

V. B.
Amor

REFORMA DEL 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). CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DEL AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CÁDIZ), DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2.002, EXPEDIENTE 00/013

ARQUITECTO: D. JOSÉ LUIS DE MIER ENRÍQUEZ.

PROMOTOR: GALESUR S.L.

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) (P.E.S.I.). En dicho Plan Especial se incluye el Area 32 PEI.

Con fecha 21/11/2.001, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle del Area 23 del Plan Especial Industrial (23-P.E.I.) situada en Avda. Sevilla y Avda. Granada del P.I. de Campamento, T.M: de San Roque (Cádiz).

Con fecha 20 de Septiembre de 2.002, por decreto del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de San Roque (Cádiz), se aprueba inicialmente el Reformado del citado Estudio de Detalle.

OBJETO Y ENCARGO.

Tiene por objeto la presente Reforma de 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), de acuerdo con los parámetros de las edificaciones que se preveen llevar a cabo consistente, una de ellas en una gran superficie, y todo ello de acuerdo con la normativa urbanística. Así mismo se corrige, de acuerdo con el citado P.E.S.I., el lindero de la parcela en la confluencia entre la Avda. Sevilla y la Avda. Granada. Así mismo tiene por objeto el dar cumplimiento al Decreto del Ayuntamiento de San Roque (Cádiz) de 20/9/2.002, Expediente 00/013



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 28 - 11 - 2002 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL

SITUACIÓN.

El ámbito territorial del presente Estudio de Detalle es la parcela situada en el Polígono Industrial de Campamento (San Roque), 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 LA PARCELA.

Posee forma casi trapezoidal. Su superficie es de 20.804 m².

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

La parcela se encuentra sin edificar.

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.



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. Así mismo el Area edificable nº 2-2, se retranquea del viario exterior para permitir una gran superficie de maniobrabilidad y aparcamientos para vehículos de transporte.

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 tres puntos, para interferir lo mínimo en el tráfico exterior. 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.....	12.024 m ²
- Viario y aparcamientos.....	8.612 m ²
- Zonas libres.....	168 m ²
<hr/>	
TOTAL.....	20.804 m ²

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

$$20.804 \times 1,5 = 31.206 \text{ m}^2$$

Se distribuye de la siguiente forma:

MANZANA 1.

- Superficie del area edificable 1.....	1.645 m ²
- Superficie de edificación del area 1.....	3.800 m ²

MANZANA 2.

- Superficie del area edificable 2-1.....	1.607 m ²
- Superficie de edificación del area 2-1.....	3.280 m ²
- Superficie del area edificable 2-2.....	7.000 m ²
- Superficie de edificación del area 2-2.....	21.000 m ²

Total superficie de edificación:

$$3.800 + 3.280 + 21.000 = 28.080 \text{ m}^2$$

$$28.080 \text{ m}^2 < 31.206 \text{ m}^2$$



La ocupación máxima resultante es:

$$1.645 + 1.607 + 7.000 = 10.252 \text{ m}^2$$

La ocupación máxima permitida es:

$$50\% 20.804 \text{ m}^2 = 10.402 \text{ m}^2$$

$$10.252 \text{ m}^2 < 10.402 \text{ m}^2$$

ALINEACIONES Y RASANTES.

Se han proyectado tres secciones con ancho fijo y dos con ancho variable. Estas últimas corresponden a la zona del frente del Area Edificable n° 2-2, donde se prevee aparcamiento de vehículos de transportes que necesitan maniobrabilidad.

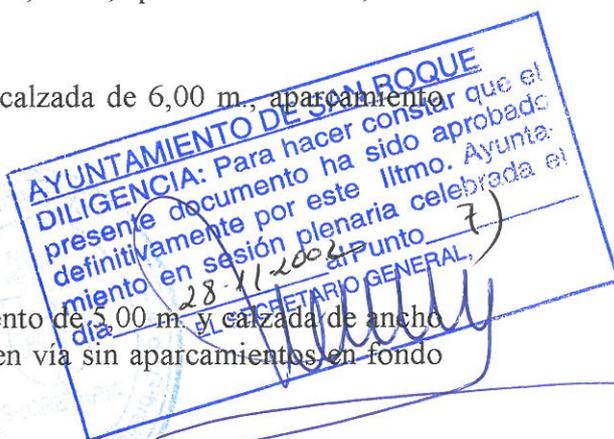
Secciones con ancho fijo:

- A-A': posee acerado de 1,50 m., aparcamiento en línea de 2,25 m., calzada de 6,00 m., aparcamiento en línea de 2,25 m., y acerado de 1,50 m.
- B-B': posee acerado de 1,50 m., calzada de 6,00 m., aparcamiento de 5,00 m. en batería y acerado de 1,50 m.
- Sección C-C': posee acerado de 1,50 m., calzada de 6,00 m., aparcamiento en línea de 2,25 m. y acerado de 1,50 m.

Sección con ancho variable:

- D-D': posee acerado de 1,00 m., aparcamiento de 5,00 m. y calzada de ancho variable, mínimo de 5,00 m. Se prolonga en vía sin aparcamientos en fondo de saco.
- E-E': posee en la zona de aparcamientos de vehículos ligeros, acerado de 1,50 m., aparcamientos en batería de 5,00 m., calzada variable, aparcamientos en batería de 5,00 m., acerado de 1,50 m., calzada variable mínimo de 5,00 m. y acerado de 1,50 m.

Se establecen alineaciones obligatorias a viario interior, según plano n° 6, permitiéndose vuelos máximos de un metro al viario establecido.



En la zona de aparcamientos de camiones, se permite el vuelo de la cubierta para formar marquesinas de protección de carga y descarga, con un máximo de cuatro metros. Igualmente se permite este vuelo de cubierta en la zona posterior del area edificable nº 2-2, siempre que se cumpla con la separación a lindero.

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

Se establecen puntos de rasantes del viario interior, debiéndose desarrollar éstas 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 areas 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 comun para el uso de todas las subparcelas, siendo su superficie no inferior al 10% de la superficie total de la parcela matriz.

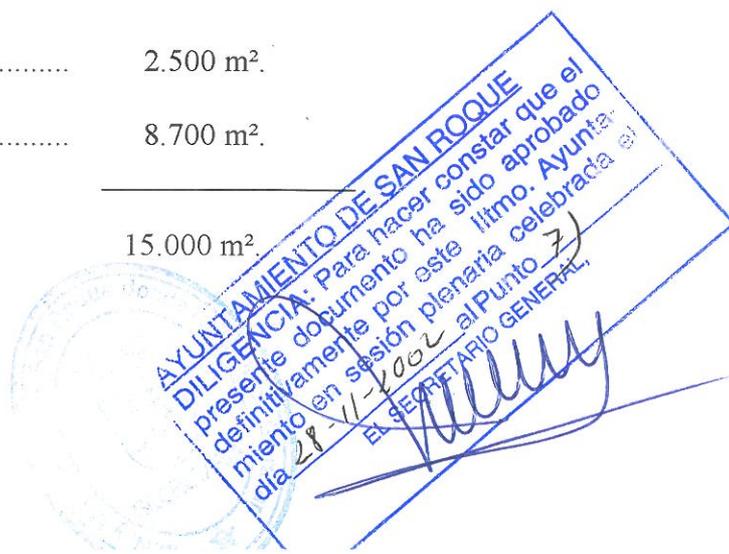
El P.G.O.U. de San Roque establece la proporción de un aparcamiento por cada 100 m² de construcción de uso comercial e industrial en categoría 5,6; y en la 7 se aplican, las correspondientes a la vivienda a que esten anexo, en su caso.

Se preveen 28.080 m² de construcción lo que implica 280 plazas de aparcamientos.

Anexo al viario de la parcela se proyectan 150 plazas de aparcamientos y 1.080 m² de superficie para camiones en carga y descarga. Con estas 150 plazas en el viario se pueden edificar 15.000 m², distribuidos en:

AREA	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
Area Edificable nº 1.....	3.800 m ² .
Area Edificable nº 2 – 1.....	2.500 m ² .
Area Edificable nº 2 – 2.....	8.700 m ² .

15.000 m².



Para poder edificar en el Area Edificable n° 2 – 1 a partir de 2.500 m² y hasta los 3.280 m² permitidos hay que preveer en el interior de dicho Area, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en exceso de los citados 2.500 m² y hasta los 3.280 m² permitidos.

Para poder edificar en el Area Edificable n° 2 – 2 a partir de 8.700 m² y hasta los 21.000 m² permitidos, hay que preveer en el interior de dicho Area, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en exceso de los citados 8.700 m² y hasta los 21.000 m² permitidos.

Los aparcamientos que se preveen comun en el viario poseen una superficie de:

$$1.730,85 + 1.080,00 = 2.810,85 \text{ m}^2.$$

que debe ser no inferior al 10% de la superficie total de la parcela matriz.

Superficie total parcela matriz: 20.804 m².

$$10\% \ 20.804 = 2.080,40 \text{ m}^2$$

$$2.810,85 > 2.080,40 \quad \text{Cumple.}$$

Así como la superficie destinada para aparcamientos no debe ser inferior al 10% de la superficie en planta destinada a edificación.

Superficie aparcamientos: 2.810,85 m².

10% Superficie de edificación: 2.808,00 m².

$$2.810,85 \text{ m}^2 > 2.808,00 \quad \text{Cumple.}$$

PARCELACIÓN.

La superficie del suelo objeto del Reformado del presente Estudio de Detalle posee una superficie total de 20.804 m² y se propone su subdivisión en dos parcelas 1 y 2, con las siguientes descripciones:



Parcela 1.

Superficie: 14.000 m²

Límites:

Norte: Con terrenos del Polígono Industrial de Campamento.

Sur: Con Avda. Sevilla.

Este: Con Parcela 2.

Oeste: Con Avda. Granada.

Parcela 2.

Superficie: 6.804 m²

Límites:

Norte: Con terrenos del Polígono Industrial de Campamento.

Sur: Con Avda. Sevilla.

Este: Con Avda. Sevilla.

Oeste: Con Parcela 1.

Ambas parcelas 1 y 2 cumplen, con la superficie mínima que es de 2.500 m².

COMPROBACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Parcela 1.

Superficie: 14.000 m².

Superficie de edificación asignada por el Reformado del Estudio de Detalle (Area edificable nº 2-2): 21.000 m².

(Area edificable nº 2-2): 21.000 m².

$$14.000 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 21.000 \text{ m}^2$$

Ocupación s/Reformado de Estudio de Detalle (Area edificable nº 2-2): 7.000 m².

$$50\% 14.000 = 7.000 \text{ m}^2$$



Nº de aparcamientos existentes anexo al viario: 87

Implica la siguiente superficie de construcción:

$$87 \times 100 = 8.700 \text{ m}^2$$

Para poder edificar en esta parcela a partir de 8.700 m² y hasta los 21.000 m² permitidos, hay que preveer en el interior del Area Edificable nº 2-2, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en exceso de los citados 8.700 m², y hasta los 21.000 m² permitidos.

Parcela 2.

Superficie: 6.804 m².

Superficie de edificación asignada por el Reformado del Estudio de Detalles.

(Areas edificables nº 1 y 2-1): 7.080 m².

$$6.804 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.206 \text{ m}^2.$$

$$7.080 < 10.206$$

Ocupación s/Reformado de Estudio de Detalle (Area edificable nº 1 y 2-1): 3.252 m².

$$50\% 6.804 = 3.402 \text{ m}^2$$

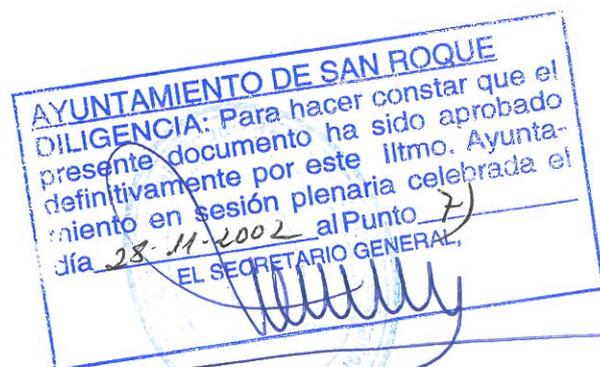
$$3.252 < 3.402$$

Nº de aparcamientos existentes anexo al viario: 63

Implica la siguiente superficie de construcción:

$$63 \times 100 = 6.300 \text{ m}^2$$

Para poder edificar en el Area edificable nº 2-1 a partir de 2.500 m² y hasta los 3.280 m² permitidos, hay que preveer en el interior del Area Edificable, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en exceso de los citados 2.500 m² y hasta los 3.280 m² permitidos.



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, Octubre de 2.002

La Propiedad

VISADO A LOS EFECTOS
REGIMENTARIOS
1511U-883600
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

El Arquitecto



GALESUR S.L.

JOSÉ LUIS DE MIER ENRIQUEZ.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Diligencia para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-10-2002 al punto 7º
EL SECRETARIO GENERAL

