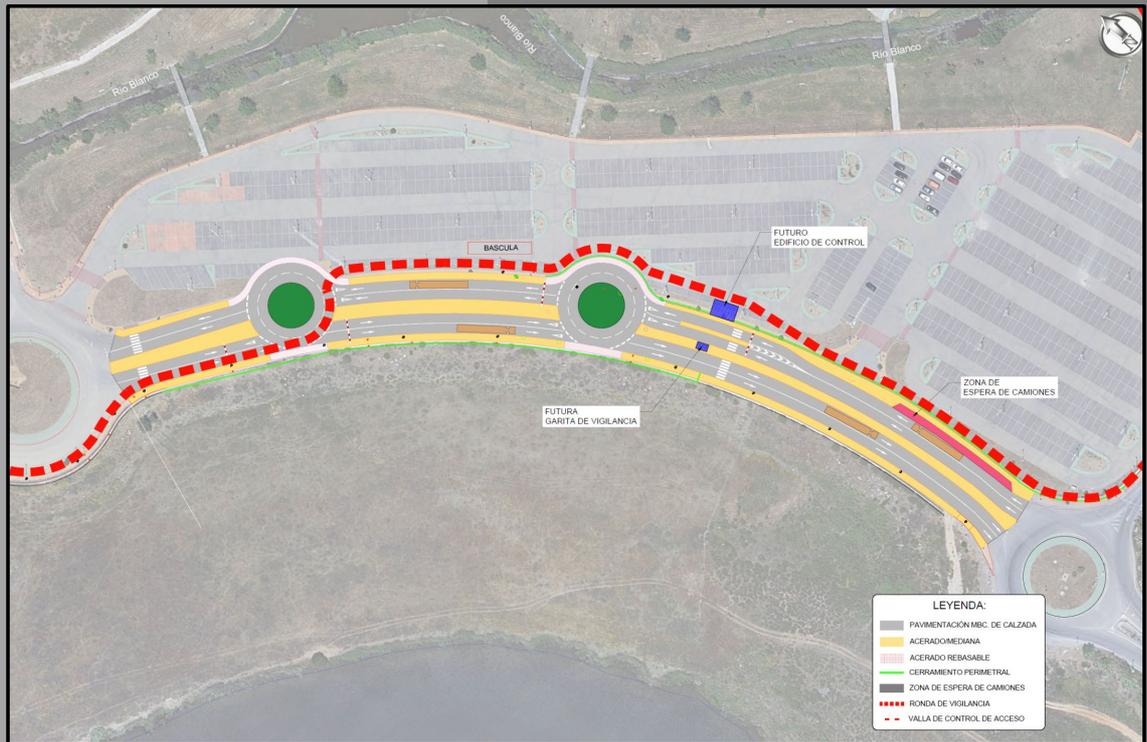


RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

API N°14 "Fresno Sur. Reordenación Parcela PLT-2.
Adecuación para la implantación de Recinto Fiscal.



ZONAFRANCA  **CÁDIZ**

REDACTORES:

FELIPE MARTINEZ GARCIA.

JESUS MARIA MIRANDA TURIÑO.

OCTUBRE 2020

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	1/16



Ayuntamiento de Los Barrios
15/10/2020 11:46
E2020008487

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	2/16



ÍNDICE

1. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE _____	2
2. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN _____	2
3. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL ESTUDIO DE DETALLE _____	2
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE EN RELACION CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO. _____	3
5. CONDICIONES DE ORDENACIÓN. _____	3
6. ALCANCE DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA PLT-2. _____	4
Superficies, edificabilidad y linderos parcela PLT-2. _____	5
Modificación de Infraestructuras _____	7
PLANOS _____	8
1. PLANOS DE INFORMACIÓN _____	9
Nº 1 – SITUACION DEL SECTOR Y LA PARCELA PLT-2, T.M. LOS BARRIOS. _____	9
Nº 2 – SITUACION PARCELA PLT-2 EN EL SECTOR. _____	9
Nº 3 – ESTADO ACTUAL PARCELA PLT-2. _____	9
2. PLANOS DE ORDENACIÓN _____	9
Nº 4 – PARCELA PLT-2 PROPUESTA. _____	9
Nº 5 – DETALLE NUEVO ACCESO SUR FUTURO RECINTO FISCAL. _____	9

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	3/16



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 PLT-2 del sector API Nº 14 "El Fresno".

Con motivo de la futura implantación de un recinto fiscal por la entidad Zona Franca de Cádiz, es necesario realizar algunas modificaciones y adaptaciones en el sector API Nº 14 "El Fresno".

2. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La parcela PLT-2 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 PLT-2, con una superficie de 32.340,00 m2, está situada al sur del sector junto al vial 1 del sector, lindando con la ribera del río Palmones.



Ilustración 1. Vista aérea del Fresno Sur. 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:

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).

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	4/16



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.

Redactores 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).

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. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

La parcela PLT-2 pertenece al sector "El Fresno", que el PGOU considera como un Ámbito de Planeamiento incorporado (API). Dentro del sector la parcela esta categorizada como un área destinada usos de Logística y Transformación.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	5/16



Condiciones de Uso de los PLT:

Los usos predominantes serán los correspondientes a las funciones de logística y distribución, combinados con actividades productivas de baja intensidad, entre ellos, pueden señalarse los siguientes:

- Almacenaje, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: Almacenamiento, preparación de pedidos, embalaje, transporte, manutención, etc.
- Oficinas propias de empresas.

Por otro lado, también serán usos compatibles los usos que a continuación se detallan:

- Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura, acabado, personalización de pedidos, y en general, cualquier actividad de valor añadido sobre la mercancía.
- Actividades industriales ligeras con procesos de transformación no contaminantes, siempre que incluyan actividades relacionadas con el transporte y la logística asociada a dicha actividad.
- Aparcamiento de Vehículos Pesados de uso particular, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.

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. ALCANCE DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA PLT-2.

Como consecuencia de la implantación de las nuevas glorietas del acceso sur, los equipamientos necesarios para el control de accesos, y el vial de seguridad del futuro recinto fiscal, se produce una ocupación de la superficie de la parcela PLT-2 anexa al vial 1.

Por lo que será necesaria la cesión de parte de la superficie lucrativa de la parcela PLT-2 al viario del sector.

Se cuantificará la disminución de la parcela PLT-2, y su incidencia sobre las alineaciones y edificabilidad establecidas para esta parcela en el Plan Parcial.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	6/16



La ordenación de la parcela PLT-2:

- 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.

Superficies, edificabilidad y linderos parcela PLT-2.

La siguiente imagen expone claramente tanto el objeto del rediseño del acceso, como la definición del propio diseño:



Ilustración 2. Acceso Sur del Recinto Fiscal

Las dos glorietas de articulación del tráfico que definen la configuración del acceso sur al futuro recinto fiscal, tienen las siguientes características:

- radio interior 8 m.
- radio exterior 15 m.
- carriles de 3,5 m.

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	7/16



La ejecución de las glorietas y demás elementos que definen el acceso sur, sumado a la incidencia del tramo de vial de seguridad que discurre por la parcela PLT-2, supone una ocupación de la superficie de la parcela PLT-2 de **1.987,83 m²**.

Conforme a lo establecido en el documento "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LOS BARRIOS REFERIDA A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL API Nº 14 EL FRESNO", en el capítulo de "ORDENANAZAS REGULADORAS" en el epígrafe "D. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA", apartado "D.2. ZONA DE PARQUES DE LOGÍSTICA Y TRANSFORMACIÓN", en lo relativo a la parcela PLT-2 establece:

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| a) Superficie: | 32.340 m ² |
| b) Edificabilidad: | 1,211 |
| c) Techo edificable | 39.158,57 m ² |
| d) Altura máxima: | 15 m |
| e) Número máximo de plantas: | 5 |

Respecto de la separación a linderos:

- f) Respeto a las alineaciones de los viales y espacios públicos: alineación a fachada, sin retranqueo, excepto en los casos en que se dispongan atraques de vehículos pesados que será la distancia necesaria para que una vez aparcados los camiones en la zona de descarga mantengan una zona libre de 2,50 metros junto al vial.
- g) Respeto a los restantes límites de la parcela, incluidos los creados por su segregación: 5 metros.
- h) En el caso de las parcelaciones definidas en el siguiente apartado, letra c, las naves se podrán adosar en los linderos privados.

Estas condiciones quedan reflejadas en el plano OP.3 del documento.

Con la modificación introducida en la parcela PLT-2, que consiste en la reducción de 1.987,83 m² en su superficie, se traduce en:

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| • Superficie: | 30.422,17 m ² |
| • Edificabilidad: | 1,211 |
| • Techo edificable | 36.841.24 m ² |

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	8/16



Modificación de Infraestructuras

En general no se realizarán modificaciones sustanciales sobre las infraestructuras de servicios dotacionales (red eléctrica, abastecimiento, saneamiento, etc.).

No obstante, si será necesario realizar algunas adecuaciones puntuales. Se pueden señalar a modo de ejemplo algunas de ellas:

- Alumbrado público de la bolsa de aparcamiento situado en la parcela PLT 2.
- Accesos de vehículos a la parcela PLT-2.
- Acerados peatonales.

Los Barrios, octubre de 2020.

El Arquitecto redactor

MARTINEZ
GARCIA
FELIPE -
44039677J

Firmado digitalmente por
MARTINEZ GARCIA FELIPE -
44039677J
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-44039677J,
givenName=FELIPE, sn=MARTINEZ
GARCIA, cn=MARTINEZ GARCIA
FELIPE - 44039677J
Fecha: 2020.10.15 11:44:57 +02'00'

Fdo.: Felipe Martinez García

El Ingeniero redactor



Fdo.: Jesús María Miranda Turiño

RESUMEN EJECUTIVO.

7 de 11

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	9/16



Ayuntamiento de Los Barrios
15/10/2020 11:46
E2020008487

PLANOS

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	10/16



1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- Nº 1 – SITUACION DEL SECTOR Y LA PARCELA PLT-2, T.M. LOS BARRIOS.**
- Nº 2 – SITUACION PARCELA PLT-2 EN EL SECTOR.**
- Nº 3 – ESTADO ACTUAL PARCELA PLT-2.**

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- Nº 4 – PARCELA PLT-2 PROPUESTA.**
- Nº 5 – DETALLE NUEVO ACCESO SUR FUTURO RECINTO FISCAL.**

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	11/16



Ayuntamiento de Los Barrios
 15/10/2020 11:46
 E2020008487

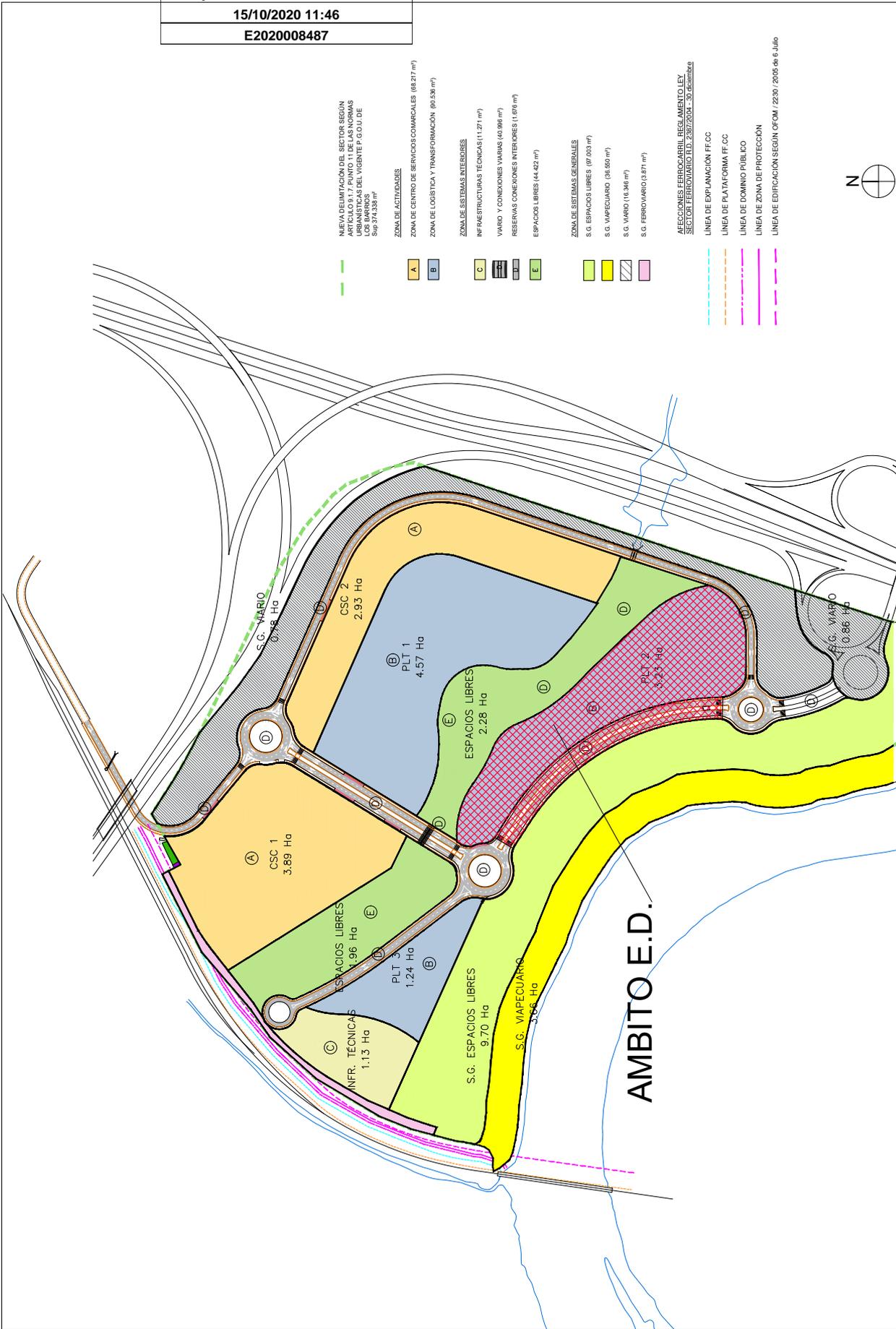


AUTOR DEL ESTUDIO: D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518		AUTOR DEL ESTUDIO: D. JESÚS MIRANDA TURINO ITOP Nº 11756		TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE Parcela PL.T2. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz		FECHA: SEPT. 2020	ESCALA: E:1:5000	PLANO: SITUACION	PLANO Nº: 01
---	--	--	--	--	--	----------------------	---------------------	---------------------	-----------------



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	12/16





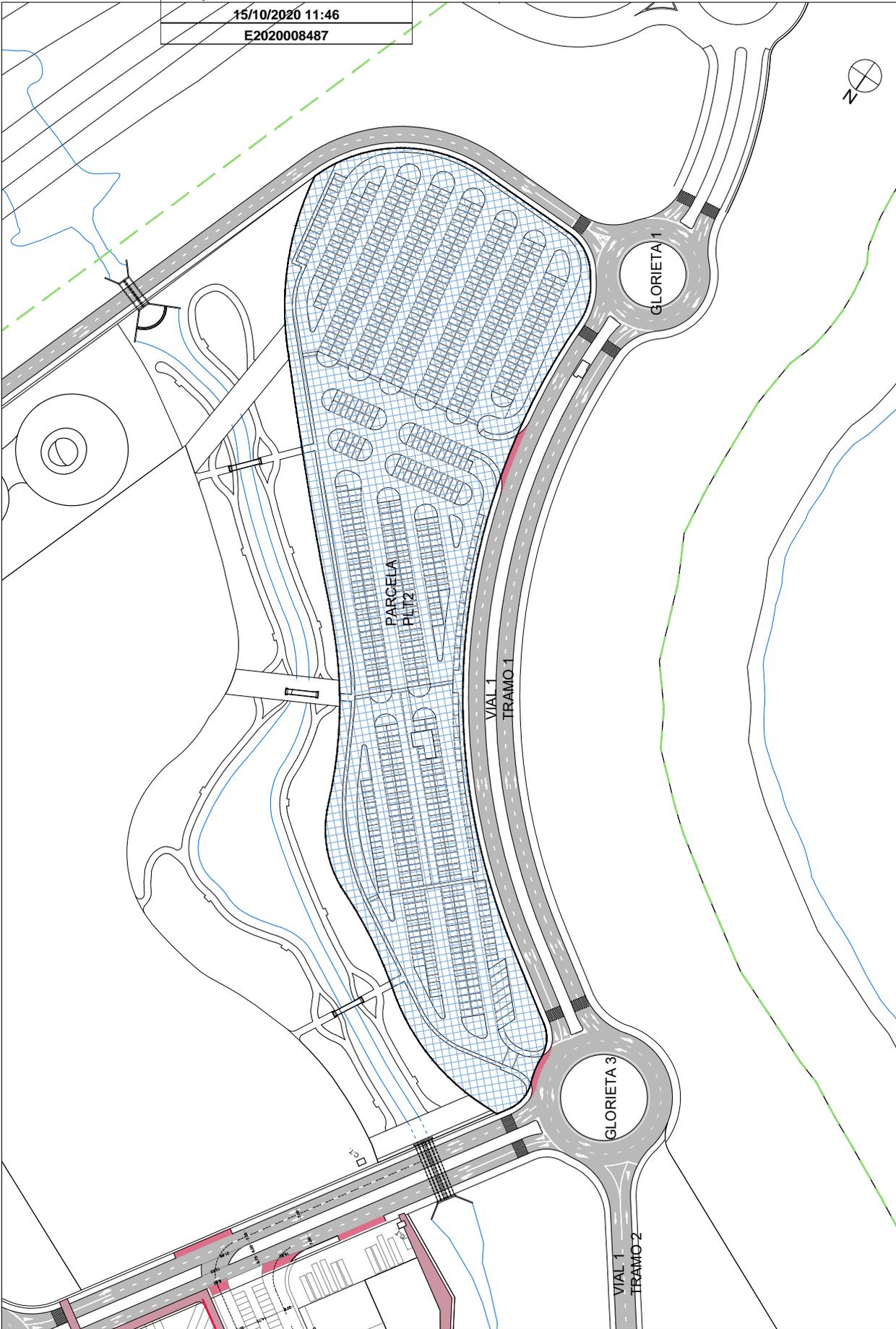
- NUEVA DELIMITACIÓN DEL SECTOR SEGUN PLAN DE ORDENACIÓN DEL PUNTO 11 DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN URBANA DEL PUNTO 17.6.5.0.1 DE LOS BARRIOS**
 Sup. 374,338 m²
- ZONA DE ACTIVIDADES**
- ZONA DE CENTRO DE SERVICIOS COMARCIALES (88.217 m²)
 - ZONA DE LOGÍSTICA Y TRANSFORMACIÓN (90.538 m²)
- ZONA DE SISTEMAS INTERIORES**
- INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS (11.271 m²)
 - VIAJOS 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. VIALDO (16.348 m²)
 - S.G. FERROVIARIO (3.871 m²)
- AFECCIONES FERROVIARIAS REGULAMENTO LEY SECTOR FERROVIARIO (L.D. 2.397/2004 - 30 de mayo de 2004)**
- LÍNEA DE EXPLANACIÓN FFCC
 - LÍNEA DE PLATAFORMA FF.CC.
 - LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
 - LÍNEA DE ZONA DE PROTECCIÓN
 - LÍNEA DE EDIFICACIÓN SEGUN G.P.O.M. (2230 / 2005 de 6 Julio)

ZONA FRANCA CÁDIZ	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 PLT2. 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)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	13/16



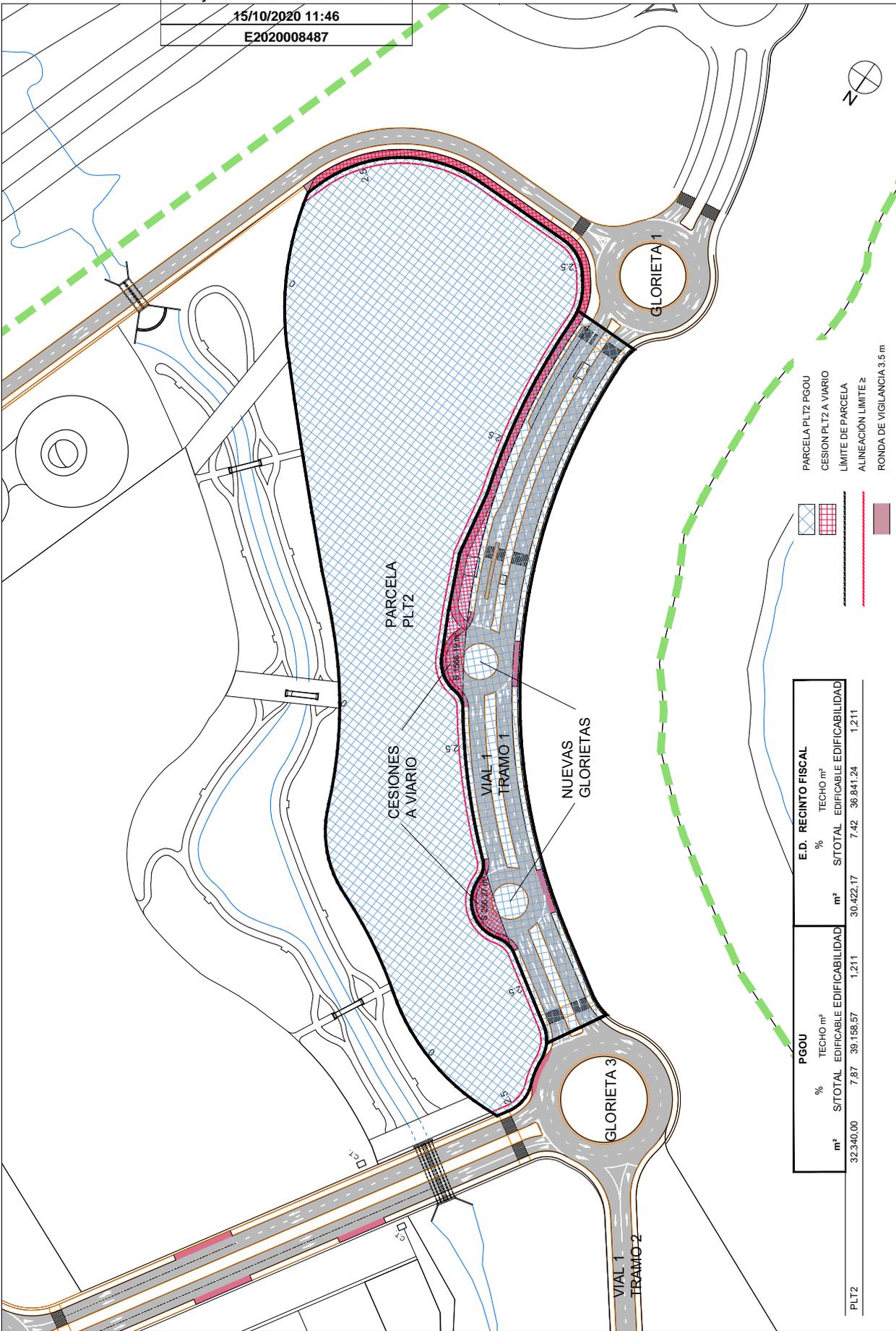
Ayuntamiento de Los Barrios
 15/10/2020 11:46
 E2020008487



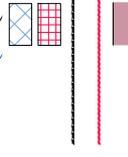
		AUTOR DEL ESTUDIO: D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518	AUTOR DEL ESTUDIO: D. JESÚS MIRANDA TURISO ITOP Nº 11756	TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE Parcela PLT2. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz	FECHA: SEPT. 2020	ESCALA: E=1:1500	PLANO: PARCELA PLT 2 ESTADO ACTUAL	PLANO Nº: 03
--	--	---	--	---	----------------------	---------------------	---------------------------------------	------------------------

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	14/16





PARCELA PLT2 PGOU
 CESION PLT2 A VIARIO
 LIMITE DE PARCELA
 A LINEACION LIMITE 2
 RONDA DE VIGILANCIA 3.5 m

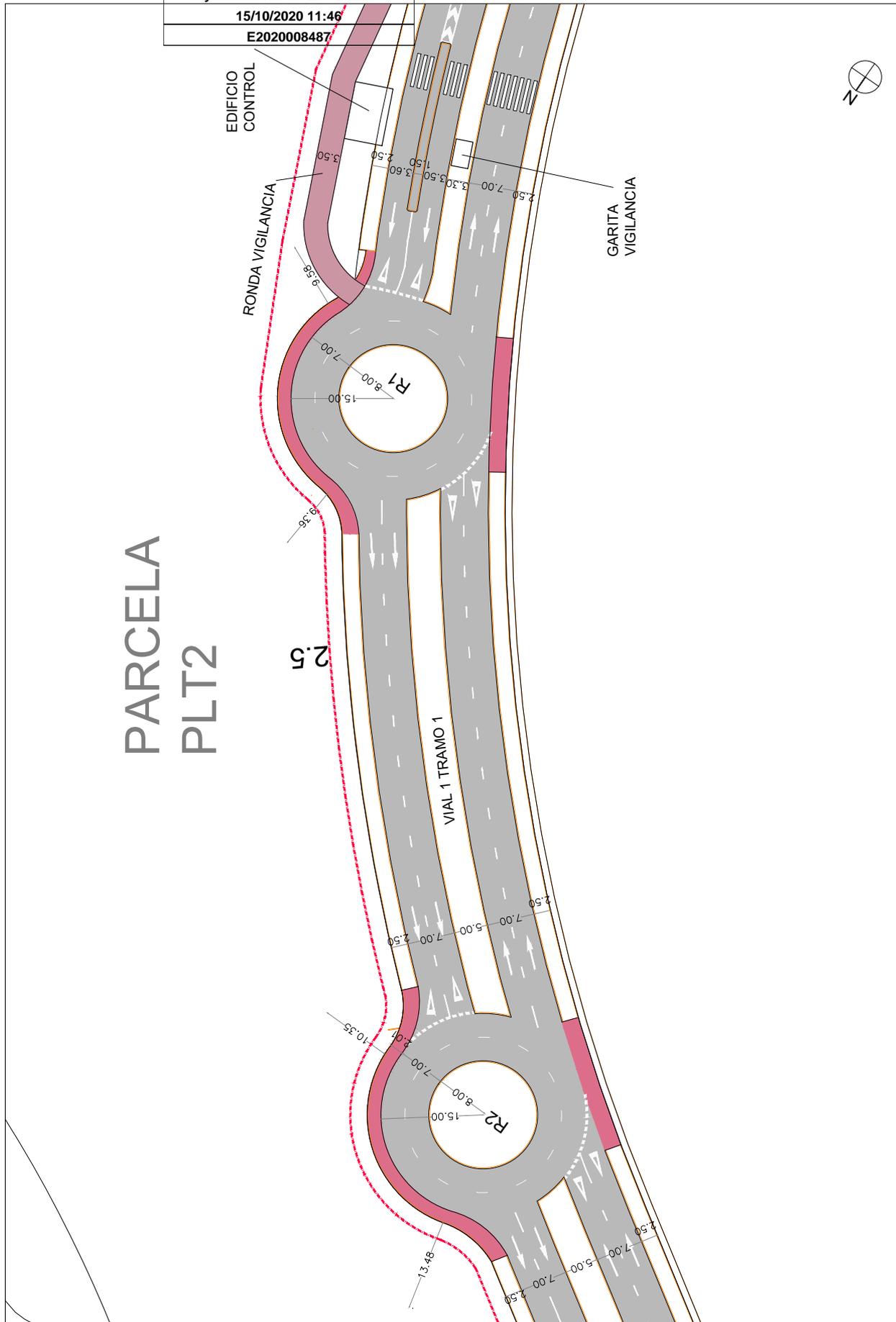


PGOU		E.D. RECINTO FISCAL	
%	TECHO m²	%	TECHO m²
32.340,00	7,87	30.422,17	7,42
	39.158,57		36.841,24
	1,211		1,211

CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	15/16



Ayuntamiento de Los Barrios
 15/10/2020 11:46
 E2020008487



PARCELA
 PLT2



TITULO:	ESTUDIO DE DETALLE Parcela PLT2. API Nº14 "El Fresno Sur". Los Barrios. Cádiz	ESCALA:	E-1:500	PLANO Nº:	05
AUTOR DEL ESTUDIO:	D. FELIPE MERINO GARCÍA COACA Nº 518	FECHA:	SEPT. 2020	ESCALA:	E-1:500
AUTOR DEL ESTUDIO:	D. JESÚS MIRANDA TURISO ITOP Nº 11756	FECHA:	SEPT. 2020	ESCALA:	E-1:500



CSV (Código de Verificación Segura)	IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Fecha	15/10/2020 11:46:22
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/IV7GQPJ3CFE4JTEKAFUSLYSS6A	Página	16/16

