

ESTUDIO DE DETALLE

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 OCT. 1991 al Punto VII-D.

LA SECRETARIA GENERAL
4 OCT. 1991



MEMORIA GENERAL

- 1.-Situación.
- 2.-Descripción de la finca.
- 3.-Topografía.
- 4.-Ordenanzas de aplicación.
- 5.-Propuesta.
- 6.-Condiciones urbanísticas.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado extraord. por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25-11-92 al Punto IV-C

EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 25-10-92 extend. (T.C.)
LA SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE:

1.- Situación:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 3 OCT. 1991
LA SECRETARÍA GENERAL
4 OCT. 1991

Se realiza el presente Estudio de Detalle sobre un solar situado en el termino Municipal San Roque y dentro del casco urbano del municipio de Guadiaro con acceso desde la carretera CA-515 en la zona denominada como "Lavasol" encontrándose localizado en el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque como area GD-1.

2.- Descripción del ambito del Estudio de Detalle:

Tiene una forma irregular con acceso por la carretera CA-515 a través de un vial que la recorre en sentido Oeste-Este pegado al lindero Norte y que da acceso al area GD-2 acupada en la actualidad por la industria Lavasol SA.

El lindero Oeste esta compuesto por una linea quebrada de 67.50m lindando con la carretera CA-515.

El lindero Sur es una linea mixta de 307.12 m y linda tambien con la carretera CA-515 y con la Cañada Real, que actualmente se encuentra en obras de consolidacion de un nuevo vial al cual accedera el vial propuesto en el presente Estudio de Detalle.

El lindero Este esta compuesto por una linea recta de 63.75m con Lavasol SA.

Por ultimo el lindero Norte que es una linea quebrada de 235.00m con la finca denominada "El Cañuelo".

La superficie comprendida es del orden de 21,914.00 m².

El entorno esta constituido por terreno agricola en su linde Norte, una industria de lavado antes mencionada al Este y el casco urbano de Guadiaro al Sur y Oeste, separado en parte por la carretera CA-515.

La finca en la actualidad tiene una edificacion consolidada destinada a taller de carpinteria que se encuentra dentro de una

parcela que en su día Financiera Sotogrande SA vendió a Carpintería de Guadiaro SA, producto de una parcelación anterior, siendo esta parcela suficientemente descrita posteriormente.

También dentro del ámbito del Estudio de Detalle y como consecuencia de esta misma parcelación se encuentra una parcela sin edificar propiedad del Club de Golf La Cañada.

Por último el resto de la finca matriz cuyo actual propietario es Sotoisla SA, la cual promueve este Estudio de Detalle de acuerdo y con la conformidad de los demás propietarios interesados.

La parcela propiedad de Carpintería de Guadiaro se encuentra enclavada al Este del terreno y linda:

Al Norte con línea recta de 30.34m y curva de 11.19 m con el vial existente dentro de la finca.

Al Este con el mismo vial en línea recta de 21.75m.

Al Sur con el resto de la finca en línea quebrada de 18.54m y 22.75m.

Al Oeste en línea recta de 29,95 también con el resto de la finca.

La parcela propiedad de Club de Golf La Cañada tiene forma de trapecio y también se encuentra al pie del vial existente siendo la longitud de este lindero Norte una línea recta de 18.00m.

Al Oeste en línea recta de 29,50 también con el resto de la finca.

Al Sur con el resto de la finca en línea recta de 21.00m.

Al Este con el mismo lindero en línea recta de 29.50m.

Los domicilios sociales de ambos propietarios para los preceptivas notificaciones son los siguientes:

CARPINTERIA DE GUADIARO S.A. (CIF Nº 11216660)

PARCELA Nº 17, FRENTE A LAVASOL -TEL.615604.

GUADIARO. CADIZ.

CLUB DE GOLF LA CAÑADA (CIF-G/11059805)

SOTOGRADE.

SAN ROQUE. CADIZ.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el

3 OCT. 1991

al Punto III-D.

LA SECRETARIA GENERAL

4 OCT. 1991

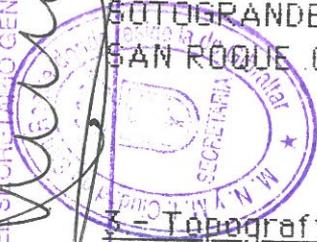
3 - Topografía:

La finca es básicamente bastante regular si bien la linde sur presenta un desnivel de 8 metros de Este a Oeste, produciendo un barranco muy pronunciado en esta orientación que inmediatamente se convierte en una suave pendiente que va desde el Oeste al Este.

La finca tiene una vegetación consistente en su mayor parte en una pradera sin arbolado existiendo este a lo largo del vial y un

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25 de Octubre de 1991 al Punto III-C

EL SECRETARIO GENERAL,



pequeño grupo de naranjos en la parte baja de la zona Este.

4.-Ordenanzas de aplicacion :

Segun el P.G.O.U. de San Roque , aprobado por la C.P.U. , los terrenos estan incluidos en el area GD-1 cuyas determinaciones basicas son las siguientes:

Clasificacion del suelo : urbano

Regulacion : desarrollo y crecimiento

Remision a planeamiento : Estudio de Detalle

Sistema de actuacion : cooperacion

Usos dominantes permitidos y edificabilidad :

- residencial permanente---permitido (como vivienda de guarderia vinculada a la actividad)

- terciario----permitido

- industrial---permitido 0,6m²/m²

Altura reguladora : 7.5m (1 planta) se permite una entreplanta a 4,50m de altura con una ocupacion maxima del 20%

Otras condiciones particulares del area :

- cesiones --- zona verde 33.40% sobre el total

- viario estimado--- 15% sobre el total

- superficie aproximada ---21914m²

- se permitira una vivienda cada 1000m² de uso industrial asociada indisolublemente a la actividad.

-tolerancias dimensionales de:

-zonas edificables =±15%

-ejes de viario =10%

-rasante =±1 metro del terreno natural

5.- Propuesta :

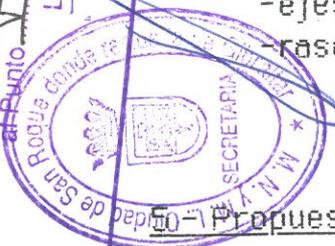
Se pretende sobre el solar la edificacion de noves industriales en parcelas independientes.

Se plantea dada la forma del solar y de la configuracion del vial existente , la consolidacion de dicho vial y la ampliacion del mismo para darle salida por la Cañada Real actualmente en ejecucion como parte del viario de Guadiaro.

La propuesta que se plantea parte de la base de señalar las cesiones obligatorias que graban el terreno .

En primer lugar la cesion correspondiente al vial de acceso , que se ve ampliado en su actual configuracion para darle salida a la calle en ejecucion antes mencionada .

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA para constatar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 OCT. 1991 al punto IV-C
LA SECRETARIA GENERAL
4 OCT. 1991

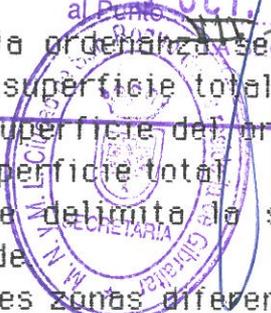


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA para constatar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27-VI-92 al punto IV-C
LA SECRETARIA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 OCT. 1991 al punto IV



A este vial según la ordenanza se le estima una superficie equivalente al 15% de la superficie total de la parcela, pero de su diseño a resultado una superficie del orden de 3,813.72m² lo que supone un 17.40% de la superficie total.

En segundo lugar se delimita la superficie de terreno que corresponde a la zona verde.

Esta se divide en tres zonas diferenciadas distribuidas por el solar, una primera, la mayor, ocupa toda la zona Este de la finca siendo en su parte mas extensa practicamente plana y otra con una fuerte pendiente que termina en la salida a la carretera del nuevo vial en construcción. Esta zona se situa en todo el recorrido del mencionado vial y en parte de la calle interior definida en este Estudio de Detalle con el fin de consolidar un espacio ajardinado que remate el ecuentro de las tres vias que concurren en tres de sus linderos y permitiendo completar el proyecto de la calle en construcción. Tiene una superficie aproximada de 5,885.78m².

La segunda zona verde que se define esta situada en la parte Oeste de la finca y pretende crear una zona de gran visibilidad en plena curva de la carretera CA-515, justo antes de el acceso al nuevo vial. Tiene una superficie aproximada de 449.00m².

El tercer sector destinado a zona verde transcurre a traves de todo el lindero Norte de la finca y pegado a la nueva calle, con el fin de crear una barrera vegetal con la finca colindante. Tiene una superficie aproximada de 984.50m².

La totalidad de las zonas verdes descritas suman una superficie de 7,319.28m² lo que equivale al 33.40 % preceptivo de cesion municipal.

Al encontrarse la finca matriz afectada con dos propietarios muy minoritarios en superficie con respecto al propietario promotor de este Estudio de Detalle y encontrandose uno de ellos consolidado con edificaciones, todas las cesiones de viario y de zonas verdes seran efectuadas por parte del propietario mayoritario, esto es por Sotoisla SA, sin que tengan que ceder ni compensar economicamente estas cesiones municipales Carpinteria de Guadiaro ni Club de Golf La Cañada.

Una vez descritas las zonas cedidas el resto de la finca se divide en tres parcelas edificables bien diferenciadas que en adelante denominaremos como "A", "B" y "C".

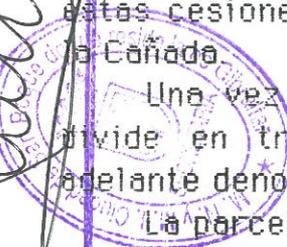
La parcela "A" es la mayor de las tres y se situa de Oeste a Este del solar con su frente mayor dando al vial de nuevo trazado. Esta parcela tiene forma de poligono irregular alargado y una superficie aproximada de 9038.00m². Posteriormente se ordenara con el correspondiente Proyecto de Parcelacion, indicandose esta parcelacion de forma no vinculante en el presente Estudio de Detalle.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25 OCT. 1991 al punto IV-C

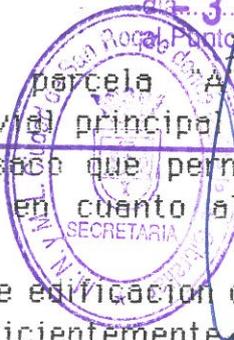
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



AYUNTAMIENTO DE SAIL ROQUE

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 3 OCT. 1991



LA SECRETARIA GENERAL
4 OCT. 1991

Dentro de esta parcela "A" se pretenden dar accesos secundarios entre el vial principal y el interior de la parcela en forma de fondos de saco que permitan una mayor agilidad a la parcelación posterior en cuanto al número y superficie de las parcelas resultantes.

Las condiciones de edificación de esta parcela así como de las otras se detallan suficientemente en el cuadro comparativo de condiciones urbanísticas y en la documentación gráfica que se acompaña.

La parcela "B" corresponde exactamente a la descrita anteriormente como definida en una anterior parcelación y propiedad de Club de Golf La Cañada.

Conserva el acceso por el vial actual, asignándosele un volumen acorde con las ordenanzas de aplicación. Al igual que la anterior se podrá posteriormente definir parcelas mediante un Proyecto de Parcelación.

La parcela tiene forma de trapecio alargado y una superficie aproximada de 575.00m²

Por último la parcela "C" es la correspondiente a la descrita anteriormente como propiedad de Carpintería de Guadiaro. Esta se encuentra consolidada con una edificación de tipo industrial en prácticamente todo el área de ocupación de su mitad Oeste quedando libre la otra mitad a la que se le asigna un volumen acorde con lo ya edificado y las ordenanzas de aplicación.

Al igual que las anteriores se podrá posteriormente definir parcelas mediante un Proyecto de Parcelación.

La parcela tiene forma de polígono irregular con uno de sus vértices redondeado y con fachada al nuevo vial por sus linderos Norte y Este.

Tiene una superficie aproximada de 1168.00m²

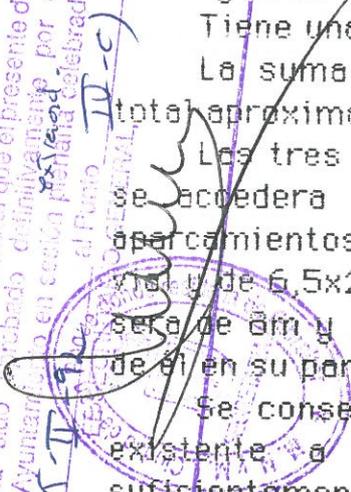
La suma total de parcelas edificables arroja una superficie total aproximada de 10,781.00m².

Las tres se sitúan pegadas al vial que cruza la finca y del cual se accederá a las futuras parcelas, en este se situarán los aparcamientos que serán de 5 x 2,5m a lo largo de la parte Norte del vial y de 6,5x2,5m en batería en su parte Sur. El ancho de la calzada será de 6m y se pretende una acera de un metro de ancho a lo largo de él en su parte Sur.

Se conservará en la medida de lo posible todo el arbolado existente a lo largo del actual vial el cual se definirá suficientemente en el Proyecto de Urbanización posterior.

La edificabilidad que se pretende en las parcelas se basa en la resultante de la edificabilidad permitida (0.6m²/m²) sobre la

AYUNTAMIENTO DE SAIL ROQUE
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25 OCT. 1991 al Punto IV-C



finca matriz. Al ser esta muy superior a la que físicamente se puede edificar queda, la resultante, por debajo de los límites permitidos.

La ocupación en planta varía según la configuración de la parcela. Para las parcelas "B" y "C" esta coincide con la línea de la misma parcela excepto en la fachada con el vial.

Para la parcela "A" la ocupación coincide con la parcela en su lindero al vial y se separa en el resto de los linderos.

Los retranqueos que se fijan también varían para cada parcela siendo de 5m para la parcela "A" a todos sus linderos y de 11.50m al eje del vial. Fijándose para las parcelas "B" y "C" la misma distancia al eje del vial y coincidente la línea de edificación con la de la parcela para el resto de los linderos.

Las edificaciones que resulten en la posterior parcelación se podrán adosar unas a otras, formando una edificación unitaria susceptible de segregación o agrupación interior.



CUADRO COMPARATIVO CONDICIONES URBANISTICAS

CONDICIONES URBANISTICAS	
Sup. parcela existente nº1	575,00m ²
Sup. parcela existente nº2	1168,00m ²
Sup. resto de la finca	20171,00m ²
total finca matriz	21914,00m²

CONDICIONES URBANISTICAS DEL E.D.	
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE	
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 25-II-91 al Punto IV-c)	
LA SECRETARIA GENERAL	

CESIONES:	
Viarío = 3287m ²	15,00%
Zonas verdes = 7319m ²	33,40%

Viarío = 3813,72m ²	17,40%
Zonas verdes = 7319m ²	33,40%

EDIFICABILIDAD :	
Sobre finca matriz	0,6m ² /m ²
21914,00m ²	13148,00m ²

Parcela "A" (38.90%)	7848,04m ²
Parcela "B" (99.65%)	573,00m ²
Parcela "C" (91.22%)	1065,50m ²
total	9486,54m²
Edificabilidad media	0,43m²/m²