

# DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

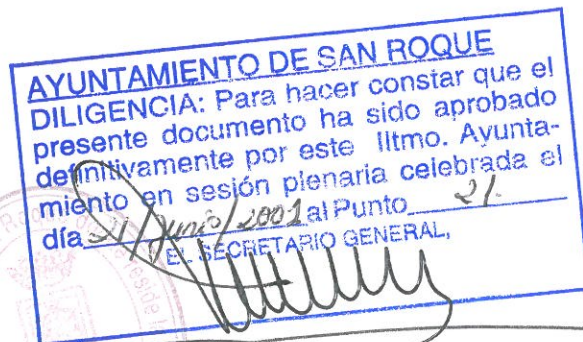
## Modificación del Estudio de Detalle del Área CA -10 del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque (Cadiz)

Promotor:

TENGELMAN ESPAÑA S.A

Arquitectos:

Pablo Rico Pérez & Montserrat Carrasco Carrasco



# DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

## Modificación del Estudio de Detalle del Área CA -10 del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque (Cadiz)

Promotor: ATENGLMAN ESPAÑA S.A

Arquitectos: Pablo Rico Pérez & Montserrat Carrasco Carrasco

### 1.- PROMOTOR Y EMPLAZAMIENTO.-

La promotora de la MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA CA-10 , del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque (Cádiz) es la Empresa **ATENGLMAN ESPAÑA S.A** A con domicilio social en Paseo de la Castellana n1 40, 28046, Madrid y domicilio a efectos de notificaciones en **APolígono Carretera de la Isla , C/ Torre de los Herberos, Parcela 99 - 100 A, 41700, Dos Hermanas, Sevilla A.**

### 2.- PROPIETARIOS DE LAS FINCAS.-

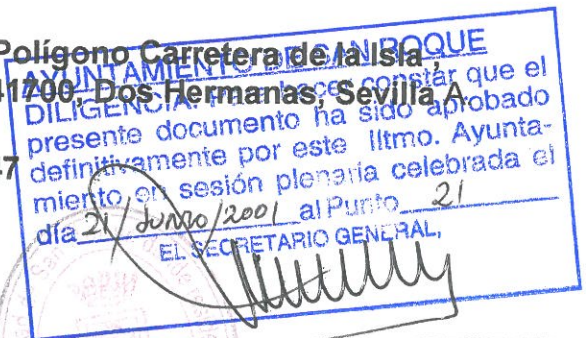
Propietaria la Empresa: **ATENGLMAN ESPAÑA S.A** A, único propietario del 100% de la UA CA - 10

Domicilio social en Paseo de la Castellana n1 40, 28046, Madrid.

Domicilio a efectos de notificaciones en **APolígono Carretera de la Isla , C/ Torre de los Herberos, Parcela 99 - 100 A, 41700, Dos Hermanas, Sevilla A.**

Tfno: 95.493.15.40

Fax: 95.493.02.47



### 3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.-

Los terrenos que configuran el área CA -10, poseen una superficie de 18.016,95 m<sup>5</sup>. Su forma es poligonal irregular, con un apéndice que forma un callejón, que partiendo de los mismos entronca en la calle Benalife. Sus límites son :

Al Norte el área MI003  
Al Sur el área CA - 4  
Al Este la Carretera de San Roque a La Línea  
Al Oeste el camino limítrofe con Crinavis, calle Las Mimosas

Posee ligera pendiente del Este hacia el Oeste. Los terrenos se encuentran sin edificar y están atravesados por una línea de Alta Tensión en dirección Este - Oeste.

#### 4.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.-

Los terrenos que configuran el área CA -10 en el Vigente P.G.O.U de San Roque están clasificados como Suelo Urbano

Las demás circunstancias urbanísticas son las contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de San Roque.

##### 4.1.- ESTADO ACTUAL DE LA CA - 10.-

Con fecha 12 de Febrero de 1.986 se firmó un A Convenio Urbanístico A que recogía las determinaciones de los condicionantes urbanísticos aplicables a dichos terrenos. Dichas determinaciones se incluyeron en el Vigente I P.G.O.U de San Roque.

Para posibilitar la acción edificatoria sobre los citados terrenos se redactó un Estudio de Detalle sobre los mismos, promovido por A.L.D.I.A, siendo el Técnico Redactor el Arquitecto D. José Luís de Mier Enriquez.

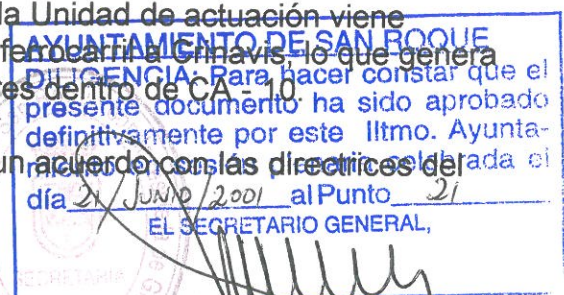
Existe pues en la actualidad un Estudio de Detalle que abarca la totalidad de los terrenos que configuran el área CA -10, con fecha de visado del 20 de Julio de 1.990 en el C.O.A.A.Oc., Delegación de Cádiz y Aprobación Definitiva del Ayuntamiento de San Roque.

La presente **MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE** viene motivada por el interés de la empresa TENGELMAN ESPAÑA S.A. en desarrollar esta unidad de actuación con el objetivo principal de implantar una de sus tiendas de alimentación.

A través esta Modificación del Estudio de Detalle damos cumplimiento, además, a las directrices del Avance del Nuevo Plan General de Ordenación Municipal de San Roque.

La nueva posición de los viarios dentro de la Unidad de actuación viene determinada por el futuro acceso subterráneo del ferrocarril a Crinavis, lo que genera una nueva distribución de las parcelas y áreas libres dentro de CA - 10.

En esta nueva distribución se ha buscado un acuerdo con las directrices del Avance del Nuevo Plan General.



#### 4.2.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Las previsiones del Avance del Plan General de Ordenación Municipal de San Roque en Redacción, así como la ordenación prevista en el vigente Estudio de Detalle y P.G.O.U., son las que se recogen en la presente Modificación del Estudio de Detalle.

1.- El viario rodado fundamental lo forma el acceso al área desde la carretera de San Roque a La Línea.

En el vigente Estudio de Detalle el trazado sigue aproximadamente la línea de Alta Tensión existente, cruzando los terrenos en dirección Este - Oeste. En la presente Modificación se propone un traslado de este viario en paralelo al actual, para ajustarse a trazado propuesto en el Avance del Plan General en Redacción, con el objetivo de dar respuesta al trazado subterráneo del ferrocarril a Crinavis.

2.- De este vial principal sigue saliendo un ramal coincidente con el callejón que parte de los terrenos y entronca en la calle Benalife, respetando el trazado del Vigente estudio de Detalle y el Avance del P.G.O.U. en redacción.

3.- La ordenación del conjunto se apoya en el viario anteriormente descrito y en la carretera de San Roque a La Línea. Se han proyectado dos manzanas edificables con uso Industrial, Terciario, en las que se prevé una entreplanta y una con uso de oficinas. Todas las manzanas edificables dan frente a viario de acceso rodado provisto de aparcamientos.

4.- Se han establecido Cesiones de Suelo para usos de Espacio Libre, dentro de lo establecido en el vigente Plan General, pero con la distribución y premisas del Avance del Nuevo Plan General, según se desprende de los anexos I ( Ficha urbanística de CA-10 del actual P.G.O.U) y II ( Plano con la nueva distribución de Áreas Libres del Avance del P.G.O.M)

5.- Para ajustarnos a los requerimientos de la soluciones de tráfico del modelo propuesto en el Avance del P.G.O.U. se introduce un tercer carril de giro a la izquierda en la intersección de la carretera de San Roque a La Línea y la nueva vía sobre el trazado subterráneo del ferrocarril.

6.- Con respecto a la línea de alta tensión que cruza los terrenos en el sentido Este - Oeste, se adjunta escrito de sevillana sobre el plano de proyecto en el que se fijan las condiciones de separación de las edificaciones de la citada línea de A. T.

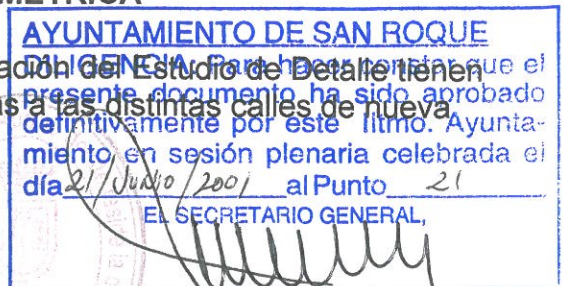
#### 5.- FINCAS COLINDANTES Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

Todas las manzanas objeto de esta Modificación del Estudio de Detalle tienen medianeras con fincas vecinas, presentan fachadas a las distintas calles de nueva formación o a los viarios existentes.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21 de Junio 2001 al Punto 21

EL SECRETARIO GENERAL,



Tal como puede comprobarse en los planos del documento redactado, se definen las Parcelas, con arreglo a la siguiente geometría poligonal:

## **MANZANA A**

**USO TERCIARIO:** Altura máxima de edificación 9 m.

**Parcela A1 : - Superficie : 1.392,00 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:  
25,60 m.- 54,38 m.- 25,60 m.- 54,38 m.

\* Presenta su frente, al Este, al área AEL1 que dá a la carretera San Roque - La Línea (25,60 m.)

\* Lateral izquierdo, al Sur, al área AEL1 que dá a fincas medianeras (54,38 m.)

\* Fondo, al Oeste, a parcela A2 (25,60 m)

\* Lateral derecho al Norte, al área de aparcamientos (54,38 m)

**Parcela A2 : - Superficie : 1.185,77 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:  
41,80 m.- 30,13 m.- 43,69 m.- 26,11 m

\* Presenta su frente, al Este, a parcela A1 y al área de aparcamientos (41,80m.)

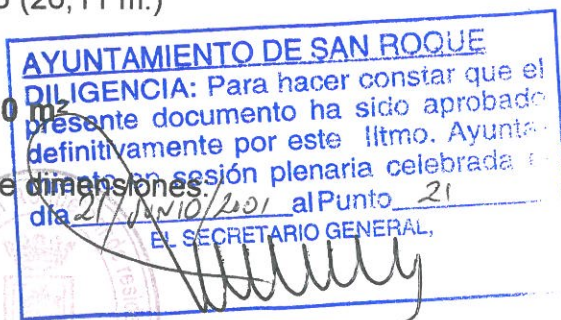
\* Lateral izquierdo, al Sur, al area AEL1 que dá a fincas medianeras (30,13 m.)

\* Fondo, al Oeste, a Viario Secundario (43,69 m.)

\* Lateral derecho al Norte, a parcela A3 (26,11 m.)

**Parcela A3 : - Superficie : 866,00 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:  
35,32 m.- 26,11 m.- 34,17 m.- 22,76 m



- \* Presenta su frente, al Este, al área de aparcamientos (35,32 m.)
- \* Lateral izquierdo, al Sur, a parcela A2 (26,11 m.)
- \* Fondo, al Oeste, a Viario Secundario (34,17 m.)
- \* Lateral derecho al Norte, al área de aparcamientos (22,76 m.)

**APARCAMIENTOS:**

**Parcela AP1 : - Superficie : 3.161,20 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:

( poligonal 25,60 m. 30,65 m. 4,85 m. 25,21 m. arco de radio 6,20 m.- 54,38 m.- polilínea 50,30m.- 22,76 m.- 10,46 m.- línea 61,18 m)

- \* Presenta su frente, al Este, al área AEL1 que dá a la carretera San Roque - La Línea ( poligonal 25,60 m. 30,65 m. 4,85 m. 25,21 m. arco de radio 6,20 m.)
- \* Lateral izquierdo, al Sur, a la parcela A1 (54,38 m.)
- \* Fondo, al Oeste, a las parcela A2, A3 y al Viario Secundario (.)
- \* Lateral derecho al Norte, al Viario Principal ( )

**AREA LIBRE:**

**Parcela AEL 1.- Superficie 915,53 m<sup>2</sup>**

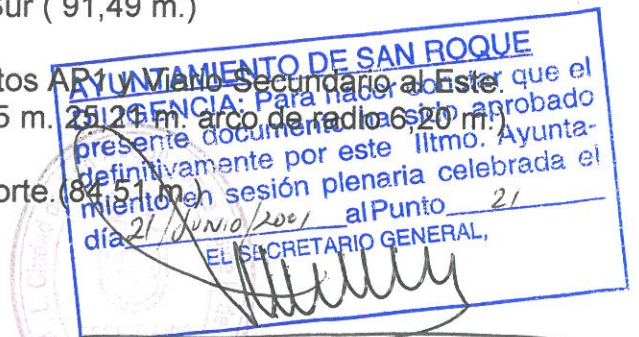
Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones: 24,53 m. - 57,48 m. - arco de radio 10,00 m. - arco de radio 6,20 m. - 25,21 m. - 4,85 m. - 30,65m. - 25,60 m. - 84,51 m. - 4,38 m. - 91,49 m.

Presenta su frente a carretera San Roque - La Línea y a Viario Principal al Oeste. (poligonal arco de radio 10,00 m. - 57,48 m. - 24,53 m.)

Lateral izquierdo a fincas medianeras al Sur ( 91,49 m.)

Fondo a parcela A1, zona de aparcamientos AP1 y Viario Secundario al Este. ( 4,38 m. poligonal 25,60 m. 30,65 m. 4,85 m. 25,21 m. arco de radio 6,20 m.)

Lateral derecho a parcelas A1 y A2 , al Norte. (84,51 m.)



## **MANZANA B:**

**USO INDUSTRIAL** : Altura máxima de edificación 9 m.

**Parcela B1** : - Superficie : **3.371,98 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:  
45,55 m.- 13,07 m.- arco 7,24 m.- 51,80 m.- 49,67 m.- 68,06 m.

\* Presenta su frente, al Este, al área BEL1 que dá a la carretera San Roque - La Línea (polilínea 45,55 m.- 13,07 m.)

\* Lateral izquierdo, al Sur, al viario principal (polilínea arco 7,24m., 51,80 m.)

\* Fondo, al Oeste, al área BEL2 y fincas medianeras (49,67 m.)

\* Lateral derecho al Norte, a fincas medianeras (68,06 m.)

Tipología edificatoria libre

## **AREAS LIBRES:**

**Parcela BEL1:-** Superficie **323,30 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones: 59,54 m.- 6,20m.- 45,55 m.- 13,10 m.-

\* Presenta su frente a carretera San Roque - La Línea al Oeste (59,54m.)

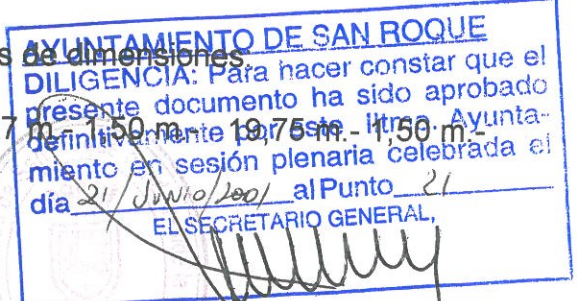
\* Lateral izquierdo a parcela B y a Viario Principal al Sur. (13,10 m.)

\* Fondo a parcela B 1 al Este(45,55 m.)

\*Lateral derecho a fincas medianeras al Norte. (6,22 m.)

**Parcela BEL2.-** Superficie **809,95 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:  
19,14 m.- 69,12 m.- 4,23 m.- 24,47 m.- 1,50 m.- 19,75 m.- 1,50 m.-  
14,37m.- 1,50 m.- 13,31 m.-



- \* Presenta su frente a parcela B1 al Oeste. (19,14 m.)
- \* Lateral izquierdo al nuevo viario principal al Sur. (poligonal 13,31 m.- 1,50 m.- 14,37m.- 1,50 m.- 19,75 m.- 1,50 m.- 24,47 m.)
- \* Fondo a calle Las Mimosas al Este.( 4,23 m.)
- \* Lateral derecho a fincas medianeras al Norte.( 69,12 m.)

**Parcela BEL3.- Superficie 33,92 m2**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:

8,52 m.- 4,30 m.- 6,98 m.- 5,00 m.

- \* Presenta su frente al nuevo viario principal al Oeste ( 4,30 m.)
- \* Lateral izquierdo a nuevo viario principal al Sur. (8,52 m.)
- \* Fondo a aparcamientos de nuevo viario principal al Este. (5,00 m.)
- \* Lateral a Parcela B1 a nuevo viario principal al Norte. ( 6,98 m.)

**MANZANA C:**

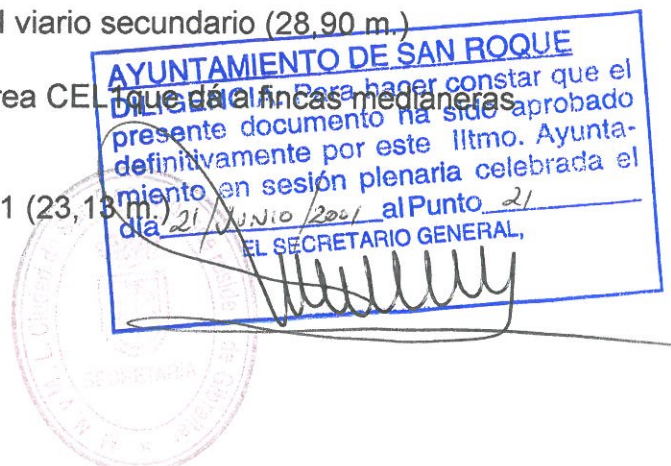
**USO TERCIARIO** - Oficinas :

Altura máxima 3 plantas o 9,5 m. de altura reguladora.  
Tolerancia altimétrica en 40 planta de 50% de la 30.

**Parcela C1** : - **Superficie : 365,67 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:  
28,90 m.- 12,00 m.- 23,13 m.- 68,06 m.-

- \* Presenta su frente, al Este, al viario secundario (28,90 m.)
- \* Lateral izquierdo, al Sur, al área CEL1 que da a fincas medianeras (12,00 m.)
- \* Fondo, al Oeste, al área CEL1 (23,13 m.)





\* Lateral derecho, al Norte, al área CEL1 que dá a fincas medianeras (68,06 m.)

Para todas las manzanas A, B y C, los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 mts. no computan como volumen, contado desde el terreno natural a la cara inferior del forjado.

AREAS LIBRES:

**Parcela CEL1.- Superficie 1.209,87 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:

34,88 m.- 43,25 m. .- 46,16 m.- 35,68 m

Presenta su frente, al Oeste, al nuevo viario secundario. (34,88 m)

Lateral izquierdo, al Sur, a finca medianera. ( 43,25 m.)

Fondo, al Este, a parcela a calle las mimosas ( 35,68 m.)

Lateral derecho, al Norte, a finca medianera ( 46,16 m.)

En su interior se encuentra la parcela C 1, descrita en el apartado anterior

MANZANA D:

AREAS LIBRES

**Parcela DEL1.- Superficie 1.632,56 m<sup>2</sup>**

Superficie poligonal cerrada de lados de dimensiones:

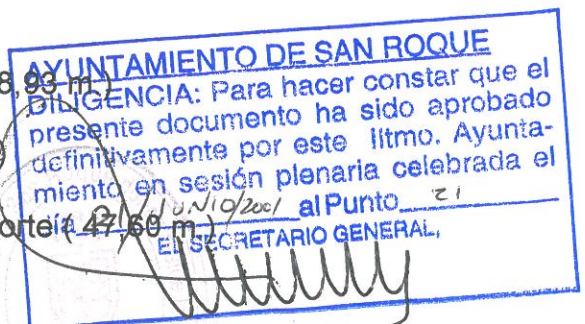
47,60 m.- arco de radio 1,50 m.- 3,71 m.- 1,00 m.- 28,50 m.- 48,93 m.- 29,12m.-

Presenta su frente al nuevo viario secundario al Oeste (polilínea 28,50 m.- 1,00m.- 3,71m.- arco de radio 1,50 m.)

Lateral izquierdo a finca medianera al Sur (48,93 m.)

Fondo a calle las mimosas al Este( 29,12 m.)

Lateral derecho al nuevo viario principal al Norte (47,60 m.)



## 6.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

El documento redactado tiene, como objetivo principal, la definición geométrica de las alineaciones de las manzanas existentes al viario actual, definiendo las parcelas que componen cada una de dichas manzanas, así como sus usos previstos.

Se definen, por tanto, tres manzanas edificables denominadas A, B y C, subdivididas en parcelas.

Como antes decíamos, la presente Modificación del Estudio de Detalle viene promovida por la intención de implantar una superficie mediana de alimentación (Venta al por menor en supermercados de alimentación). Los requerimientos de este uso pormenorizado son especiales por la dinámica que introducen en los lugares en los que se asienta.

La actividad de una superficie mediana de alimentación requiere una accesibilidad fácil y que no interfiera en la fluidez del tráfico general de la zona.

Por este motivo, y siguiendo las indicaciones del Avance y de la Dirección General de Carreteras, se propone una intersección con carril central, según planos adjuntos.

Así mismo, esta actividad requiere un área privada en superficie destinada a aparcamientos, en la que los clientes puedan aparcar para realizar sus compras y dentro de la cual se pueda organizar la espera de la fila de vehículos para la salida a los viarios públicos.

Por este motivo, la parcela **AP1** queda ligada y vinculada a la parcela **A1**, dimensionada como superficie óptima, para dar respuesta a lo expuesto en el párrafo anterior.

**A1** (Uso Comercial de superficie de alimentación), **AP1** (Espacio libre privado, aparcamientos) vinculada a la **A1**.

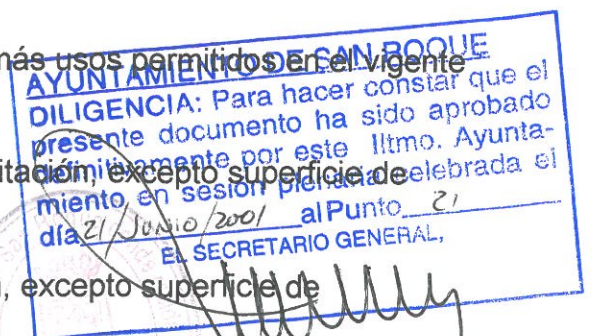
Entendemos que una actividad de similares características, generaría conflictos de densidades de tráfico y necesidades de aparcamiento imposibles de satisfacer con el existente en el viario público.

Por lo anteriormente expuesto se propone un uso pormenorizado de venta de alimentación restringido a la parcela **A1**, con el aparcamiento **AP1** vinculado.

Para las demás parcelas se proponen los demás usos permitidos en el vigente P.G.O.U.

**A2, A3** (Edificables con uso Terciario, sin limitación, excepto superficie de alimentación, y **AEL1** (Espacio Libre)

**B** (Edificable, con uso Industrial, sin limitación, excepto superficie de



alimentación) y **BEL1** y **BEL2** (Espacio Libre)

**C** (Edificable Terciario, Oficinas, excepto superficie de alimentación) y **CEL1** (Espacio Libre)

**D** (Espacio Libre)

La superficie de todas y cada una de ellas se recogen en el cuadro de superficies al final de la Memoria.

## 7.- ORDENACIÓN DE LOS SOLARES.-

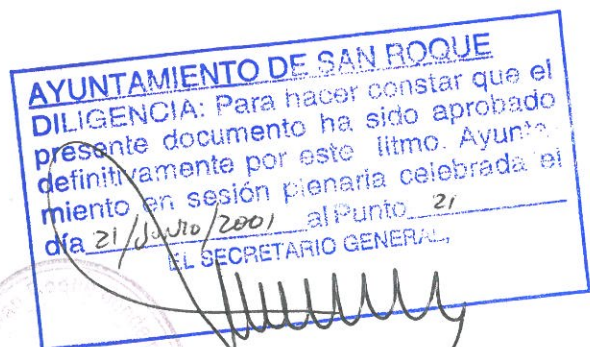
Las distintas manzanas sobre las que se desarrolla el Estudio de Detalle se encuentran ordenadas conforme al viario existente y al propuesto, constituyendo un conjunto de manzanas entre estos viarios y las medianeras con las edificaciones vecinas.

El suelo edificable se desarrollará conforme a la normativa vigente para este tipo de suelo en el P.G.O.U.

El porcentaje de cesiones de suelo se ajusta a la ficha urbanística del actual P.G.O.U. y a las recomendaciones del Avance del Nuevo Plan General.

	<u>P.G.O.U</u>	<u>MODIFICACIÓN E. DETALLE</u>
Areas libres	4.887.00 m <sup>5</sup>	4925,13 m <sup>5</sup>

Sobre los datos antes indicados y de acuerdo con los documentos anteriormente aprobados por el Ayuntamiento de San Roque, se produce la siguiente distribución sobre las parcelas edificables privadas en SUPERFICIES (S), USOS (U), SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE SOBRE RASANTE (SUP), EDIFICABILIDAD (EDF) y expresada en el siguiente cuadro:



Manz / Parc.	S. ( m5 )	U	SUP. ( m5 )	EDF. ( m5 )
<b>A</b>	<b>7.489,66</b>		<b>4.456,00</b>	<b>0,6</b>
A 1	1.392,00	Terciario Venta menor en supermercados de alimentación	1.422,00	1,02
A 2	1.185,77	Terciario	1.780,00	1,5
A 3	866,00	Terciario	1235,00	1,5
A P1	3.161,20	Libre Aparcamientos Privados		
A EL1	915,53	Espacios Libres		
<b>B</b>	<b>4.539,15</b>		<b>5.257,16</b>	<b>1,16</b>
B 1	3.371,98	Industrial	5.257,16	1,56
B EL 1	323,30	Espacios Libres		
B EL 2	809,95	Espacios Libres		
B EL 3	33,92	Espacios Libres		
<b>C</b>	<b>1.575,54</b>		<b>1.097,01</b>	<b>0,70</b>
C1	365,67	Terciario	1.097,01	3
C EL 1	1.209,87	Espacios Libres		
<b>D</b>	<b>1.632,56</b>			
D EL1	1.632,56	Espacios Libres		
V. PRINCIP.	1.211,40	Viarios		
V. SECUND.	1.014,45	Viarios		
CES. ROT	554,19	Viarios		
<b>TOTALES</b>	<b>18.016,95</b>		<b>10.810,17</b>	<b>0,6</b>

Sevilla, 26 de Abri de 2.001

Los Arquitectos:

D. Pablo Rico Pérez

D<sup>a</sup>. Montserrat Carrasco Carrasco

