

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DEL AREA 23 DEL PLAN ESPECIAL INDUSTRIAL (23-P.E.I.), SITUADA EN AVDA. SEVILLA Y AVDA. GRANADA, DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE CAMPAMENTO, SAN ROQUE (CÁDIZ).

MEMORIA

ANTECEDENTES.

Con fecha 17 de Septiembre de 1.993, por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz, se aprobó definitivamente el Plan Especial y de Seguridad Industrial en el Area de la Bahía del Término Municipal de San Roque (Cádiz). En dicho Plan Especial se incluye el Area 32 PEI.

Con fecha 10/10/2.000, se presenta a tramitación el Estudio de Detalle del Area 23 del Plan Especial y de Seguridad Industrial (23-PEI), sito en Avda. Sevilla y Avda. Granada del Polígono Industrial de Campamento, San Roque.

Con fecha 1/12/2.000, se resuelve mediante Decreto, aprobar inicialmente el citado Estudio de Detalle, someterlo a información pública y se solicita incorporación de documentación así como subsanar deficiencias.

OBJETO Y ENCARGO.

Tiene por objeto el presente Estudio de Detalle la ordenación de la edificabilidad dada por el P.E.S.I. y el trazado del viario interior, de una parcela situada en la Avda. Sevilla y Avda. Granada, del Polígono Industrial de Campamento, San Roque (Cádiz), habiéndose incorporado la documentación y subsanado las deficiencias incluidas en el Decreto de aprobación inicial.

SITUACIÓN.

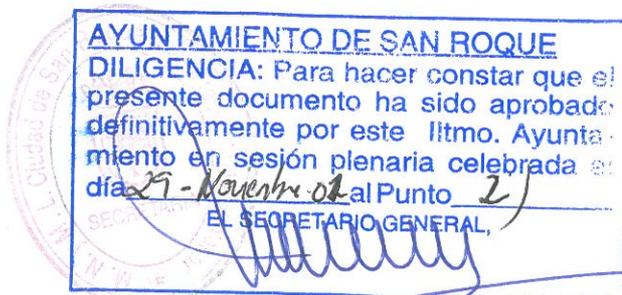
El ámbito territorial del presente Estudio de Detalle es la parcela situada en el Polígono Industrial de Campamento (San Roque) y que limita con:

Norte: con parcela del Polígono Industrial de Campamento.

Sur: con Avda, Sevilla.

Este: con Avda. Sevilla.

Oeste: con Avda. Granada.



DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Poseen forma casi trapezoidal. Su superficie es de 20.597 m².

Su topografía es casi horizontal, con leve pendiente descendiente en sentido Oeste-Este.

Sobre los terrenos existen dos naves industriales en pésimo estado de conservación y en total abandono, de las que se prevee su demolición.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad de la parcela pertenece a la Sociedad GALESUR S.L.

JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene su justificación en lo dispuesto por el Artículo 91 de la Ley 1/1.997 del 18 de Junio del Suelo y Ordenación Urbana, y en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo el P.E.S.I. permite, para el Area 23-PEI, la aplicación de Normativa sobre Parcelación interior de Areas Edificables. Esta normativa viene dispuesta en el punto 2.3.10 del citado Plan.

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

El Area 23 del P.E.S.I. incluye, entre otros, los siguientes condicionantes urbanísticos:

- Regulación..... Desarrollo y Crecimiento.
- Clasificación..... Suelo Urbano.
- Parcela mínima..... 2.500 m².
- Edificabilidad..... 1,5 m²/m²
- Ocupación..... 50%.
- Altura Reguladora..... 9,5. Número de plantas: 2.
- Separación a calle..... 10 m.
- Separación a lindero lateral.... 3 m.
- Separación a fondo..... 5 m.



JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación proyectada se fundamenta en:

- Situación y condicionantes físicos y de entorno.
- Calificación del P.E.S.I.
- Parámetros urbanísticos del area 23-PEI.

Se ha previsto una ordenación basada en la configuración física de la parcela, adoptándose manzanas con la máxima longitud de fachada al viario público, aprovechando su poder atractivo, por su situación.

En la manzana nº 1, con acceso por calles a distintas alturas, se proyecta una sección tipo que cumple con lo dispuesto por el P.G.O.U., mediante el retranqueo de tres metros del segundo nivel, contado desde la rasante del viario interior. La diferencia de cotas entre los dos viarios se resuelve, para el tráfico peatonal, mediante una escalera que los une.

El acceso al interior de la parcela se ha proyectado en dos puntos, para interferir lo mínimo en el tráfico exterior, uno para cada uno de los dos niveles en que se desarrolla la ordenación. Así mismo, se ha previsto la posible conexión viaria con la parcela limítrofe.

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

Se ha efectuado atendiendo a los parámetros urbanísticos del Área.

La superficie total de la parcela se distribuye en la siguientes zonas:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| - Manzanas edificables..... | 12.135 m ² |
| - Viario y aparcamientos..... | 8.066 m ² |
| - Zonas libres..... | 396 m ² |

TOTAL..... 20.597 m²

La superficie de construcción máxima, de acuerdo por el P.E.S.I., es:

$$20.597 \times 1,5 = 30.895,5 \text{ m}^2$$



Se distribuye de la siguiente forma:

MANZANA 1.

- Superficie del area edificable 1..... 1.645 m²
- Superficie de edificaicón del area 1..... 4.935 m²

MANZANA 2.

- Superficie del area edificable 2-1..... 2.720 m²
- Superficie de edificación del area 2-1..... 5.146 m²
- Superficie del area edificable 2-2..... 2.720 m²
- Superficie de edificación del area 2-2..... 5.146 m²

MANZANA 3.

- Superficie del area edificable 3..... 3.212 m²
- Superficie edificable del area 3..... 4.573 m²

Total superficie de edificación:

$$4.935 + 5.146 + 5.146 + 4.573 = 19.800 \text{ m}^2$$
$$19.800 \text{ m}^2 < 30.895,5 \text{ m}^2$$

La ocupación máxima resultable es:

$$1.645 + 2.720 + 2.720 + 3.212 = 10.297 \text{ m}^2$$

La ocupación máxima permitida es:

$$50\% 20.597 = 10.298,5$$

$$10.297 \text{ m}^2 < 10.298,5 \text{ m}^2$$

De acuerdo con lo establecido en el punto 2.3.10 del P.E.S.I., se permite la subdivisión en parcelas de 500 m², teniendo todas ellas accesos por calles interiores.

Las edificaciones existentes quedarían fuera de ordenación y deben ser por tanto demolidas en lo que contravenga a este Estudio de Detalle, una vez aprobado definitivamente.



ALINEACIONES Y RASANTES.

Se han proyectado cuatro secciones tipo de viario interior, todas ellas con calzada rodada de 6 mts. y Acerados de 1,50 mts.

En la sección A-A' que es la mayoritaria, se disponen aparcamientos en ambas bandas en línea. En la sección B-B', se dispone una banda de aparcamientos en batería y la otra en línea. En la sección C-C', se dispone de una única banda de aparcamientos en línea. La sección D-D' es similar a la B-B' pero con mayor profundidad de los aparcamientos en batería.

Se establecen alineaciones obligatorias al viario interior, permitiéndose retranqueo en planta baja de hasta 3 mts. a partir de dicha alineación, debiéndose, en todo caso, situar las caras exteriores de los elementos verticales portantes (pilares) en dichas alineaciones, para marcarlas.

En los otros casos se establecen alineaciones máximas. Caso de subdivisión de las manzanas las edificaciones deberán adosarse a los linderos laterales.

Se establecen las rasantes del viario interior, debiéndose desarrollar en el correspondiente proyecto de urbanización interior de la parcela.

APARCAMIENTOS.

El punto 2.3.10 del P.E.S.I. "Normativa de parcelación interior de áreas edificables" establece que la superficie libre destinada para aparcamientos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a edificación de fabricación y almacenaje, y en cualquier caso se cumplirá la mínima dotación de aparcamiento exigida en los Nucleos Urbanísticos del P.G.O.U. para cada categoría. Así mismo establece el que se podrá disponer aparcamientos común para el uso de todas las subparcelas, siendo su superficie no inferior al 10% de la superficie total de la parcela matriz.

El P.G.O.U. de San Roque establece la proporción de un aparcamiento por cada 100 m² de construcción de uso comercial e industrial en categoría 5,6; y en la 7 se aplican, las correspondientes a la vivienda a que esten anexo, en su caso.

Como se prevee 19.800 m² de construcción esto implica 198 plazas de aparcamientos, que son las proyectadas.

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 29 - Nov - 2004 al Punto 2)
EL SECRETARIO GENERAL,



Los aparcamientos se preveen común en viario, para el uso de todas las subparcelas.

Superficie total parcela matriz: 20.597 m².

10% = 2.060 m².

Superficie de aparcamientos: 2.302,75 m².

2.302,75 > 2.060

En todo lo no establecido en este Estudio de Detalle se deberá estar a lo dispuesto por el Plan Especial de Seguridad Industrial y P.G.O.U. de San Roque.

San Roque, Marzo de 2.001

La Propiedad

El Arquitecto



A handwritten signature in blue ink is written over a blue rectangular stamp. The stamp contains the word "VISADO" at the top, followed by the number "21110188600" and the text "Colegio Arquitectos de Cádiz".

GALESUR S.L.

JOSÉ LUIS DE MIER ENRIQUEZ.



An official stamp from the Ayuntamiento de San Roque. The text reads: "AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE", "DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este litmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29. Nov. 2001 al Punto 2", and "EL SECRETARIO GENERAL". A handwritten signature is written over the stamp.