



**ESTUDIO DE DETALLE
ÁREA 004-SE DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE
(SAN ENRIQUE DE GUADIARO)**



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 5 FEB 2009

El Secretario de la GMU

INDICE

1 **INICIATIVA** 3

2 **OBJETO** 3

3 **ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO** 3

4 **DESCRIPCIÓN DEL ÁREA** 5

4.1 SUPERFICIE 5

4.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO 5

4.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 6

4.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 6

6 **JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA** 7

6.1 CONDICIONES GENERALES 7

6.2 DESCRIPCIÓN 7

6.3 RED VIARIA 8

6.4 ESP. LIBRES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS 8

6.5 PARCELAS CON APROVECHAMIENTOS 8

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS 8

CUADRO 1: DATOS SEGÚN REVISIÓN Y ADAPTACIÓN PGOU. (004-ES) 8

CUADRO 2: RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS Y USOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 9

CUADRO 3: RESUMEN APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS 9

FICHA CONDICIONES PARTICULARES 10

7 **ORDENANZAS REGULADORAS** 11

8 **GESTIÓN** 11

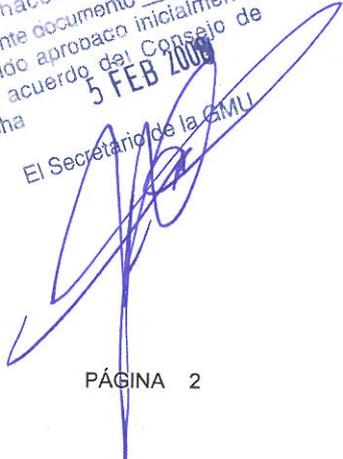
9 **CONCLUSIÓN** 11

ÍNDICE DE PLANOS 12

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN. 2009 al Punto 10
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 5 FEB 2009
El Secretario de la GMU



1. INICIATIVA

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del propio por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

2. OBJETO

Tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. del Término municipal de San Roque (aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.O.T. y U. de 25/07/00 y publicado en el B.O.P. de 07/09/00) para el área 004-SE, situada en el borde oeste de la barriada de San Enrique de Guadiaro, en orden a localizar las dotaciones públicas, establecer alineaciones y rasantes completando las que ya están señaladas en el Suelo Urbano, así como ordenar los volúmenes, todo ello de acuerdo como se dice en las especificaciones del P.G.O.U. y en función de las opciones que, expresamente, éste establece.

3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de San Roque (Cádiz), fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 25 de Julio de 2000.- En dicho Plan General se incluye el área 004-SE con las siguientes determinaciones urbanísticas:

Regulación.....DESARROLLO Y CRECIMIENTO.

Clasificación.....SUELO URBANO.

Remitidas a Planeamiento.....ESTUDIO DE DETALLE.

Sistema de Actuación.....COMPENSACIÓN.

Uso Dominante.....Terciario.

Edificabilidad.....2,1 m3/m2.

Las demás determinaciones urbanísticas (superficies de las áreas, superficies de las zonas verdes, áreas de movimiento, superficie de solares, tipología y usos compatibles, etc.), quedan expuestos en las fichas urbanísticas adjuntas (PLANEAMIENTO VIGENTE).



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de fecha 5/12/2008
El Secretario de la GMU

PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. **CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA**

| | | | | | |
|--------------------|----|-----------------|--------|---------------|--------|
| Número de ficha..: | 95 | Localización..: | 004-SE | Superficie..: | 18122. |
|--------------------|----|-----------------|--------|---------------|--------|

Regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 Clasificación.....: SUELO URBANO
 Remitidas a planeamiento...: ESTUDIO DE DETALLE
 Sistema de Actuación.....: COMPENSACION

| USOS DOMINANTES | SUPERFICIE | M ³ /M ² | C.AREA | % | C.URB | C.VA |
|------------------------------------|------------|--------------------------------|--------|-------------|-------|------|
| % Rp-residencial permanente | 0. | 0. | 0. | 0. | 0. | 0. |
| % Rt-residencial turístico | 0. | 0. | 0. | 0. | 0. | 0. |
| % Tc-terciario complementario..... | 100. | 2.1 | 3.05 | 1. | 0.65 | 1.98 |
| % In-industrial | 0. | 0. | 0. | 0. | 0. | 0. |
| | SUPERFICIE | AM.1C | AM.2C | SG ASIGNADO | | |
| Sistema General Asociado | 0. | 0. | 0. | | | |

Otras condiciones Generales..:

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

| ZV | SD | EQ | SC | DE | PD | SA |
|-------|----|-------|----|----|----|----|
| 5000. | 0. | 5000. | 0. | 0. | 0. | 0. |

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

- 1 Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenacion y gestion.)
- 2
- 3 Tolerancia dimensional de las zonas + - 15%, de los ejes del viario del terreno natural. **30.10%**, conexiones 0%, Rasante + - 1 m.
- 4 Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.
- 5

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha **5 FEB 2009**
 El Secretario de la GMU



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

| | | | | | | | |
|-------------------|----|---------------------|-----|------|---|--------------------|----|
| Densidad viv/ha.: | 0. | Altura Reguladora.: | 7.5 | NP.: | 2 | % Viario estimado: | 25 |
|-------------------|----|---------------------|-----|------|---|--------------------|----|

TIPOLOGÍA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | Tipo medio y tolerancias % | | | | | | | Usos compatibles y % | | | | | | | | |
|------|----------------------------|---|---|---|----|----|----|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Rp.: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rt.: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Te.: | X | | | | 50 | 50 | | | X | C | C | C | C | C | C | C |
| In.: | | | | | 20 | X | 50 | | | | | | | X | C | |

4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA

4.1 SUPERFICIE

De acuerdo con la medición realizada sobre el topográfico realizado, la superficie total del área 004-SE es de 22.180 m².

4.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

Las características más importantes, a efectos de este estudio son: límites físicos, topografía, vegetación, geología y clima.

Límites Físicos.

De acuerdo con la medición realizada sobre el topográfico realizado, la superficie total del área 004-SE es de 22.180 m².

Los terrenos están situados al oeste del núcleo de San Enrique, en contacto con el tramo urbano que conforma la travesía de la carretera autonómica A-315 (antigua N-340 Cádiz-Málaga), poseen una forma irregular con una ligera pendiente en dirección Oeste-Este, siendo sus límites:

Norte: núcleo urbano de San Enrique.

Sur: suelos destinados a cultivo

Este: travesía de la carretera autonómica A-315 (antigua N-340 Cádiz-Málaga)

Oeste: suelos destinados a cultivo.

Topografía.

La topografía presenta pendientes suaves hacia el Oeste, desde la pequeña colina. El resto de los terrenos hasta el viario principal presenta una topografía llana.

Vegetación

Los terrenos no poseen ningún tipo de vegetación de interés, por lo que no existe ningún inconveniente para el desarrollo previsto.

Geomorfología

La zona de estudio se sitúa en el extremo SW de la Cadena Bética, dentro de la unidad que se conoce como FLYSCH del Campo de Gibraltar.

Su suelo es típicamente alóctono.

Clima

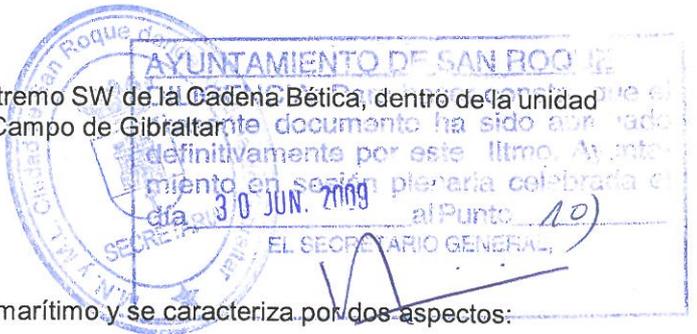
Clima definido como mediterráneo-marítimo y se caracteriza por dos aspectos:

-La benignidad del régimen de temperaturas con ausencia casi total de heladas y una amplitud térmica reducida.

-La distribución de la pluviosidad muy poco homogénea, con un mínimo muy acusado en los meses de Julio y Agosto.

Esta zona se caracteriza por existencia de fuertes vientos dominando el de dirección "E" (Levante) y el del "O" (Poniente).

En lo que respecta a las temperaturas, tenemos los siguientes datos:



- Media de las máximas registradas: 34° C.
- Media de las mínimas registradas: 5° C.
- Media Anual: 18° C.

4.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos que constituyen el área 004-SE son actualmente, en gran parte propiedad del Ayuntamiento de San Roque, mientras que el resto lo constituyen pequeños propietarios, situados fundamentalmente junto al núcleo de la travesía de la Bda. de San Enrique, siendo las superficies medidas, sobre los planos topográficos, las siguientes:

PROPIEDADES PÚBLICAS:

AYUNTAMIENTO..... 10.713,00 m2.
Camino público..... 635,00 m2.

PROPIEDADES PRIVADAS:

D. Manuel Sánchez Rodríguez 11.132,00 m2.

TOTAL..... 22.180,00 m2.

4.4 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos que constituyen el área 004-SE, actualmente serán los mismos tras Estudio de Detalle del citado Plan, ya que no se modificarán sus límites. Están parcialmente ocupados en la zona más al Oeste con pequeñas edificaciones (antigua alcaldía) y recinto ferial ocasional.

En lo que respecta a las infraestructuras existentes:

El área cuenta con acceso, a través de la travesía de la carretera autonómica A-315 (antigua N-340 Cádiz-Málaga).

A la vista de las demandas previsibles en función de la edificabilidad y usos compatibles, no existe ningún inconveniente para el suministro de agua potable desde las propias redes señaladas en la documentación gráfica.

Las aguas residuales pueden ser conducidas al sistema de depuración integral, a través de las redes existentes.

En lo que respecta a la energía eléctrica, las redes existentes en la zona, tienen suficiente en A.T. para la demanda previsible.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El área objeto de este estudio de detalle (04-SE) está incluida como se ha dicho anteriormente, en el PGOU, aprobado definitivamente el 25 de Julio de 2000.

Los objetivos que persigue este Estudio de Detalle se pueden resumir en:

Conseguir la implantación de los sistemas generales de equipamiento (Centro de Salud y Polideportivo Cubierto) y espacios libres, necesarios para la barriada de San Enrique, con una adecuada ordenación con dos ámbitos de gestión que permitan, la correcta implantación

de actividades económicas, manteniendo los objetivos previstos en el P.G.O.U. vigente. Ajustar de una forma más adecuada la zona verde, convirtiéndola en sistema general de espacios libres, donde se implanta el actual recinto ferial, el cual quedará ordenado, habilitando el recinto como parque público, para las actividades de ocio y recreo de la población.

Ordenar volúmenes y determinar alineaciones y rasantes en el suelo terciario de manera que pueda ponerse en servicio, una vez urbanizado, de forma inmediata.

Mantener la necesidad de ordenación mediante Estudio de Detalle para el área 004-SE, dada la existencia de dotaciones locales, que precisan de un análisis más riguroso y detallado.

6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

6.1. CONDICIONES GENERALES.

La Ordenación adoptada se justifica por la resolución de los problemas actualmente existentes. Con esta ordenación que se propone, se consigue:

- o Ordenación adecuada de los sistemas locales, ajustando su diseño a lo dispuesto en el P.G.O.U. y a las zonas donde ya existen usos públicos, proponiendo el uso y disfrute de estos sistemas, que el planeamiento propone en función de las necesidades existentes, en el núcleo urbano de San Enrique.
- o El Estudio de Detalle no afecta a los usos compatibles, tipología, ni edificabilidad propuestos en el P.G.O.U. manteniendo la ordenación estructural y proponiendo mayores a espacios verdes y dotaciones.
- o Respecto de la tipologías planteadas se siguen estrictamente, tanto las específicamente previstas del PGOU, para esta área, como la propia regulación de tales tipologías de acuerdo a las ordenanzas establecidas en dicho documento, no alterándolas en nada, por lo tanto a ellas se remite directamente este Estudio de Detalle.
- o Dado que se ha incrementado la superficie del sector como consecuencia de la medición topográfica del mismo, se ha procedido a incrementar con el mismo porcentaje las dotaciones locales.

6.2. DESCRIPCIÓN.

En la medición realizada sobre el topográfico realizado, se ha detectado una diferencia de superficie, respecto de la incluida en la ficha del área 004-SE del PGOU vigente. Mientras la superficie del ámbito según la ficha de planeamiento del PGOU vigente es de 18.122 m², la medición sobre la cartografía actualizada es de 22.180 m².

Se mantiene la ordenación estructural del P.G.O.U.

Se propone la ordenación de volúmenes y determinaciones de alineaciones y rasantes en el suelo terciario (004-SE), de manera que pueda ponerse en servicio, una vez ordenado y urbanizado, de forma inmediata, destinándose a suelo edificable el topográficamente más adecuado, dados los requerimientos tipológicos de este tipo de actividades productivas.

Se localizan los equipamientos municipales de acuerdo con la propiedad del Ayuntamiento de San Roque, de forma que puedan ejecutarse de forma directa, con la ordenación detallada, reflejada en los planos de ordenación del presente documento. Ello posibilitará la edificación de los equipamientos previstos por el Ayuntamiento de forma inmediata (Centro de Salud y Pabellón Polideportivo cubierto).



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 JUN 2009 al Punto 10)
EL SECRETARIO GENERAL,

PÁGINA 7
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 5 FEB 2009
El Secretario de la GMU

6.3. RED VIARIA.

Dos son los viarios locales que propone la ordenación, uno proveniente del PGOU, el cual pretende la creación de un nuevo eje y el otro, consecuencia de la ordenación interior de la manzana destinada a uso terciario. Ambos viales tienen una superficie de 3.066 m².

Se establecen la siguiente secciones tipo:

Tipo 1 - acera (2.5 m.) Calzada (6 m) acera (2,50 m)

Tipo 2 (acera (1.75 m.) Calzada (6 m) parking (2.50 m) acera (1,75)

6.4. ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.

El P.G.O.U. establece para el sector un total de 5.000 m² de zonas verdes y 5.000 m² de equipamientos. Como se ha indicado anteriormente, éstas se han incrementado como consecuencia del ajuste de medición, pasando las mismas a 6.119 m² cada una.

Éstos se localizan en la zona sur del sector, conformando un área dotacional, donde se localizan los equipamientos y los espacios libre.

En el ámbito se encuentran dos parcelas calificadas como infraestructura (centro de transformación).

6.5. PARCELAS CON APROVECHAMIENTO.

El parcelario planteado responde a las necesidades reflejadas en el P.G.O.U. Se crea una única parcela con todo el aprovechamiento lucrativo, en este caso terciario. Más adelante en el cuadro de características se reflejan los distintos parámetros.

Las tipologías que se utilizan son las establecidas por el PGOU, en los distintos usos.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

| CUADRO 1: DATOS SEGÚN REVISIÓN Y ADAPTACIÓN PGOU. (004-SE) S= 22.120 M ² . (según medición) | | | | | |
|---|------------|-------------------------------------|--|--|--|
| USO | % | Superficies (m ²) Bruto | Suelo Neto | Edificabilidad (m ² /m ²) | Superficie Edificable (m ²) TOTAL máx. por tipología |
| TERCIARIO | 100 | 22.120 | ---- | 0,6 | 13.272 m ² |
| VIARIO | 25,00 % | ---- | 5.530 m ² | | |
| SISTEMAS LOCALES | | ---- | 6.119 m ² 6.119 m ² | | |

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en el Pleno Ayuntamiento de San Roque, celebrado el día 30 JUN. 2009 al Punto 10)
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Consejo de GMU el día 5 FEB 2009
 El Secretario de la GMU

| CUADRO 2: RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS Y USOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. | | |
|--|---------------|---------------------------|
| PARCELAS | USOS | SUPERFICIE M ² |
| 1 | DOTACIONAL | 2.010 |
| 2 | DOTACIONAL | 4.120 |
| 3 | ZONA VERDE | 3.890 |
| 4 | ZONA VERDE | 2.230 |
| 5 | TERCIARIO | 6.819 |
| 6 | S.L.I. | 45 |
| 7 | S.L.I. | 45 |
| VR | Viario rodado | 2.996 |
| TOTAL | | 22.120 m ² |

| PARCELA | SUPERFICIE (M ²) SUELO NETO | SUPERFICIE EDIFICABLE (M ²) | EDIFICABILIDAD (M ² /M ²) |
|--------------------|---|---|--|
| 5 | 6.819 | 13.272 | 1.92 |
| Total | 6.819 | 13.272 | 1.92 |



ESTUDIO DE DETALLE

FICHA CONDICIONES PARTICULARES

004-SE

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: 1

Superficie área: 2.010 m²

Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del PGOU).

Usos permitidos: Equipamiento (Centro de Salud)

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: 2

Superficie área: 4.120 m²

Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del PGOU).

Usos permitidos: Equipamiento (deportivo)

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: 3

Superficie área: 3.890 m²

Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del PGOU).

Usos permitidos: Zona verde

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: 4

Superficie área: 2.230 m²

Parámetros urbanísticos: (Según Norma Urbanística del PGOU).

Usos permitidos: Zona verde

DENOMINACIÓN DE LA PARCELA: 5

Superficie : 6.819 m²

Ocupación máxima: 80 %

Usos permitidos: (Según Norma Urbanística del PGOU).

Terciario

Tipologías permitidas y edificabilidad máxima: (según N.U. de la R. y A. del PGOU).

| | Tipología | Superficie Edificable (m ²) | Coefficiente edificabilidad (m ² /m ²). |
|-----------|------------|---|--|
| Terciario | TE-4 /TE-5 | 4.574,61 | 1.92 |

Alturas permitidas

| Nº de Plantas | Altura reguladora (mts.) |
|-------------------------|--------------------------|
| 2 (B+1), tolerancia 30% | 7,5 |



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Roque en sesión plenaria celebrada el día 30 de JUNIO de 2009, al Punto 10 del Orden del Día.

FEB 2009

PÁGINA 10

El Secretario General

7. ORDENANZAS REGULADORAS.

El Estudio de Detalle, para el área 04-SE, no implica modificación alguna de las ordenanzas y normativas de aplicación del P.G.O.U. Por tanto las ordenanzas reguladoras no se modifican respecto del planeamiento del desarrollo vigente.

8. GESTIÓN.

Área 04-S.E.

Proyecto de Urbanización.

Sistema de actuación: Compensación

Al pertenecer los terrenos a diversos propietarios, deberán constituirse en Junta de Compensación, si fuera necesario.

9. CONCLUSIÓN.

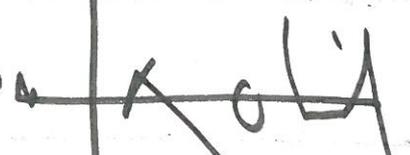
El presente Estudio de Detalle se basa en lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 19 de diciembre), para Estudios de Detalle, debiéndose tramitar de acuerdo con lo dispuesto en la misma.

San Roque, enero de 2009

LOS ARQUITECTOS DE LA G.M.U.



FDO. Nicolás Moncada García.



FDO. Antonio Oid Manchego



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 5 FEB 2009
El Secretario de la GMU



INDICE DE PLANOS

- I.1 Situación
- I.2 Emplazamiento
- I.3 Clasificación y ordenación con respecto al PGOU.
- I.4 Topográfico. Estado actual.
- I.5 Servidumbres y afecciones.
- O.1 Ordenación y condiciones de la edificación.
- O.2 Alineaciones y rasantes. Parcelación urbanística.
- O.3 Usos. Tipologías. Numero de plantas.

