



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
SAN ROQUE

**DON MIGUEL PACHECO OCAÑA SECRETARIO
GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.**

CERTIFICO: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día veintiocho de noviembre dos mil dos, se adoptó el siguiente acuerdo:

4.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle (documento reformado) en la parcela de 7.000 m2 sita en el Polígono "Incosur" del Area 23-PEI del PGOU, Polígono Industrial de Campamento promovido por Construye y Promociona 3.500 S.L.

Dada cuenta de expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle (documento reformado) en la parcela de 7.000 m2 sita en el Polígono "Incosur" del Area 23-PEI del PGOU, Polígono Industrial de Campamento promovido por Construye y Promociona 3.500 S.L.

Vistos los informes técnico y jurídico favorable que obran en el expediente, así como el dictamen igualmente favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

La Corporación Municipal, por absoluta unanimidad **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle (documento reformado) en la parcela de 7.000 m2, sita en el polígono "Incosur" del área 023-PEI del PGOU (Polígono Industrial de Campamento), promovido por Construye y Promociona 3.500 S.L.

SEGUNDO.- Publicar el acuerdo en el BOP

TERCERO.- Comunicar el acuerdo a la CPTOTU en el plazo de 10 días.

CUARTO.- Notificar el acuerdo a:

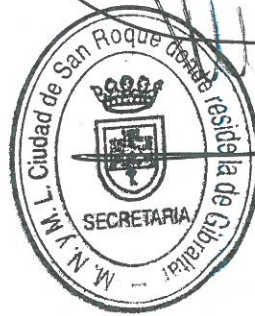
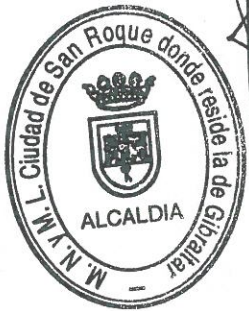
- Construye y Promociona 3.500 S.L. en C/ Real, 7.- La Línea

- Forjados Arandinos, S.A. en Avda. Castilla s/n 09400 Aranda del Duero (Burgos).

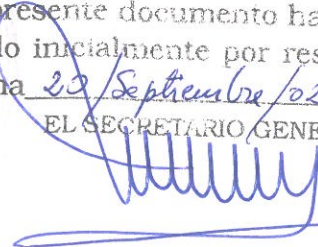
Superficie.- 7.000 m2.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en San Roque, a dos de diciembre de 2002.

Vº Bº
EL ALCALDE



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 22 Septiembre/02
EL SECRETARIO GENERAL,



MEMORIA

ENRIQUE TORELLI JAEN
Tlfo. 956 170811 Fax 956 173393

AYUNTAMIENTO DE...
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 Noviembre/2002 Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2 DEL POLIGONO INCOSUR EN POLIGONO INDUSTRIAL DE CAMPAMENTO. SAN ROQUE.

1.- MEMORIA GENERAL.

1.1.- OBRAS OBJETOS DEL PROYECTO EMPLAZAMIENTO Y PROPIETARIO.-

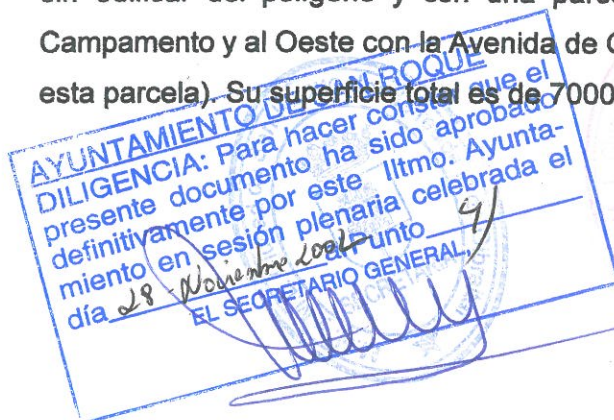
Se trata de estudiar las alineaciones y rasantes así como la ordenación volumétrica mediante un Estudio de Detalle en una parcela situada dentro del polígono Incosur, perteneciente al Polígono Industrial de Campamento en el Municipio de San Roque por encargo de la empresa CONSTRUYE Y PROMOCIONA 3500, S.L.

En función de lo establecido por el Art.91 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Art.66 del Reglamento de Planeamiento el contenido del presente Estudio de Detalle es el siguiente:

- 1) Memoria descriptiva y justificativa.
- 2) Planos.

1.2.- DESCRIPCION DEL SOLAR Y SUPERFICIE; TOPOGRAFIA.-

La parcela actual tiene forma irregular, pudiéndose apreciar en el plano correspondiente su morfología y dimensiones. La parcela linda por el Norte con un terreno sin edificar del Polígono Incosur, por el Este con el vial principal del Polígono, por el Sur con otra parcela sin edificar del polígono y con una parcela edificada perteneciente al Polígono de Campamento y al Oeste con la Avenida de Granada (por donde se produce el acceso de esta parcela). Su superficie total es de 7000 m².



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 20 Septiembre 02
EL SECRETARIO GENERAL,

Su topografía es plana con excepción de la zona que da a la calle en donde se produce un fuerte desnivel. El acceso a la parcela se produce por la avenida mediante una rampa con un desnivel del 10% (aproximadamente) tal como puede verse en planos, además tiene conexión con los viales existentes dentro del Polígono Incosur.

La parcela es actualmente propiedad de un solo dueño (Construye y Promociona 3500, S.L) por lo que no es necesario estudiar un reparto de cargas y beneficios como sucedería en otro caso.

1.3.- JUSTIFICACION URBANISTICA; ACCIONES EN LA EDIFICACION; ORDENES Y NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO DECRETO SOBRE AHORRO DE ENERGIA.-

Se redacta el presente Estudio de Detalle, al amparo de lo establecido en:

A.- La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado definitivamente por Acuerdo de la C.P.U. de 2-11-87, concretamente lo referido al area IN-20 (23-PIE).

B.- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1.992 del 26 de Junio.

C.- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 2.1.59/1.978 del 23 de Junio.

- CONDICIONES URBANISTICAS DEFINIDAS POR EL PLANEAMIENTO:

El P.G.O.U. de San Roque determina las siguientes **CONDICIONES PARTICULARES:**

- Parcela mínima: 2.500 m².
- Eficabilidad: 1,5 m²/m².
- Ocupación: 50%.
- Separación a calle: 10 m.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 30/Septiembre/02

EL SECRETARIO GENERAL,²

- Separación a lindero lateral: 3 m.
- Separación fondo: 5 m.
- Altura reguladora: 9,5 m. (2 plantas).
- Usos permitidos: Terciario (categorías 2,3,4,5) e Industrial (categorías 5,6,7).
- Las parcelas deberán dejar un 10% de su superficie sin edificar para aparcamiento con un mínimo, según la actividad, de una plaza por cada 100 m² construidos.

Hay que decir que se permite la subdivisión en parcelas de más de 500 m² siempre que el acceso se realice por la calle interior y según un Estudio de Detalle como el que nos ocupa.

Existe una incongruencia entre ocupación, altura y edificabilidad por lo que se puede decir que la edificabilidad máxima permitida es de 1 m²/m².

En nuestra actuación se cumplen todos estos parámetros tal como podrá verse en los siguientes apartados.

1.4.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION

-CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES:

Se desarrolla el presente Estudio de Detalle para poder dividir la parcela matriz, con una superficie de 7.000 m² (mayor de 2.500 m²), en parcelas mayores de 500 m² tal como se ha dicho anteriormente.

Las condiciones edificatorias generales de la parcela quedan de la siguiente manera:

- Uso Terciario e Industrial (con limitaciones en las categorías)
- Altura máxima permitida: 2 plantas, 9,5 m.
- Ocupación: 50% = 3.500 m².
- Edificabilidad: 1 m²/m² = 7.000 m².

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 4)
 EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 20 Septiembre 02
 EL SECRETARIO GENERAL,

- Se mantienen las separaciones generales a los linderos.
- Se cumplen las condiciones de aparcamiento.

-ORDENACION PROPUESTA:

Tal como puede verse en planos se crean 7 parcelas con una calle intermedia que les da acceso. Esta calle empieza con una rampa flanqueada por aparcamientos que crea la entrada a la parcela desde la Avenida de Granada y termina comunicada con la calle interior del Polígono Incosur. Nos queda una zona perdida que es el talud que se forma entre la Avenida de Granada y la calle que nos sirve de acceso a las naves.

Las 7 parcelas resultantes son edificables, quedando el resto destinado a viales y aparcamientos. De esta forma, en los aparcamientos de la rampa de entrada tenemos más de 700 m² por lo que se cumplen de sobra las necesidades de aparcamiento (cifradas por el Plan en un 10% de la superficie de la parcela). No obstante en las parcelas 1 y 5, en los 5 m de separación del fondo, se crea una zona de aparcamientos privados para estas parcelas que nos ayuda a cumplir el parámetro establecido por el Plan General de número de plazas en función de la superficie construida.

La edificabilidad de las parcelas 1a 7 viene especificada en el cuadro de superficies del siguiente apartado. Se ha de tener en cuenta que las separaciones a linderos de la finca matriz han de respetarse siempre y que las sumas de los límites máximos de ocupación y edificabilidad no pueden nunca superarse las condiciones generales antes descritas.

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 4.
EL SECRETARIO GENERAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 29 Septiembre 02
EL SECRETARIO GENERAL.

<u>Parcela</u>	<u>Superficie</u>	<u>Ocupación</u>	<u>Edificabilidad</u>
Parcela 1	843 m ²	500 m ²	1.000 m ²
Parcela 2	575 m ²	500 m ²	1.000 m ²
Parcela 3	575 m ²	500 m ²	1.000 m ²
Parcela 4	807 m ²	498 m ²	996 m ²
Parcela 5	854 m ²	502 m ²	1.004 m ²
Parcela 6	586 m ²	500 m ²	1.000 m ²
Parcela 7	628 m ²	500 m ²	1.000 m ²
Aparcamientos	745 m ²	0 m ²	0 m ²
Calle central	994 m ²	0 m ²	0 m ²
Rampa y talud	393 m ²	0 m ²	0 m ²
TOTAL	7.000 m²	3.500 m²	7.000 m²

EL ARQUITECTO

[Handwritten signature]

VISADO
30/09/2002
2107896
REGISTRADO
M. LOS EFECTOS
REGLAMENT

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 4
EL SECRETARIO GENERAL,
[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 20 Septiembre 02
EL SECRETARIO GENERAL,
[Handwritten signature]

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 20-11-2002 al Punto 4

EL SECRETARIO GENERAL

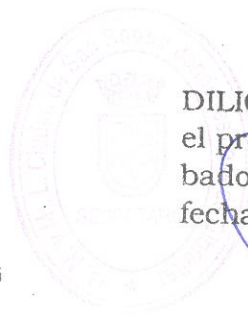
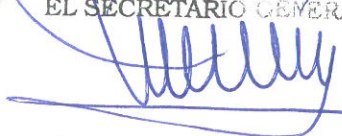


PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 20 Septiembre 02

EL SECRETARIO GENERAL,

ARQUITECTO



ENRIQUE TORELLI JAEN
Tlfo. 956 170911 Fax 956 173393

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DEL POLIGONO INCOSUR EN POLIGONO INDUSTRIAL DE CAMPAMENTO. SAN ROQUE.

2.- PLANOS.

INDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACION.
- 2.- SITUACION EN EL POLIGONO.
- 3.- SOLAR.
- 4.- ORDENACION PREVISTA.
- 5.- ALINEACION Y RASANTES.
- 6.- ORDENACION DE VOLUMENES.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28-11-2022 al Punto 4
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 20/Septiembre/22

EL SECRETARIO GENERAL,