Polígono "Fresno Sur" de Los Barrios.

Con esta finalidad se ha desarrollado el Proyecto Básico denominado "Adecuación del Futuro Recinto Fiscal Fresno Sur, Los Barrios (Cádiz)".

Para llevar a cabo las actuaciones previstas en el Proyecto Básico, el Ayuntamiento de Los Barrios requiere la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo hagan viable. Según el P.G.O.U. de Los Barrios, el proyecto se sitúa en Suelo Urbano. La parcela pertenece a un Área de Planeamiento Incorporado (API-14 Sector "Fresno Sur"); con la calificación de uso global de Actividades Económicas.

5. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El Proyecto de Urbanización del Sector "Fresno Sur", que desarrolla el correspondiente Plan Parcial, define la red viaria y todas las infraestructuras correspondientes a redes de servicios

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	5/19



y conexiones exteriores se encuentran ejecutadas conforme a la ordenación prevista; y se mantienen en la actualidad.

La parcela CSC-1 se ordenó y urbanizó conforme al "Proyecto de Ejecución para la Implantación de un Centro de Servicio al Transporte (CST) en ZAL del Campo de Gibraltar. Sector Nº1 "El Fresno". Los Barrios (Cádiz)".

La parcela CSC-1 tiene un único acceso desde la glorieta 1 del sector (sureste) frente a la gasolinera. Desde la cual se accede al viario interior. La parcela esta diseñada en forma de "plaza", en el centro de la cual se sitúa el aparcamiento controlado de vehículos pesados. Las naves y gasolinera se sitúan en el perímetro de los límites de parcela. Entorno al perímetro del aparcamiento discurren los viales 2, 3 y 4; que entroncan con los viales de entrada/salida (0 y 1) de la parcela con la glorieta 1. El vial 5 es independiente del resto, y discurre paralelo al vial de eje 3 del sector.

Las infraestructuras de servicios se mantienen según lo previsto en el referido proyecto de ejecución del CST.

5.1. Estructura de la propiedad del suelo

La totalidad de los terrenos del sector pertenecen en la actualidad a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARCELA CSC-1.

6.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

El objeto de la adecuación de la ordenación de la parcela CSC-1 será:

- Se redefine la parcela del CSC 1, con motivo de la división física de la misma por el cerramiento que define el recinto fiscal. Se originan dos zonas, CSC-1.1 en el interior del futuro recinto fiscal y CSC-1.2 en el exterior del futuro recinto fiscal.
- Se reestudia la organización, articulación y funcionamiento de la parcela. Definiendo en la nueva situación viales y accesos, superficie edificable, dotación de aparcamiento, usos, infraestructuras.

La nueva ordenación respecto de las determinaciones ordenación establecidas por el PGOU:

- No modifica, en ningún caso, el uso urbanístico del suelo.
- No incrementa, en ningún caso, el aprovechamiento urbanístico.
- No suprime o reduce, en ningún caso, el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad.
- No altera, en ningún caso, las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	6/19



6.2. ACTUALIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

La parcela CSC-1 sigue manteniéndose como unidad urbanística. Se mantienen todos los parámetros establecidos para esta parcela en los instrumentos del planeamiento urbanístico. Se produce la división física de la misma por la necesidad de crear el cerramiento del recinto fiscal.

Dando lugar a dos zonas de explotación diferenciadas, que denominaremos CSC-1.1 (interior del recinto fiscal) y CSC-1.2 (exterior al recinto fiscal).

Tienen razón de ser a efectos de la gestión de la explotación de usos y actividades llevados a cabo en cada una de las zonas.

La división a la que hacemos referencia en el párrafo anterior se plasma en la siguiente imagen ("Proyecto Básico para la Adecuación de Futuro Recinto Fiscal "Fresno Sur", Los Barrios (Cádiz)"):

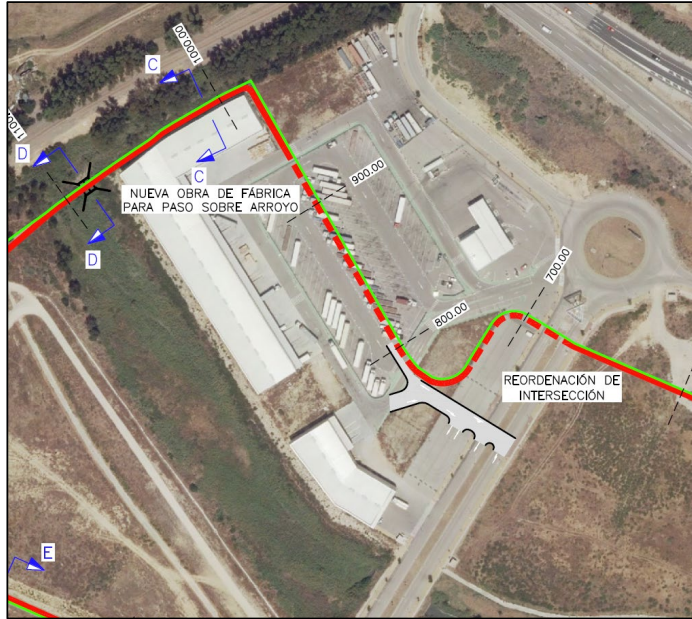


Ilustración 2. CSC-1: División Parcela por Implantación Recinto Fiscal. Proyecto Básico.

La nueva ordenación de la parcela CSC-1, como consecuencia de los nuevos condicionantes (valla de separación zonas) hace imposible la materialización de toda la edificabilidad disponible para la parcela CSC-1.

En ningún caso se modifican las determinaciones establecidas en el PGOU, ni en superficies, ni edificabilidad, ni en usos, ni en las ratios dotacionales aplicables.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	7/19



La dotación de plazas de aparcamientos se calcula manteniendo las ratios y aplicándolas sobre la superficie máxima edificable en las nuevas condiciones. Esta superficie máxima edificable es de 8.191,75 m².

En la siguiente tabla se resume la nueva la distribución de superficies, edificabilidad y ratios de dotación de aparcamientos de la parcela CSC-1:

NUEVA ORDENACIÓN CSC-1		
	ZONA CSC-1.1	ZONA CSC-1.2
SUPERFICIE PARCELA CSC-1	38.882,00	
SUPERFICIE ZONAS CSC-1.1 / CSC-1.2	24.413,15	14.468,85
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	12.000,00	
RATIO EDIFICABILIDAD (1m²/1m²)	0,309	
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE	8.191,75	
SUPERFICIE EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	6.211,99	392,40
SUPERFICIE EDIFICABILIDAD RESTANTE MATERIALIZABLE	1.587,36	0,00
EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE	5.395,61	
DOTACIÓN APARCAMIENTOS V. PESADOS 1 PLAZA / 50 m²	164,00	
DOTACIÓN APARCAMIENTOS TURISMOS 1 PLAZA / 100 m²	82,00	

Tabla 1. CSC-1: Edificabilidad y Dotación de aparcamientos.

Las determinaciones urbanísticas del este Estudio de Detalle obedecen a la ordenación siguiente:

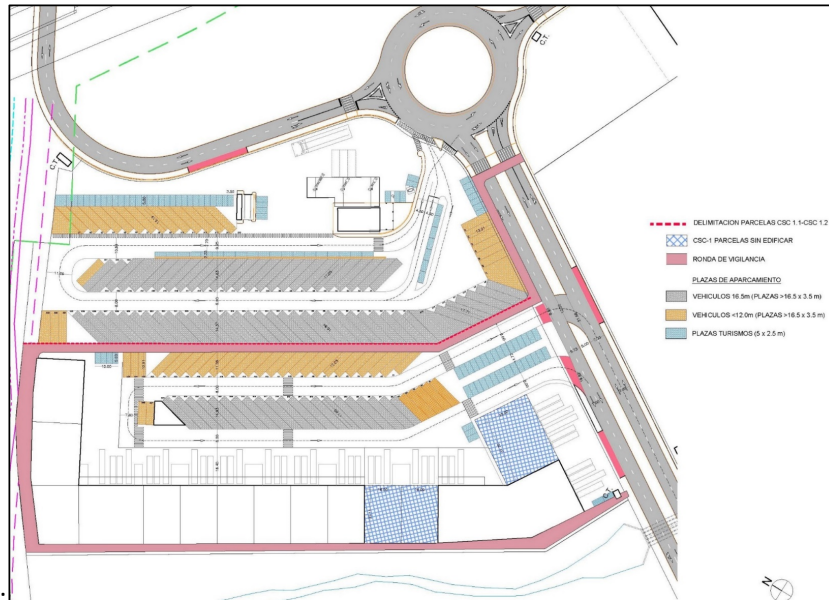


Ilustración 3. CSC-1: Nueva Ordenación de este E.D.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	8/19



Con esta ordenación se consigue las siguientes dotaciones de plazas de aparcamiento en la parcela del CSC-1, cumpliendo las ratios aplicables:

- Vehículos pesados: 188 > 164 (1 plaza / 50 m², sobre 8.191,75 m²)
- Vehículos turismos 112 > 82 (1 plaza / 100 m², sobre 8.191,75 m²)

6.3. USOS Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN EL CSC-1.

Tal y como se ha expuesto en anteriores epígrafes de este documento, serán los mismos que están establecidos en el PGOU y Plan Parcial. La única nueva consideración es la localización de las mismas en las zonas de explotación de la nueva ordenación. De modo que:

A. CSC-1.1:

Usos característicos o predominantes:

- TERCIARIO, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física. Almacenamiento, envasado, embalaje transporte, manutención etc. y las actividades económicas terciarias en general: comercio, oficinas, hoteles, etc.

Usos pormenorizados:

- Aparcamiento de Vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
- Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV., etc.
- Locales de exposición y venta de vehículos.

B. CSC-1.2:

Usos pormenorizados:

- Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, restauración, etc.
- Aparcamiento de Vehículos Pesados.

Respecto de la ordenación del tráfico interior se mantiene la estructura vial existente, adaptándola a la nueva realidad y nuevas necesidades. Con total independencia entre las subparcelas. Todas las características de los viales (ancho y radios de giro fundamentalmente) están enfocadas a facilitar y agilizar el tráfico de vehículos pesados y sus maniobras (p.ej. aparcamiento). Se ha mantenido el ángulo de 60º respecto de los ejes de calzada de los aparcamientos de pesados. Aunque existen algunas plazas en perpendicular al eje de la calzada, con objeto de obtener el máximo aprovechamiento del suelo.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	9/19



6.4. EDIFICABILIDAD NO MATERIALIZABLE.

Si analizamos el balance de edificabilidad en la parcela CSC-1, nos encontramos con el siguiente resultado:

- Edificabilidad máxima 12.000,00 m2.
- Máxima edificabilidad materializable 8.191,75 m2.
- Edificabilidad consumida 6.404,39 m2.
- Máximo edificabilidad restante materializable 1.587,36 m2.
- **Edificabilidad no materializable 5.395,61 m2.**

Los Barrios, octubre de 2020.

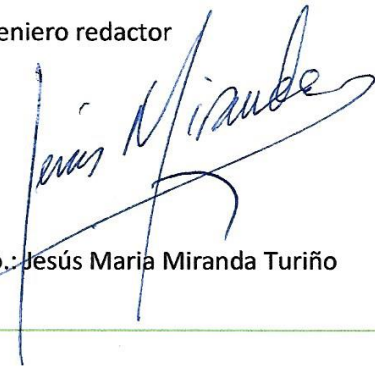
El Arquitecto redactor

MARTINEZ
GARCIA
FELIPE -
44039677J

Firmado digitalmente por
MARTINEZ GARCIA FELIPE -
44039677J
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=ES,
serialNumber=IDCES-44039677J,
givenName=FELIPE, sn=MARTINEZ
GARCIA, cn=MARTINEZ GARCIA
FELIPE - 44039677J
Fecha: 2020.10.15 11:44:12 +0200'

Fdo.: Felipe Martinez

Ingeniero redactor




Fdo.: Jesús María Miranda Turiño

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	10/19



Ayuntamiento de Los Barrios
15/10/2020 11:47
E2020008488

PLANOS

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003			
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS			
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	11/19	

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

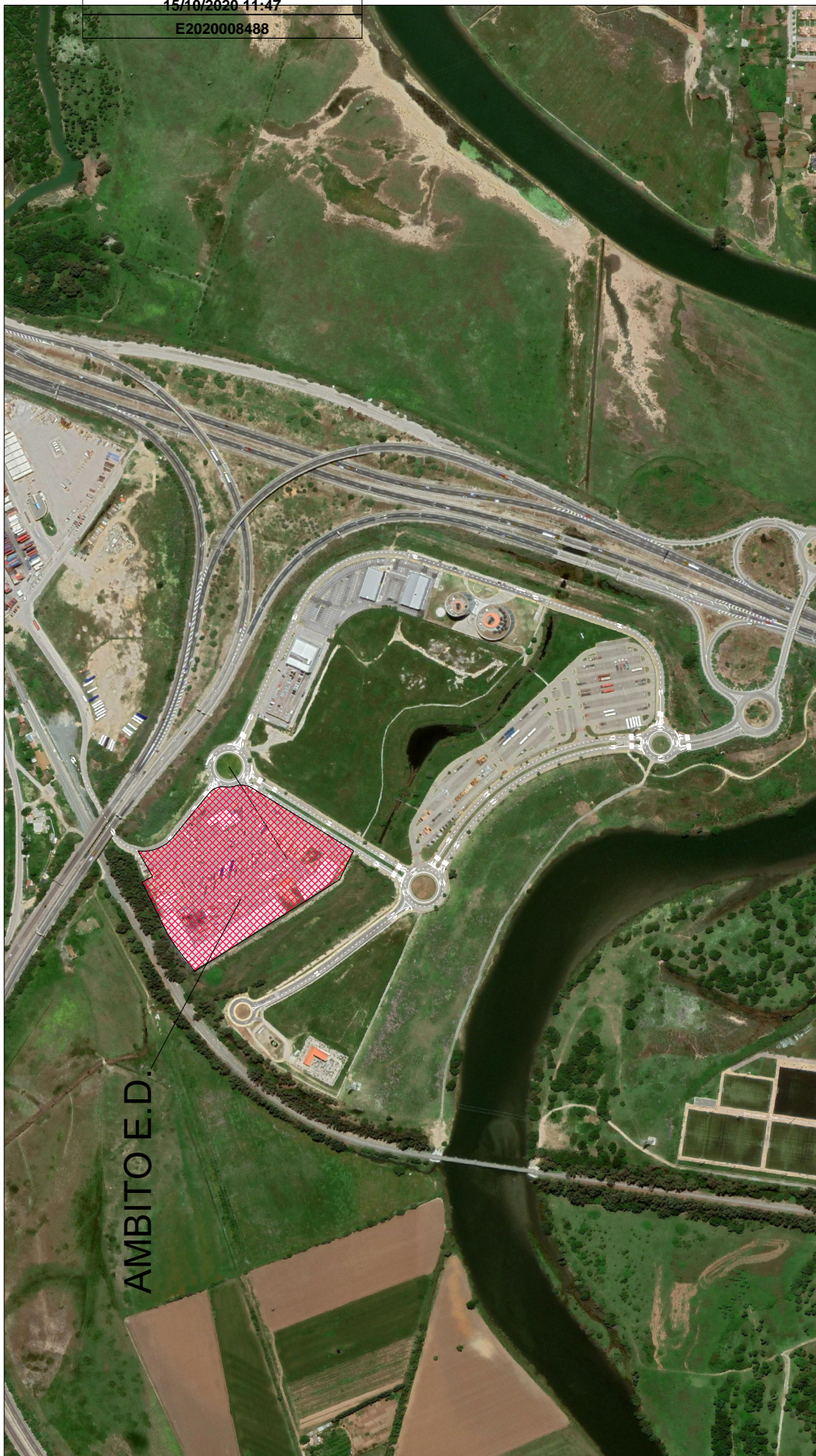
- Nº 1 – SITUACIÓN DEL SECTOR Y LA PARCELA CSC-1 EN EL TM LOS BARRIOS.**
- Nº 2 – SITUACIÓN DE LA PARCELA CSC-1 EN EL SECTOR.**
- Nº 3– ESTADO ACTUAL ORDENACIÓN PARCELA CSC-1.**
- Nº 4 – ZONIFICACIÓN DE USOS DE LA PARCELA CSC-1.**

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- Nº 5– ALINEACIONES DE LA PARCELA CSC-1.**
- Nº 6 – NUEVA ORDENACIÓN: ZONIFICACIÓN DE USOS DE LA PARCELA CSC-1.**
- Nº 7– NUEVA ORDENACION: DOTACIÓN APARCAMIENTOS PARCELA CSC 1.**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	12/19





PLANO Nº:

01

PLANO:

SITUACION

ESCALA:

E:1:5000

FECHA:

SEPT. 2020

AUTOR DEL ESTUDIO:

D. FELIPE MERINO GARCÍA
COACA Nº 518

AUTOR DEL ESTUDIO:

D. JESÚS MIRANDA TURINO
ITOP Nº 11756

TÍTULO:

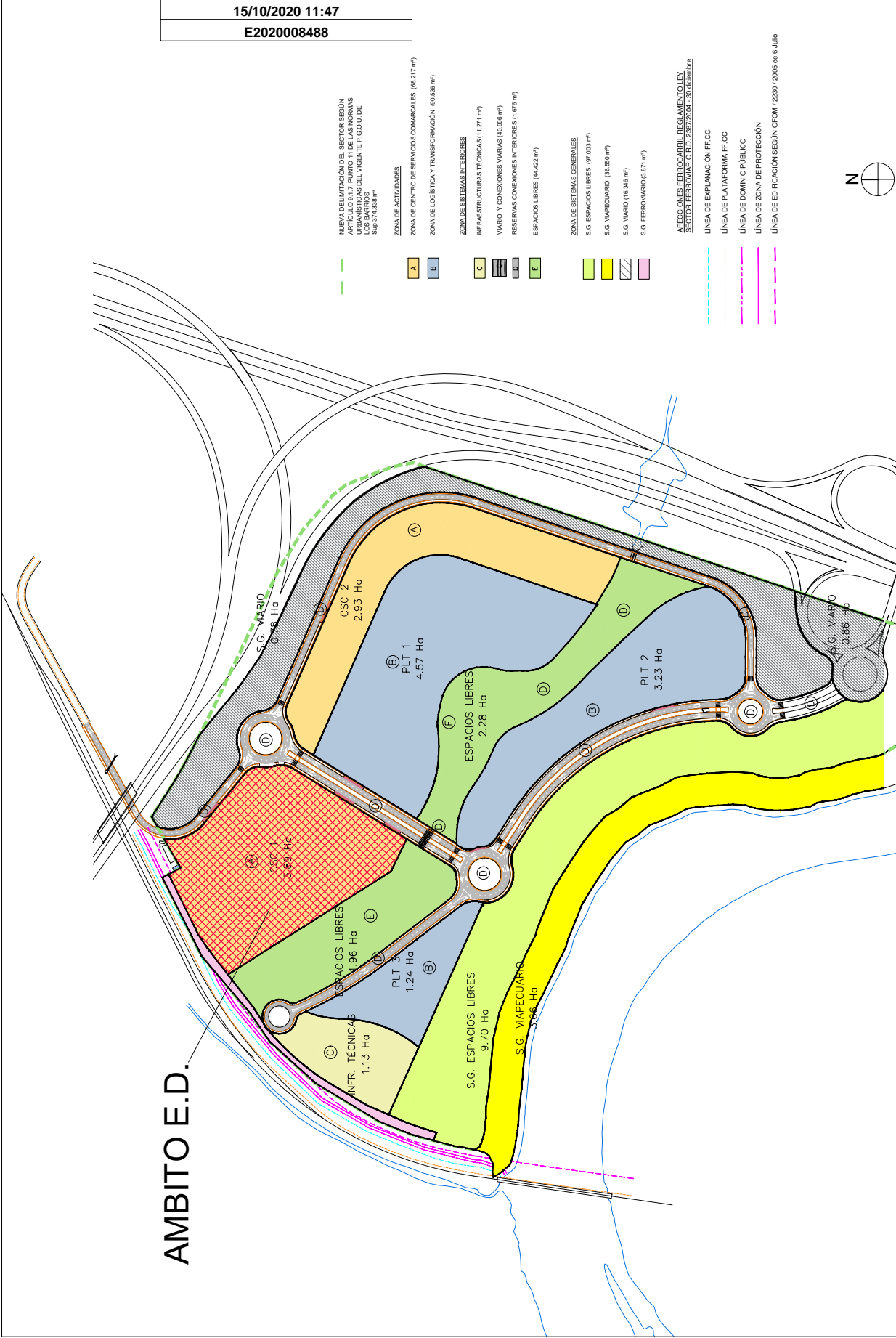
ESTUDIO DE DETALLE
Parcela CSC-1. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz

ZONAFRANCA CÁDIZ



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	13/19





AMBITO E.D.

- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR SEGUN PLAN DE ORDENACIÓN DEL PUNTO 11 DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN URBANA DEL PUNTO 17.6.5.0.1 DE LOS BARRIOS**
 Sup: 374,338 m²
- ZONA DE ACTIVIDADES**
 ZONA DE CENTRO DE SERVICIOS COMARCIALES (88.217 m²)
 ZONA DE LOGÍSTICA Y TRANSFORMACIÓN (90.538 m²)
- ZONA DE SISTEMAS INTERIORES**
 INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS (11.271 m²)
 VARIOS Y CONEXIONES VARIAS (40.986 m²)
 RESERVAS CONEXIONES INTERIORES (11.679 m²)
 ESPACIOS LIBRES (44.427 m²)
- ZONA DE SISTEMAS GENERALES**
 S.G. ESPACIOS LIBRES (97.000 m²)
 S.G. VIAPECUARIO (38.560 m²)
 S.G. VARIO (16.368 m²)
 S.G. FERROVIARIO (3.871 m²)
- AFECCIONES FERROCARRIL REGULAMENTO LEY SECTOR FERROVIARIO (L.D. 2.397/2004 - 30 de diciembre)**
- LÍNEA DE EXPLANACIÓN FFCC**
LÍNEA DE PLATAFORMA FFCC
LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
LÍNEA DE ZONA DE PROTECCIÓN
LÍNEA DE EDIFICACIÓN SEGUN G.P.O.M. (2230 / 2005 de 6 Julio)



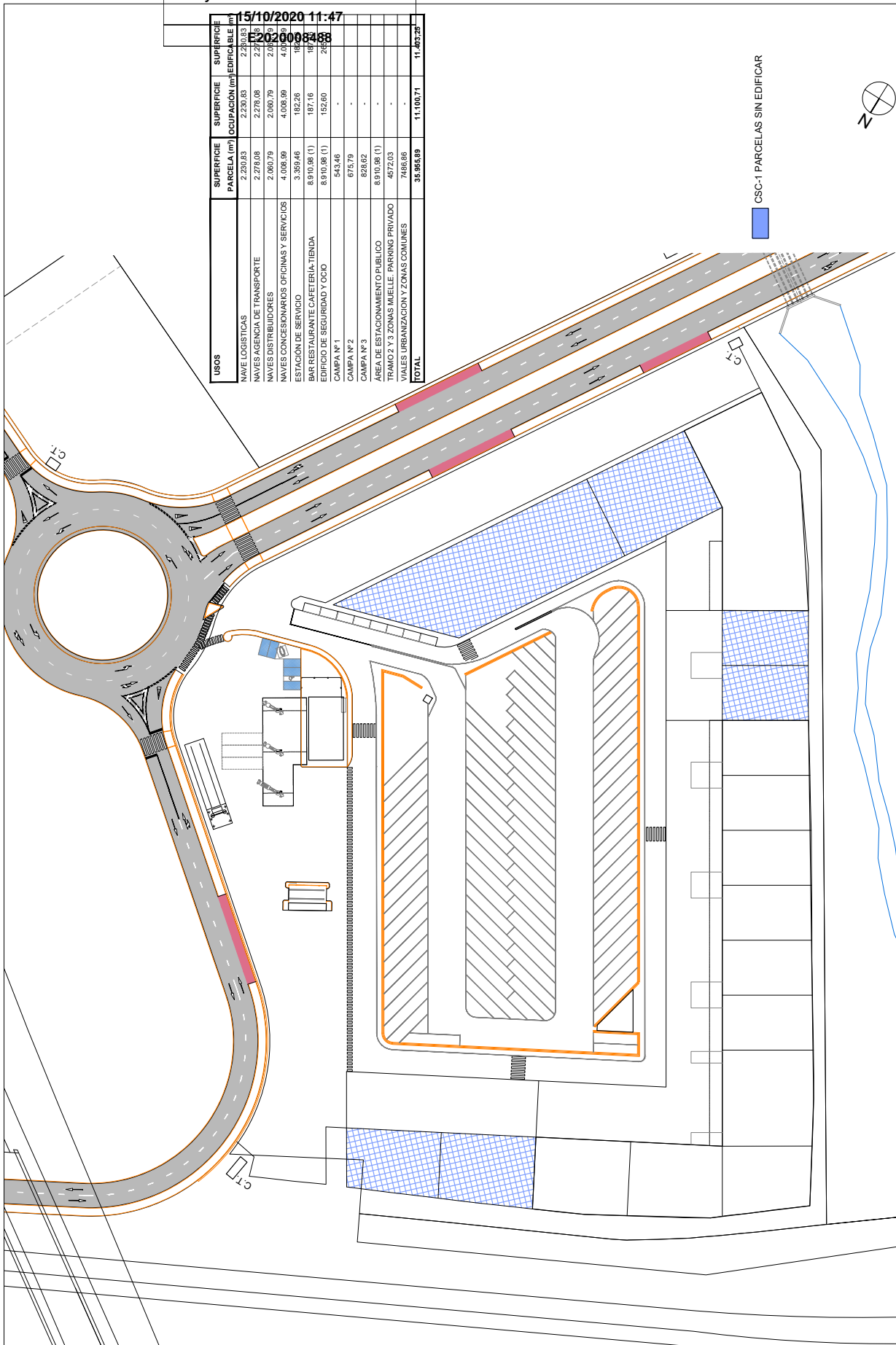
AUTOR DEL ESTUDIO: D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518	AUTOR DEL ESTUDIO: D. JESÚS MIRANDA TURISO ITOP Nº 11756	TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE Parcela CSC-1. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz	FECHA: SEPT. 2020	ESCALA: E:1:4000	PLANO: SITUACION	PLANO Nº: 02
--	---	---	-----------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------------



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verfirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	14/19



USOS	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SUPERFICIE OCUPACION (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)
NAVE LOGÍSTICAS	2.230,63	2.230,63	2.230,63
NAVES AGENCIA DE TRANSPORTE	2.278,08	2.278,08	2.278,08
NAVES DISTRIBUIDORES	2.080,79	2.080,79	2.080,79
NAVES CONCESIONARIOS ORIGINALS Y SERVICIOS	4.008,99	4.008,99	4.008,99
ESTACION DE SERVICIO	3.359,46	182,26	182,26
BAR RESTAURANTE CAFETERÍA-TIENDA	8.910,86 (1)	187,16	187,16
EDIFICIO DE SEGURIDAD Y OCIO	8.910,86 (1)	152,60	218,45
CAMPA Nº 1	543,46	-	-
CAMPA Nº 2	675,79	-	-
CAMPA Nº 3	928,62	-	-
ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO	8.910,86 (1)	-	-
TRAMO 2 Y 3 ZONAS MUELLE. PARKING PRIVADO	4672,03	-	-
VIALES URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES	7486,86	-	-
TOTAL	38.956,89	111.007,1	11.462,25



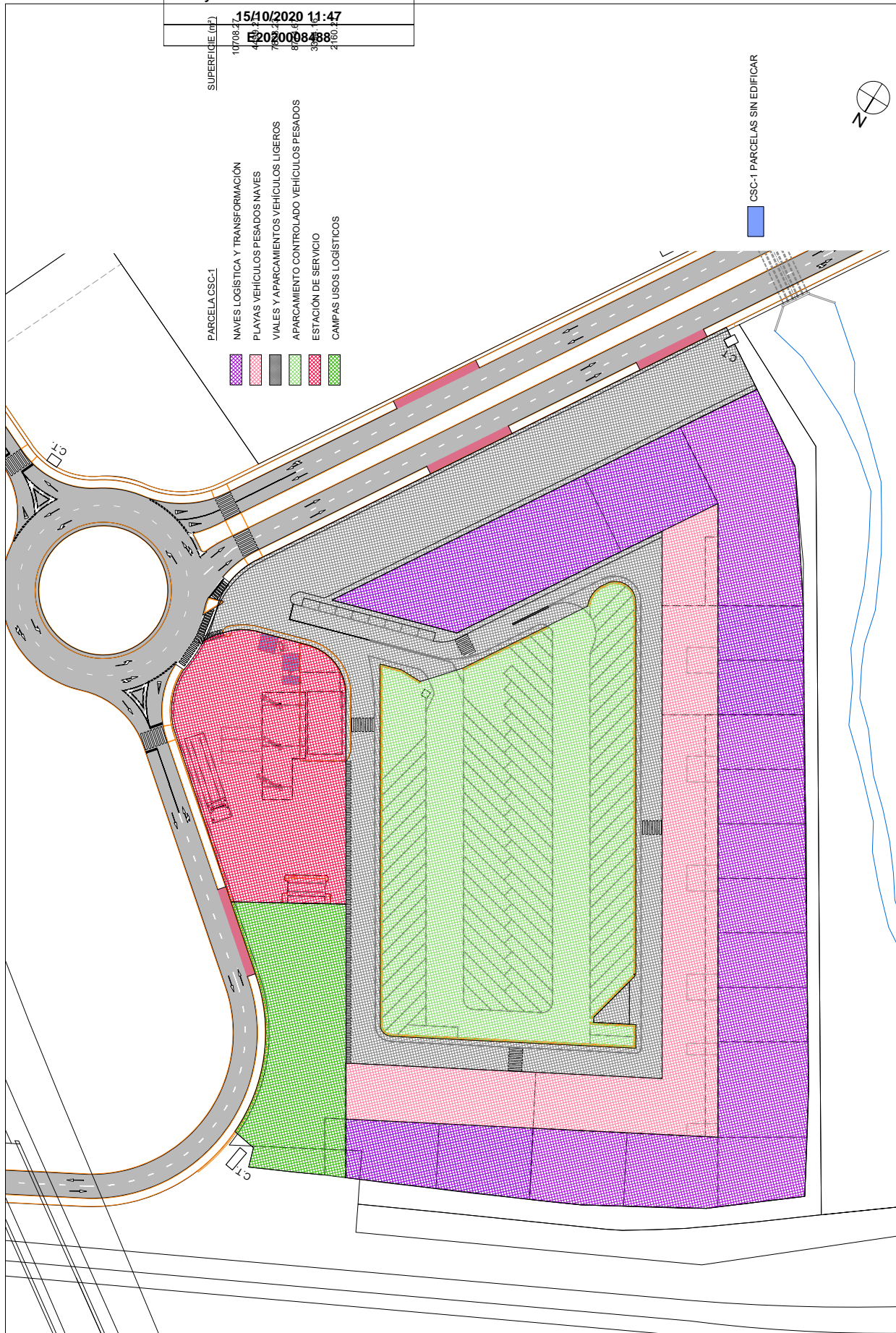
	AUTOR DEL ESTUDIO:	D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518	AUTOR DEL ESTUDIO:	D. JESÚS MIRANDA TURINO ITOP Nº 11756	TÍTULO:	ESTUDIO DE DETALLE Parcela CSC-1. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz	PLANO Nº:	03
	FECHA:	SEPT. 2020	ESCALA:	E=1:1000	ESTADO ACTUAL			

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	15/19



Ayuntamiento de Los Barrios
 15/10/2020 11:47
 2020096488

- PARCELA CSC-1**
- NAVES LOGÍSTICA Y TRANSFORMACIÓN
 - PLAYAS VEHÍCULOS PESADOS NAVES
 - VIALES Y APARCAMIENTOS VEHÍCULOS LIGEROS
 - APARCAMIENTO CONTROLADO VEHÍCULOS PESADOS
 - ESTACIÓN DE SERVICIO
 - CAMPAS USOS LOGÍSTICOS



CSC-1 PARCELAS SIN EDIFICAR

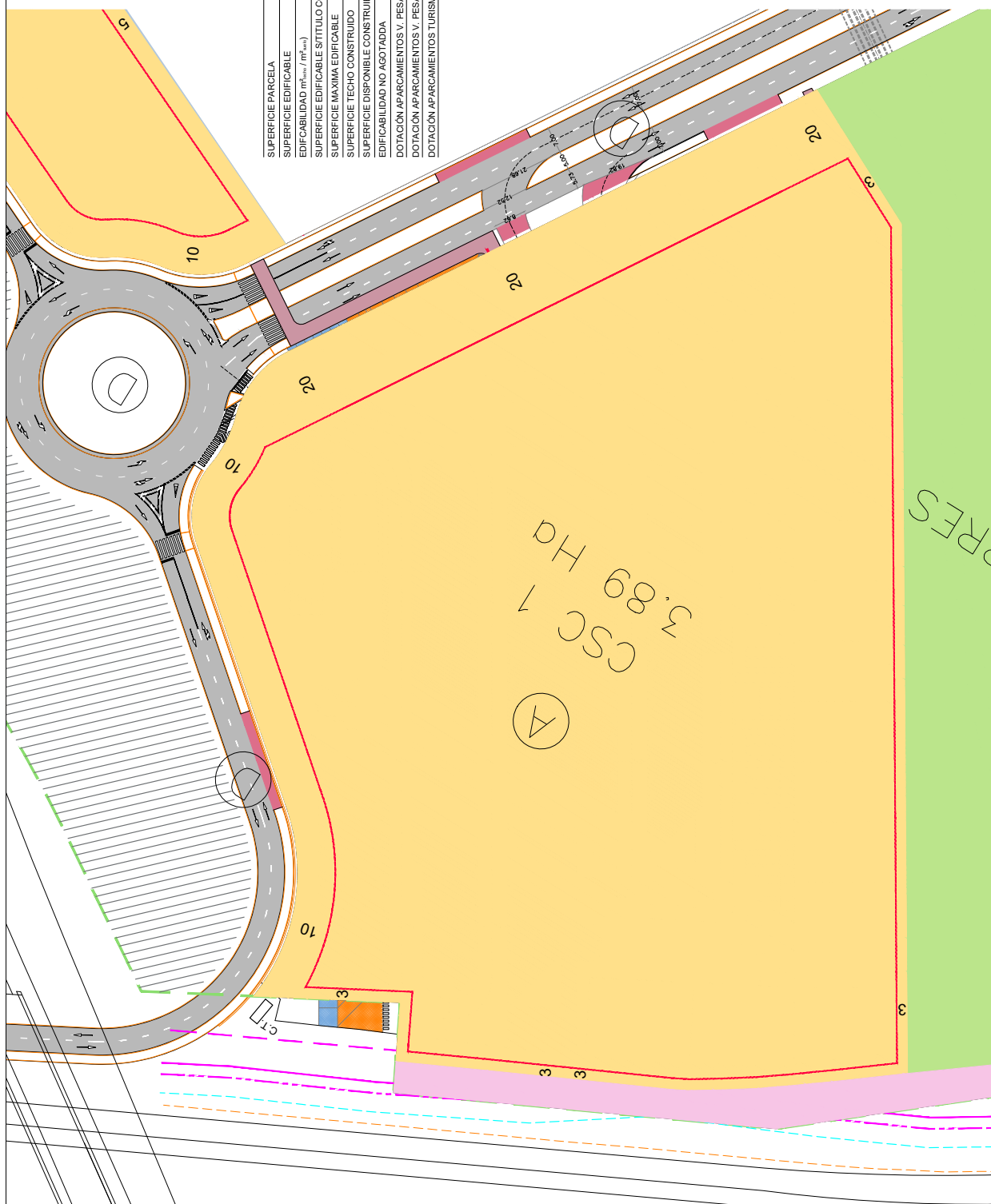
PLANO Nº: **04**
 ESCALA: E-1:1000
 FECHA: SEPT. 2020
 TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE Parcela CSC-1. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz
 AUTOR DEL ESTUDIO: D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518
 AUTOR DEL ESTUDIO: D. JESÚS MIRANDA TURINO ITOP Nº 11756
 ZONIFICACIÓN ORDENACION ACTUAL



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	16/19



DETERMINACIONES	
PGOU	PARCELA CSC-1
SUPERFICIE PARCELA	12.000,00
SUPERFICIE EDIFICABLE	38.882,00
EDIFICABILIDAD m ² /ha (m ² /ha)	0,31
SUPERFICIE EDIFICABLE S/TITULO CONCESIONAL CST	11.403,25
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	6.804,38
SUPERFICIE TECHO CONSTRUIDO	47.996,84
SUPERFICIE DISPONIBLE CONSTRUIBLE	5.395,61
EDIFICABILIDAD NO ASCOTADA	228
DOTACION APARCAMIENTOS V. PESADOS / PLAZA / 50 m2	>150
DOTACION APARCAMIENTOS V. PESADOS S/TITULO CONCESIONAL CST	114
DOTACION APARCAMIENTOS TURISIMOS / 1 PLAZA / 100 m2	



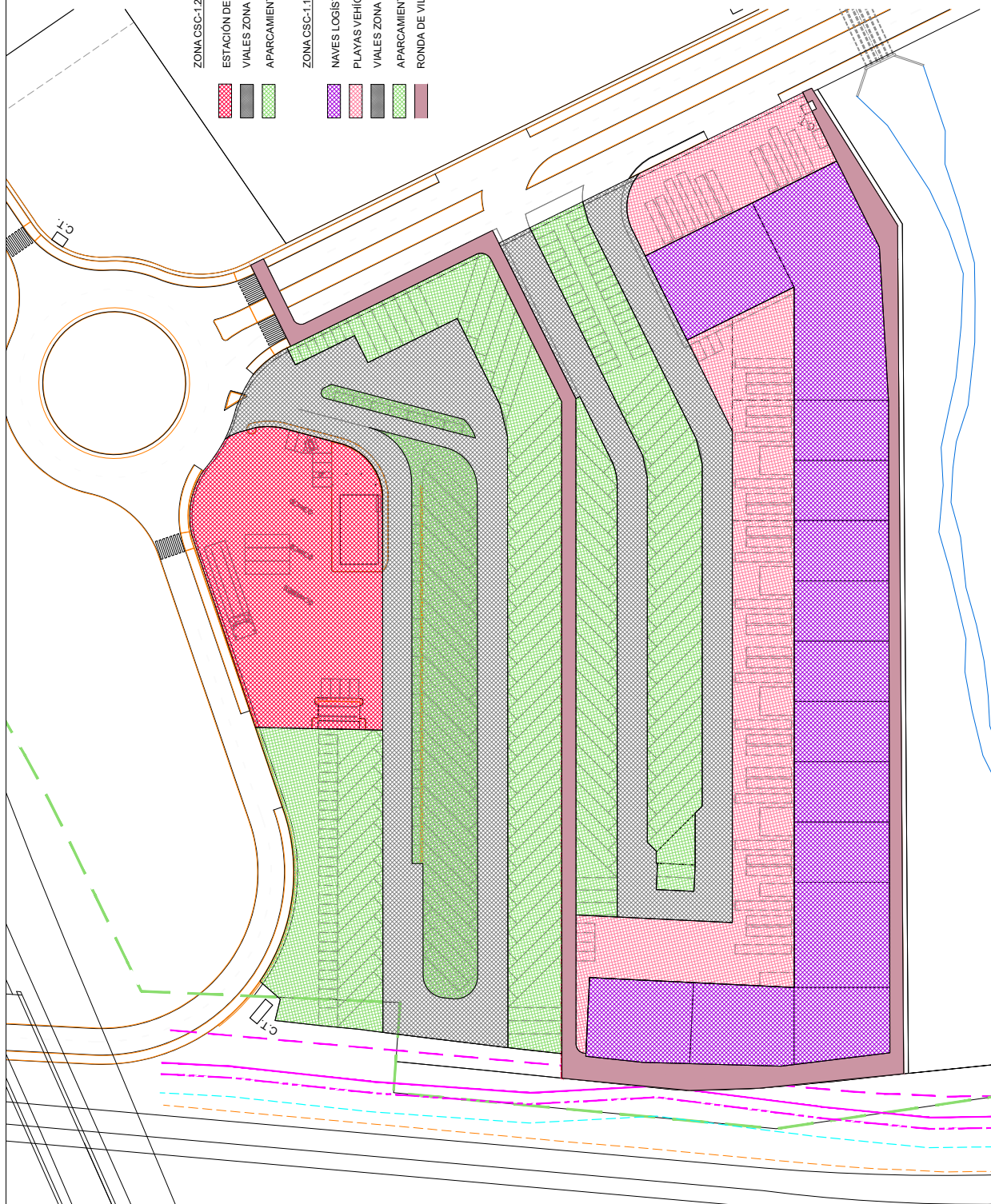
	AUTOR DEL ESTUDIO:	D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518	AUTOR DEL ESTUDIO:	D. JESÚS MIRANDA TURISO ITOP Nº 11756	TITULO:	ESTUDIO DE DETALLE Parcela CSC-1. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz	ESCALA:	E-1:4000	PLANO:	ALINEACIONES	PLANO Nº:	05
	FECHA:	SEPT. 2020										

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56F7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56F7MU	Página	17/19



Ayuntamiento de Los Barrios
15/10/2020 11:47
E20200063468

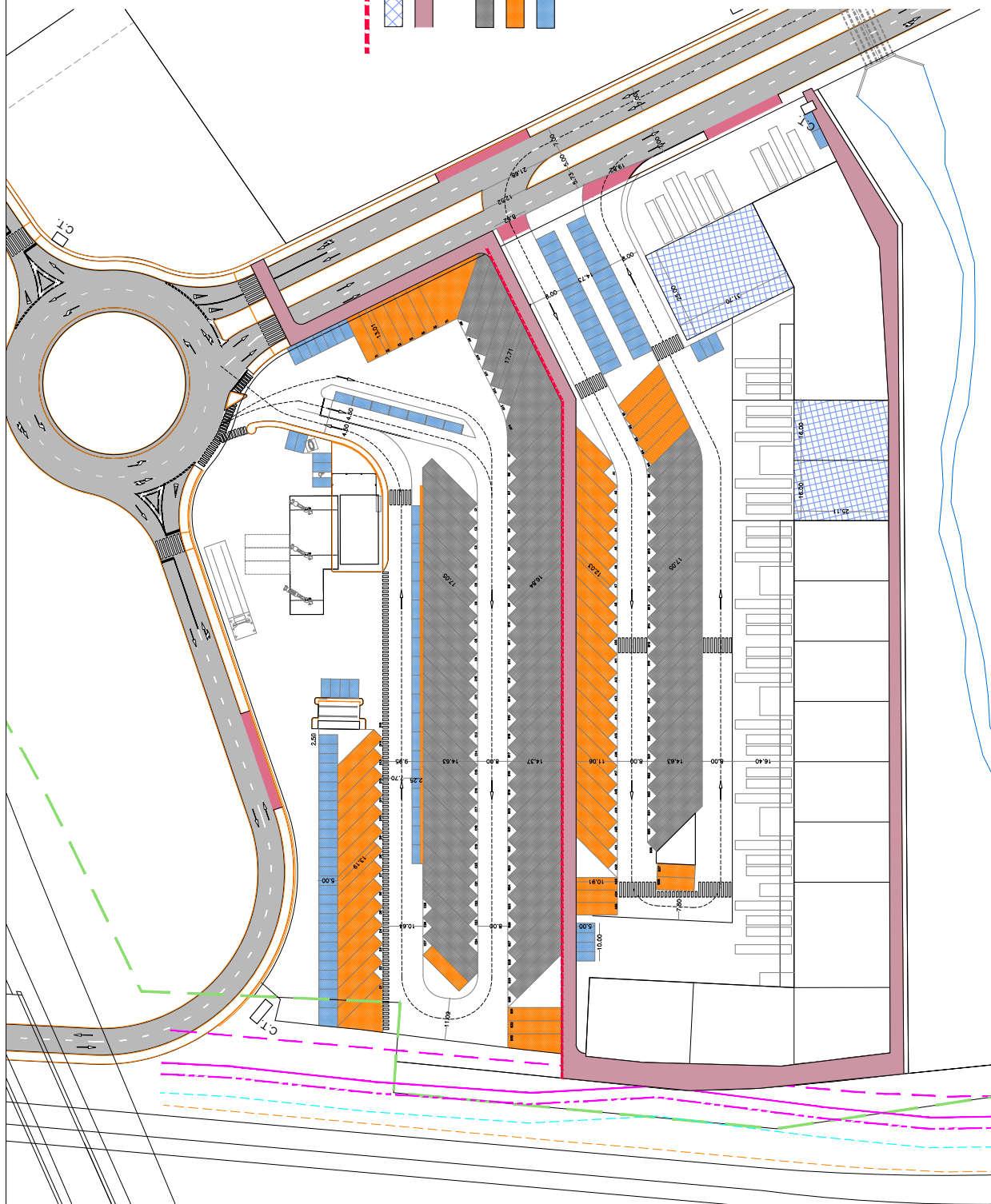
ZONA CSC-1.2		ZONA CSC-1.1	
ESTACION DE SERVICIO	3394.16	NAVES LOGISTICA Y TRANSFORMACION	768.04
VIALES ZONA CSC-1.2	4320.60	PLAYAS VEHICULOS PESADOS NAVES	500.84
APARCAMIENTOS VEHICULOS PESADOS Y LIGEROS	8286.21	VIALES ZONA CSC-1.1	3486.31
		APARCAMIENTOS VEHICULOS PESADOS Y LIGEROS	4666.59
		RONDA DE VIGILANCIA	925.88



ZONA FRANCA CÁDIZ	AUTOR DEL ESTUDIO: D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518	AUTOR DEL ESTUDIO: D. JESÚS MIRANDA TURINO ITOP Nº 11756	TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE Parcela CSC-1. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz	FECHA: SEPT. 2020	ESCALA: E:1:1000	PLANO: ZONIFICACIÓN Y USOS	PLANO Nº: 06
--------------------------	---	--	---	----------------------	---------------------	-------------------------------	------------------------

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	18/19





- DELIMITACION ZONAS CSC 1.1-CSC 1.2
- CSC-1 PARCELAS SIN EDIFICAR
 - RONDA DE VIGILANCIA
 - PLAZAS DE APARCAMIENTO
 - VEHICULOS 16.5m (PLAZAS >16.5 x 3.5 m)
 - VEHICULOS <12.0m (PLAZAS >16.5 x 3.5 m)
 - PLAZAS TURISMOS (5 x 2.5 m)



PLANO Nº: 07	
TITULO:	ESTUDIO DE DETALLE Parcela CSC-1. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz
AUTOR DEL ESTUDIO:	D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518
AUTOR DEL ESTUDIO:	D. JESÚS MIRANDA TURISO ITOP Nº 11756
FECHA:	SEPT. 2020
ESCALA:	E-1:1000
PLANO:	ORDENACION Y DOTACION



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Fecha	15/10/2020 11:47:52
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003		
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE LOS BARRIOS		
Url de verificación	http://sede.losbarrios.es/verifirmav2/code/IV7GQPJYFFB4XTET5QI56FT7MU	Página	19/19

