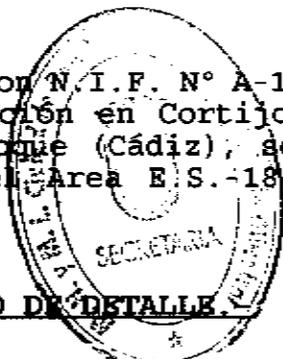


COMUNICACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 13 de Julio 98
EL SECRETARIO GENERAL,

ANTECEDENTES.-

Por Currin S.A. con N.º I.F. N.º A-11.017.753 y domicilio a efectos de notificación en Cortijo Torres s/n, Puente Mayorga T.M. de San Roque (Cádiz); se redacta el presente Estudio de Detalle del Area E.S.-18 del P.G.O.U. de San Roque (Cádiz).



OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.-

El presente Proyecto tiene por objeto la distribución y ordenación de los volúmenes asignados con sus usos al Area ES-18 por el P.G.O.U. de San Roque, en parcelas edificables; el establecimiento de alineaciones y rasantes de los viarios proyectados, todo ello de acuerdo con lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

PARCELA.-

La parcela posee una superficie de 3.147,97 m², su superficie es practicamente horizontal, siendo sus límites:

Norte: Terrenos del Area ES-18.

Sur: Terrenos del Area ES-18.

Este: Terrenos del Area

Oeste: Terrenos limítrofes con la Avenida de Guadarranque.

Actualmente existe en ellos una Estación de Servicios y anexos, una construcción industrial destinada a fábrica de hielo de "Procubito" y un almacén.

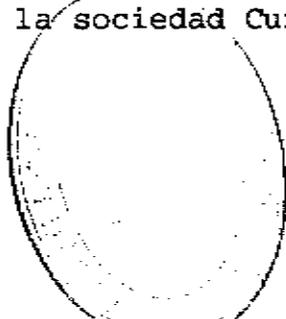
El area está atravesada por una línea eléctrica de Media Tensión, que se prevé que pase a subterránea.

En el frente del area a la Avenida del Guadarranque posee los servicios de conexión eléctrica, abastecimiento de agua potable (actualmente en el interior abasteciendo a la fábrica de hielo) y evacuación de aguas fecales y pluviales.

PROPIETARIOS.-

La totalidad de los terrenos que configuran en el Area ES-18 pertenecen a la sociedad Currin S.A.

COMUNICACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 15 de Octubre 98
EL SECRETARIO GENERAL,



AGENCIA: Para hacer constar
 este documento ha sido aprobado
inicialmente
 fecha 12-Julio-98 por resolución de
 EL SECRETARIO GENERAL,

ORDENACION.-

Condicionantes Urbanísticos.

Según información urbanística emitida por el Ayuntamiento de San Roque y de la que se adjunta fotocopia del Area ES-18 posee los siguientes condicionantes urbanísticos:

- a) Clasificación del suelo: urbano.
- b) Regulación: complementariedad.
- c) Remisión a planeamiento: ordenanza directa sin perjuicio de lo que expresa en el punto 1) referente a ordenación y urbanización.
- d) Sistema de actuación:
- e) Usos dominantes permitidos y edificabilidad:
 - Residencial permanente..... permitido.
 - Residencial turístico.
 - Terciario..... permitido (según cuadro de usos compatibles).
 - Industrial.
- f) Densidad viv/ha. (sobre % superficie total del área).
- g) Altura reguladora: 6,5 m(2 plantas).

	Tipologías permitidas y tolerancias.							Categorías de usos compatibles:%.								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
RP-----				X					X							
RT																
Te-----		X							X	C	C	C	C			
In-----			20												C	C

- i) Otras condiciones particulares del área:
 - Parcela mínima: 100 m² edificabilidad = 1,5 m²/m².
 - Ocupación máxima: 75%
 - Vuelos máximos: *capaz* a 0,50 m. abierto = 0,50 para la zona *donde se ubica* la parcela de referencia y a fin de que alcance la condición de solar se deberá previamente: ordenar definiendose el viario público y también urbanizar para que disponga de los servicios urbanísticos necesarios.

... IA: Para haber sido
... documento ha sido
inicialmente
13 - Julio 98
Por resolución de
EL SECRETARIO GENERAL.

Solución Adoptada. Justificación.

La solución adoptada se basa en los parámetros establecidos por el P.G.O.U., la conservación de las edificaciones actualmente en servicio en el Area: La Estación de Servicio explotada por CEPSA y La Fábrica de Hielo de Currin S.A., y la servidumbre que impone la línea de Media Tensión que atraviesa el Area. Así mismo es condicionante la pequeña superficie del suelo del Area a ordenar.

Se ha dispuesto un viario de dirección única que circunvala a la Estación de Servicio, y desde el cual se accede a las distintas manzanas edificables.

Se ha dejado espacio de maniobra para la manipulación en los postes metálicos que soportan la línea eléctrica de Media Tensión existente.

El Plan General de Ordenación establece para el Area una edificabilidad de 1,5 m²/m² y usos Residencial Permanente y Terciario, con una tolerancia del 20% Industrial. Se ha distribuido de la siguiente manera:

- El uso Industrial en sus categorías permitidas se sitúa en las zonas posteriores de las plantas bajas de las manzanas, con excepción de la manzana n° 4, donde se sitúa la Estación de Servicio y que posee toda ella uso terciario, y la manzana n° 2 donde esto no es obligatorio.
- El uso Terciario con la tipología y categorías permitidas, se sitúa en las zonas anteriores de plantas bajas, a excepción de la manzana n° 2 donde esto no es obligatorio, y en las plantas altas de las manzanas. No se prevee el uso Residencial ya que no se considera apropiado en una zona donde ya existen establecidas industrias, con las posibles molestias que estas puedan ocasionar.

definitivamente
11 - Octubre - 98
Por resolución de
EL SECRETARIO GENERAL.



Distribución de la Edificabilidad.

Superficie del Area: 3.147,97 m².

Edificabilidad: 1,5 m²/m².

Superficie de construcción:

$$3.147,97 \times 1,5 = 4.721,95 \text{ m}^2.$$

Sup. de construcción uso Industrial: 944,39 m².

Sup. de construcción uso Terciario: 3.777,56 m².

4.721,95 m².

Ocupación:

Máxima permitida: 75%.

$$75\% \text{ de } 3.147,97 = 3.360,97 \text{ m}^2.$$

Ocupación en manzanas edificables: 2.183,04 m².

$$2.183,04 \times 1,1 = 2.369,97$$

ATENCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General, inicializado el 13 Julio 98



definitivamente
15 - Octubre - 98

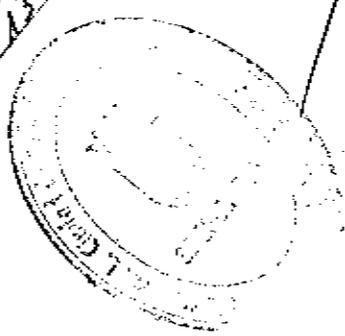


CUADRO DE DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD.

MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (M ²)	OCUPACION MAXIMA (%)	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION (M ²)	
			USO INDUSTRIAL	USO TERCARIO
1	279,25	100	171,18	461,97
2	1.090,83	100	537,49	1.787,27
3	359,72	100	235,72	562,12
4	453,24	100		966,20
	2.183,04		944,39	3.777,56

MANZANA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD M ² /M ²		ALTURA MAXIMA
	USO INDUSTRIAL	USO TERCARIO	
1	0,613	1,654	DOS PLANTAS Y CASETON
2	0,492	1,638	DOS PLANTAS Y CASETON
3	0,655	1,562	DOS PLANTAS Y CASETON
4		2.131	DOS PLANTAS Y CASETON

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Sr. Secretario General,
 Fecha 13 de Julio 1989



Definitivamente
 15 - Octubre - 88

DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
10icialmente
Fecha *13 - Julio - 98*
EL SECRETARIO GENERAL,

Aparcamientos:

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque establece la siguiente dotación de aparcamientos.

Edificación de uso industrial: un aparcamiento por cada 400 m² de construcción.

Edificación de uso terciario: un aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

El 50% de la dotación de aparcamientos se situará obligatoriamente en el viario.

Superficie de construcción Terciaria: 3.777,56 m².

$$\begin{array}{r} 3.777,56 \\ \hline 100 \end{array} = 37,7$$

Superficie de construcción Industrial: 944,39 m².

$$\begin{array}{r} 944,39 \\ \hline 400 \end{array} = 2,3$$

37,7 + 2,3 = 40 aparcamientos.

En viario 50% 40 = 20 Aparcamientos.

En el interior de las parcelas = 20 Aparcamientos.

Los aparcamientos en vía pública n° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21) se disponen en terrenos propiedad de Currin S.A., situados entre el Area ES-18 y la Avenida de Guadarranque, los cuales se urbanizarán como asociado al Area.

Los aparcamientos n° 12, 13, 14, 15, 16 y 17 corresponden a la manzana n° 4 y a su 50% en viario, los cuales se ejecutarán cuando se edifique dicha manzana.

$$966,20/100 = 9,66 \text{-----} > 10: 50\%10 = 5 \text{ Aparcamientos}$$

Definitivamente
15 - Octubre - 98

PARCELAS: PARA HACER CONSTAR QUE EL
presente documento ha sido aprobado
inicialmente
fecha *13-Julio-98*

EL SECRETARIO GENERAL,

Parámetros Urbanísticos de Aplicación a la Ordenación.

Parcela: Las establecidas en este Proyecto. La parcela mínima segregable es de 100 m².

Usos: Industrial y Terciario de acuerdo con la categoría de usos compatibles establecidos por el P.G.O.U. y según la distribución establecida en este Proyecto.

En la manzana n° 2 la distribución en planta baja de las superficies de construcción correspondiente a los usos Industrial y Terciario es orientativo y no vinculante.

Tipología: 2 en núcleos.

Altura reguladora: 6,5 mts. (2 plantas).

Sobre la segunda planta se podrá construir solamente casetones de escaleras de acceso a cubiertas, debiendo estar retranqueadas 3 mts. mínimo de todos los límites de la manzana donde se sitúan.

Podrá edificarse en una sólo planta en parte o en la totalidad de una manzana sin sobrepasarse la altura reguladora, y con el cumplimiento del resto de parámetros urbanísticos.

Edificabilidad: La establecida por este Proyecto para cada manzana.

Ocupación máxima 100% de cada manzana edificable.

Situación: Dentro del area de movimiento de cada manzana edificable. Se establecen alineaciones obligatorias a la Avda. del Guadarranque.

Vuelos máximos: Cerrados: 0,50 m.
Abiertos: 0,50 m.

definitivamente
15-October-98

ATENCION: Para hacer constar en
presente documento que el aprobado
inicialmente
fecha *13-julio-98*
EL SECRETARIO GENERAL,

Alineaciones y Rasantes.

En el viario principal (A) la sección mínima proyectada está compuesta de acerado de 1,50 m, calzada de 5 m. de una sola dirección, y acerado de 1,50 m., dándose estas dimensiones unicamente en los encuentros del viario proyectado con la alineación prevista a la Avda. del Guadarranque.

En el resto se mantiene la anchura del acerado y aumenta la de la calzada.

El tráfico se establece con una única dirección, alrededor de la manzana nº 4, actualmente ocupada por la Estación de Servicio.

Se ha previsto un viario secundario (B) de 6 mts. de anchura total que de acceso a uno de los postes metálicos de la línea de Media Tensión. El otro poste tiene acceso igualmente desde el viario principal (A).

Plan de Etapas.

Se prevee la urbanización del Area en una sola etapa de cuatro años.

San Roque, Mayo 1.998

EL PROMOTOR

El Arquitecto.

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS

010798.46098

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCAION DE CÁDIZ

*Se firmó en mayo
15- Octubre -98*