

ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

URB – PLA – EDET – EXP. 12197/2023

DOÑA ANA NÚÑEZ DE COSSÍO, DOCTORA EN DERECHO, FUNCIONARIA DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN DE CARÁCTER NACIONAL, SUBESCALA SECRETARÍA, CATEGORÍA SUPERIOR Y SECRETARIA GENERAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

CERTIFICO:

Que la documentación que incluye a continuación del presente certificado, corresponde al documento de la **“MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEL CIS-CTTI DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE SAN ROQUE (CÁDIZ)”**, promovido por **RED LOGÍSTICA DE ANDALUCÍA**, perteneciente a la **Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Junta de Andalucía.**, presentado el 21/11/2023 con registro general de entrada 2023-E-RC-15222, que fue aprobado definitivamente en el **PUNTO 4.2** de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día tres de abril de dos mil veinticinco, consta de 23 páginas, incluido el presente certificado, debidamente codificadas y firmadas electrónicamente.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, D. Juan Carlos Ruiz Boix.

Documento firmado electrónicamente al margen.



PETICIONARIO:

RED LOGÍSTICA DE ANDALUCÍA



Junta de Andalucía
Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda

Título del Documento:

**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL EQUIPAMIENTO
DOTACIONAL DEL CIS-CTTI DE LA ZONA DE ACTIVIDADES
LOGÍSTICAS DE SAN ROQUE (CÁDIZ).**

Empresa Consultora:



Fecha: NOVIEMBRE 2023.



Título del Documento:

**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
DEL CIS-CTTI DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE SAN ROQUE (CÁDIZ).**

MEMORIA INFORMATIVA.

OBJETO DEL DOCUMENTO.

Se redacta el presente documento de “MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEL CIS-CTTI DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE SAN ROQUE (CÁDIZ),” en fecha de octubre de 2023, con el objetivo de facilitar la puesta en marcha conjunta de la parcela 3 “Estación de Servicio” y la parcela 4 “Aparcamiento” como una zona única de área de servicios al transporte, toda vez que serán gestionadas por un operador único que se pretende implantar en la zona.

A tal fin se modifica el “apartado 2.3 de la Memoria Justificativa” del Estudio de Detalle aprobado, centrándose únicamente en la redistribución de la edificabilidad de las parcelas 1, 3 y 4, produciendo una transferencia de edificabilidad hacia la parcela 3 Estación de Servicio desde las otras dos. Asimismo, se modifican los planos P1 y P8 para recoger las nuevas tablas de superficies definidas en el aptdo. 2.3 de la memoria justificativa.

Como en la misma, se tiene previsto implantar un operador cuya actividad está enfocada a la explotación de áreas de servicios y logísticas, se propone igualmente adaptar dicha parcela a un uso compartido, pasando a denominarse la parcela 3 como “Estación de Servicio y Uso Logístico”.

El presente Estudio de Detalle, **no introduce modificación alguna en el resto del contenido del documento aprobado**, respetando íntegramente el resto apartados.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se corresponde con los terrenos incluidos dentro del Equipamiento Dotacional CIS-CTTI, siendo la superficie total de 190.380,51 m²s.

La propuesta de Modificación que desarrolla este documento, se centra en las Parcelas 1, 3 y 4, que tienen una superficie de suelo 8.624,12 m²; 8.643,49 m² y 27.563,57 m² respectivamente.

En el resto del ámbito no se producen cambios ni modificaciones.



PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Este documento se redacta por encargo de RED LOGISTICA DE ANDALUCIA, perteneciente a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

En relación con el Estudio de Detalle de Equipamiento Dotacional CIS-CTTI de la ZAL de San Roque, se exponen a continuación los antecedentes administrativos más significativos:

- El Plan Especial se aprobó definitivamente con fecha 6 de noviembre de 2006. Fue publicado en el BOJA de fecha 1 de diciembre de 2006.
- El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente con fecha 1 de octubre de 2007. BOJA 193.
- Con fecha 18 de enero de 2012 se emite informe jurídico para la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de Equipamiento Dotacional CIS-CTTI de la ZAL de San Roque.

Tras este hito, y la recepción de los informes técnicos municipales, se redacta el “*Estudio de Detalle del Equipamiento Dotacional CIS-CTTI de la ZAL de San Roque: Documento para aprobación definitiva*”, con fecha de 28 de mayo de 2012.

Tras la presentación del mismo, se produce la aprobación definitiva del estudio de detalle el 25/10/2012, en sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno, según publicación en el BOP de Cádiz num. 237 de 12 de diciembre de 2012.

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SECTOR.

El propietario único de la actuación es RED LOGISTICA DE ANDALUCIA Sector Bahía de Algeciras con domicilio en Avda. San Francisco Javier, nº 20. Edificio Catalana Occidente 2ª Planta. 41018 Sevilla



MEMORIA DESCRIPTIVA.

JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL APTDO. 2.3 “DESCRIPCION DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA” DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Para definir la ordenación pormenorizada tenemos que tener en cuenta la definición del equipamiento dotacional que hace el propio Plan Especial, así como los usos que este establece.

El Plan Especial define el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI como “A la entrada a la ZAL se dispone la zona de equipamiento, donde se concentran todos los servicios al transporte y a los transportistas”, definiéndose los usos, que no entenderemos exclusivos de cada parcela, en la normativa del mismo.

Dichos usos no se ven modificados en el presente documento, por lo que se mantienen los usos originales dentro de la ordenación pormenorizada propuesta:

a) **Uso Hotelero.** Aunque el uso queda englobado dentro del uso terciario, se asigna una parcela específica a un nuevo uso hotelero. Se destina fundamentalmente a albergar la oferta de alojamiento para los usuarios de la ZAL, aunque también el diseño de los accesos permitirá su uso por personal ajeno a la ZAL. Se ha creído conveniente, para el éxito y viabilidad económica del proyecto, que como usos compatibles, permitidos en la ordenanza del CIS-CTTI, pueda albergar otros usos como deportivos, aparcamientos, instalaciones recreativas, e incluso un uso terciario para oficinas y comercio al por menor, aunque el uso principal debe ser el hotelero.

b) **Uso Administrativo.** Este uso, recogido dentro de los usos especiales del Plan Especial, acogerá las oficinas de administración de la ZAL, aunque admitirá como usos compatibles terciario, oficinas y pequeño comercio.

c) **Uso Estación de Servicio.** Este uso acogerá el suministro de carburante a vehículos automóviles, lavado de vehículos automóviles, así como tiendas de conveniencia y restauración.

d) **Uso Terciario.** El uso principal será el terciario definido en el Plan Especial, destinado a oficinas etc, aunque admitirá como uso compatible, el uso comercial previsto en el Plan Especial, así como dentro de los usos especiales se podrán incluir instalaciones deportivas ó recreativas.

e) **Uso Logístico.** Recogerá el contenido del uso logístico previsto en la ordenanza del CIS-CTTI recogida en el Plan Especial, es decir los usos como Servicios tecnológicos, Actividades ligadas al transporte por carretera, Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones,



Servicios complementarios del transporte: Talleres de reparación, Venta de recambios, ITV, etc. Como usos compatibles se permitirá la instalación de usos compatibles como el terciario en su modalidad de oficinas.

f) **Uso Estación de Lavado.** Este nuevo uso será destinado a las instalaciones específicas para el servicio a la flota de transporte, que realiza el lavado y preparación de cisternas, adaptándolas al cambio de uso de las mismas. Se englobaría dentro del Uso Especial previsto para el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI.

g) **Uso Infraestructuras Técnicas.** Se engloba dentro de uno de los usos previstos en el Uso Especial del Plan Especial para el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI. En esta parcela se permitirá la ejecución de infraestructuras técnicas necesarias para el funcionamiento de la ZAL, como son Subestación de Transformación de Electricidad, Deposito de Almacenamiento de Agua, Recogida de Residuos (Punto Limpio) etc.

h) **Uso Aparcamiento.** Dentro de este uso se incluye la posibilidad de incluir aseos, módulos de servicios sanitarios y duchas, para los conductores.

Con ellos se establece la ordenación pormenorizada que se refleja en los planos al final del documento. Las características de la ordenación pormenorizada original se resumen en el cuadro que se adjunta a continuación:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CIS-CTTI							
PARCELA	USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA	PLANTAS	Ocupación
		m ² suelo	m ² techo/ m ² suelo	m ² techo	m		%
1	HOTELERO	8.624,12	1,0000	8.624,12	15	5	60 %
2	ADMINISTRATIVO	2.379,16	1,0000	2.379,16	15	5	60 %
3	ESTACIÓN DE SERVICIO	8.643,49	0,1000	864,35	15	5	60 %
4	APARCAMIENTO	27.563,57	0,1000	2.756,36	15	5	60 %
5	TERCIARIO 1	9.777,80	1,0000	9.777,80	15	5	60 %
6	LOGÍSTICA	18.928,45	1,0000	18.928,45	15	5	60 %
7	ESTACIÓN DE LAVADO	9.150,54	0,6560	6.002,75	15	5	60 %
8	TERCIARIO 2	12.037,47	1,0000	12.037,47	15	5	60 %
9	INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS	8.109,48	0,1790	1.451,60	15	5	60 %
10	ESPACIOS LIBRES	65.375,60	-	-			
11	RED VIARIA	19.790,83	-	-			
	TOTAL	190.380,51		62.822,06			



El objeto del presente documento, se centra únicamente en la redistribución de la edificabilidad de las parcelas 1,3 y 4, produciendo una transferencia de edificabilidad hacia la parcela 3 Estación de Servicio, por razones de funcionalidad y funcionamiento del operador previsto a instalar en ambas.

Como en dicha parcela, se tiene previsto implantar un operador cuya actividad está enfocada a la explotación de áreas de servicios y logísticas, se propone igualmente adaptar dicha parcela a un uso compartido, pasando a denominarse la parcela 3 como “Estación de Servicio y Uso Logístico”.

MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CIS-CTTI							
PARCELA	USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA	PLANTAS	OCUPACIÓN
		m ² suelo	m ² techo/ m ² suelo	m ² techo	m		%
1	HOTELERO	8.624,12	0,8600	7.416,74	15	5	60 %
2	ADMINISTRATIVO	2.379,16	1,0000	2.379,16	15	5	60 %
3	ESTACIÓN DE SERVICIO Y USO LOGÍSTICO	8.643,49	0,4500	3.889,57	15	5	60 %
4	APARCAMIENTO	27.563,57	0,0340	937,16	15	5	60 %
5	TERCIARIO 1	9.777,80	1,0000	9.777,80	15	5	60 %
6	LOGÍSTICA	18.928,45	1,0000	18.928,45	15	5	60 %
7	ESTACIÓN DE LAVADO	9.150,54	0,6560	6.002,75	15	5	60 %
8	TERCIARIO 2	12.037,47	1,0000	12.037,47	15	5	60 %
9	INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS	8.109,48	0,1790	1.451,60	15	5	60 %
10	ESPACIOS LIBRES	65.375,60	-	-			
11	RED VIARIA	19.790,83	-	-			
TOTAL		190.380,51		62.820,70			

Como se puede comprobar en la tabla adjunta, no se produce incremento respecto la superficie edificable original, ya que la Parcela 1 pasa de 8.624,12 m²t a 7.416,74 m²t, Parcela 3 pasa de 864,35 m²t a 3.889,57 m²t mientras que la Parcela 4 pasa de 2.756,36 m²t a 937,16 m²t.

La superficie edificable pasa de 62.822,06 m²t a 62.820,70 m²t, con los nuevos índices aplicados en las parcelas 1,3 y 4.

La propuesta presentada propone la implantación de un edificio único en la Parcela 3, cuya volumetría pueda albergar simultáneamente el uso logístico y de almacén, con su área de expedición y muelles de carga, así como el uso de taller de reparaciones orientado básicamente a carrocerías de vehículos.

Se propone también una estación de servicio de 4 líneas para vehículos pesados, con visibilidad desde la rotonda de entrada de la ZAL y acceso directo, con una vía de escape y circunvalación y espera



en el interior de la parcela para evitar generar colas de acceso que afecten los viales públicos en casos de gran afluencia.

El resto de la edificabilidad dará cabida a oficina de cobro y pequeño supermercado / vending al servicio de la gasolinera, como un volumen externo y fácilmente identificable, y que sería ampliable en caso de ser necesario dentro del volumen de la nave principal. Se prevé ajardinar con arbolado el vial intermedio entre parcelas, para mejorar la integración paisajística del conjunto, y realizar los acabados de la nave con materiales y acabados integrados en el entorno.

En cuanto a la parcela 4 aparcamiento, siendo su uso destinado a aparcamientos de vehículos pesados para descanso de los conductores, la presencia de módulos de servicios sanitarios, aseos y duchas será la principal necesidad en los mismos, por lo que la nueva superficie de techo asignada de 937,16 m², se considera suficiente para tal fin.

La parcela 1 de uso Hotelero, verá repercutida ligeramente su edificabilidad, toda vez que se prevé que la nueva superficie de techo asignada será suficiente para las necesidades de la zona.

Esta actividad hotelera, estará fuertemente vinculada a los conductores usuarios de la parcela aparcamiento, por lo que las 3 parcelas que se ven afectadas en la presente modificación (parcelas 1, 3 y 4) estarán relacionadas, por lo que se favorece así la agrupación de las actividades a desarrollar desde el punto de vista operativo y funcional, así como durante la explotación de los servicios que se implantarán en cada una de ellas.

El presente Estudio de Detalle, **no introduce modificación alguna en el resto del contenido del documento aprobado**, respetando así todos los demás apartados, incluidos:

- Aptdo. 2.4.- Determinación de alineaciones y rasantes. Áreas de movimiento de la edificación.
- Aptdo. 2.5.- Espacios libres.
- Aptdo. 2.6.- Características de las redes de servicio.
- Aptdo. 2.7.- Ordenanzas de la edificación.

En relación a las redes de servicios urbanos e infraestructuras proyectadas, pese a redistribuir edificabilidad de 3 parcelas, lo que repercutirá proporcionalmente en la distribución de los consumos, no se ve alterado el funcionamiento de las redes proyectadas en el proyecto de urbanización, toda vez que se trata de parcelas contiguas, por lo que las redes generales de infraestructuras desde las cuales se alimentarán las parcelas, se corresponde con el mismo ramal, siendo necesario modificar únicamente las acometidas a las redes principales, pero no así el propio diseño / cálculo de las redes.



RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS EN LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

La presente “MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEL CIS-CTTI DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE SAN ROQUE (CÁDIZ),” modifica el Apartado 2.3 “Descripción de la ordenación pormenorizada” del capítulo 2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

REDACCIÓN ORIGINAL DEL APTDO. 2.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA CORRESPONDIENTE A LA “DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA”.

La memoria original del ESTUDIO DE DETALLE DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEL CIS-CTTI DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE SAN ROQUE (CÁDIZ) recoge las siguientes determinaciones.

Para definir la ordenación pormenorizada tenemos que tener en cuenta la definición del equipamiento dotacional que hace el propio Plan Especial, así como los usos que este establece.

El Plan Especial define el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI como “A la entrada a la ZAL se dispone la zona de equipamiento, donde se concentran todos los servicios al transporte y a los transportistas”, definiéndose los usos, que no entenderemos exclusivos de cada parcela, en la normativa del mismo, siendo capaz de albergar los siguientes:

Usos Dominantes

En concreto, se permiten los siguientes:

USO COMERCIAL

Pequeño comercio

Locales de exposición y venta de vehículos.

USO TERCIARIO

Oficinas

Restauración

Hotelero y de atención a la flota y transportistas

USO LOGÍSTICO

Servicios tecnológicos

Actividades ligadas al transporte por carretera

Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones



Servicios complementarios del transporte: talleres de reparación, venta de recambios, ITV, etc.

USOS ESPECIALES

Aparcamiento de vehículos pesados con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, básculas, trenes de lavado, cafetería, salas de ocio, etc.

Deportivos singulares

Instalaciones recreativas

Estaciones de suministro de combustible con los servicios correspondientes: tren de lavado de camiones, de turismos, minimarket, etc.

Aparcamientos

Administración, control y gestión del Centro.

Edificios e instalaciones para infraestructuras del parque.

Usos compatibles

En estas parcelas se permitirán además los usos siguientes, siempre ligados al funcionamiento interno de las empresas allí implantadas, y que son:

Uso de vivienda para parcelas superiores a 6.000 m², destinado al personal de guardia y vigilancia.

Taller de reparaciones de los vehículos propios de la empresa.

Oficinas o despachos propios de cada establecimiento o usuario.

Aparcamientos de turismos del personal de las empresas.

Usos complementarios

Centros de transformación de energía eléctrica y otras instalaciones destinadas a las infraestructuras de la ZAL

Por ello se han definido los siguientes usos dentro de la ordenación pormenorizada propuesta:

a) **Uso Hotelero.** Aunque el uso queda englobado dentro del uso terciario, se asigna una parcela específica a un nuevo uso hotelero. Se destina fundamentalmente a albergar la oferta de alojamiento para los usuarios de la ZAL, aunque también el diseño de los accesos permitirá su uso por personal ajeno a la ZAL. Se ha creído conveniente, para el éxito y viabilidad económica del proyecto, que como usos compatibles, permitidos en la ordenanza del CIS-CTTI, pueda albergar otros usos como deportivos, aparcamientos, instalaciones recreativas, e incluso un uso terciario para oficinas y comercio al por menor, aunque el uso principal debe ser el hotelero.



b) **Uso Administrativo.** Este uso, recogido dentro de los usos especiales del Plan Especial, acogerá las oficinas de administración de la ZAL, aunque admitirá como usos compatibles terciario, oficinas y pequeño comercio.

c) **Uso Estación de Servicio.** Este uso acogerá el suministro de carburante a vehículos automóviles, lavado de vehículos automóviles, así como tiendas de conveniencia y restauración.

d) **Uso Terciario.** El uso principal será el terciario definido en el Plan Especial, destinado a oficinas etc, aunque admitirá como uso compatible, el uso comercial previsto en el Plan Especial, así como dentro de los usos especiales se podrán incluir instalaciones deportivas ó recreativas.

e) **Uso Logístico.** Recogerá el contenido del uso logístico previsto en la ordenanza del CIS-CTTI recogida en el Plan Especial, es decir los usos como Servicios tecnológicos, Actividades ligadas al transporte por carretera, Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones, Servicios complementarios del transporte: Talleres de reparación, Venta de recambios, ITV, etc. Como usos compatibles se permitirá la instalación de usos compatibles como el terciario en su modalidad de oficinas.

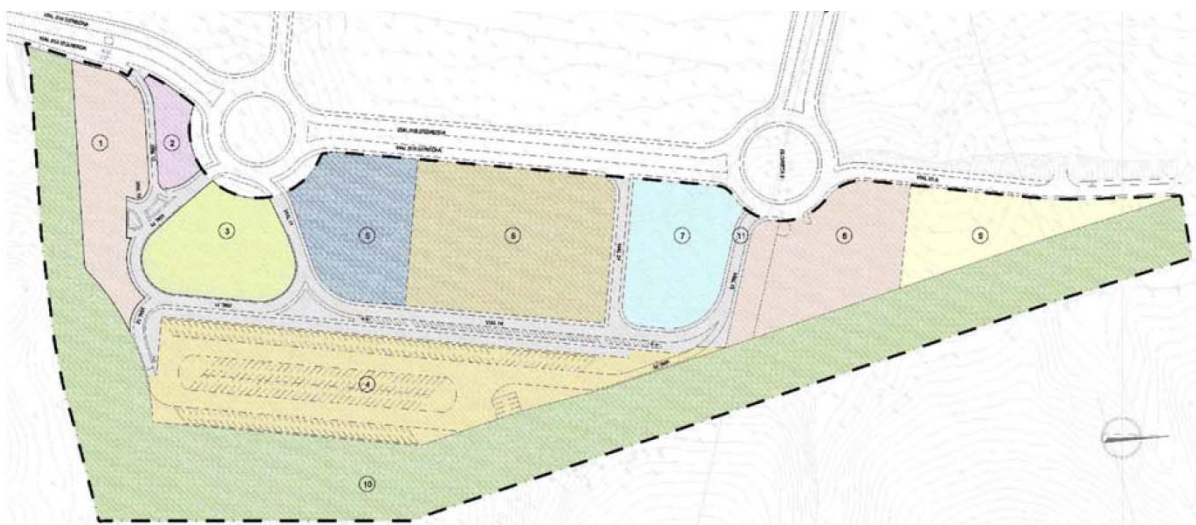
f) **Uso Estación de Lavado.** Este nuevo uso será destinado a las instalaciones específicas para el servicio a la flota de transporte, que realiza el lavado y preparación de cisternas, adaptándolas al cambio de uso de las mismas. Se englobaría dentro del Uso Especial previsto para el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI.

g) **Uso Infraestructuras Técnicas.** Se engloba dentro de uno de los usos previstos en el Uso Especial del Plan Especial para el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI. En esta parcela se permitirá la ejecución de infraestructuras técnicas necesarias para el funcionamiento de la ZAL, como son Subestación de Transformación de Electricidad, Deposito de Almacenamiento de Agua, Recogida de Residuos (Punto Limpio) etc.

h) **Uso Aparcamiento.** Dentro de este uso se incluye la posibilidad de incluir actividades necesarias para los conductores y habitualmente solicitadas por los mismos, tales como aseos, módulos de servicios sanitarios, duchas, módulos de descanso, comedor, vending y lavandería.

Con ellos se establece la ordenación pormenorizada que se refleja en la figura que se acompaña.





Las características de la ordenación pormenorizada se resumen en el cuadro que se adjunta a continuación:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CIS-CTTI							
PARCELA	USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA PLANTAS OCUPACIÓN		
		m ² suelo	m ² techo/ m ² suelo	m ² techo	m		%
1	HOTELERO	8.624,12	1,0000	8.624,12	15	5	60 %
2	ADMINISTRATIVO	2.379,16	1,0000	2.379,16	15	5	60 %
3	ESTACIÓN DE SERVICIO	8.643,49	0,1000	864,35	15	5	60 %
4	APARCAMIENTO	27.563,57	0,1000	2.756,36	15	5	60 %
5	TERCIARIO 1	9.777,80	1,0000	9.777,80	15	5	60 %
6	LOGÍSTICA	18.928,45	1,0000	18.928,45	15	5	60 %
7	ESTACIÓN DE LAVADO	9.150,54	0,6560	6.002,75	15	5	60 %
8	TERCIARIO 2	12.037,47	1,0000	12.037,47	15	5	60 %
9	INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS	8.109,48	0,1790	1.451,60	15	5	60 %
10	ESPACIOS LIBRES	65.375,60	-	-			
11	RED VIARIA	19.790,83	-	-			
TOTAL		190.380,51		62.822,06			



NUEVA REDACCIÓN DEL APTDO. 2.3 DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA CORRESPONDIENTE A LA “DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA”.

La presente “MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEL CIS-CTTI DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE SAN ROQUE (CÁDIZ),” propone la siguiente redacción del apartado 2.3:

Para definir la ordenación pormenorizada tenemos que tener en cuenta la definición del equipamiento dotacional que hace el propio Plan Especial, así como los usos que este establece.

El Plan Especial define el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI como “*A la entrada a la ZAL se dispone la zona de equipamiento, donde se concentran todos los servicios al transporte y a los transportistas*”, definiéndose los usos, que no entenderemos exclusivos de cada parcela, en la normativa del mismo, siendo capaz de albergar los siguientes:

Usos Dominantes

En concreto, se permiten los siguientes:

USO COMERCIAL

Pequeño comercio

Locales de exposición y venta de vehículos.

USO TERCIARIO

Oficinas

Restauración

Hotelero y de atención a la flota y transportistas

USO LOGÍSTICO

Servicios tecnológicos

Actividades ligadas al transporte por carretera

Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones

Servicios complementarios del transporte: talleres de reparación, venta de recambios, ITV, etc.

USOS ESPECIALES

Aparcamiento de vehículos pesados con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, básculas, trenes de lavado, cafetería, salas de ocio, etc.

Deportivos singulares

Instalaciones recreativas



Estaciones de suministro de combustible con los servicios correspondientes: tren de lavado de camiones, de turismos, minimarket, etc.

Aparcamientos

Administración, control y gestión del Centro.

Edificios e instalaciones para infraestructuras del parque.

Usos compatibles

En estas parcelas se permitirán además los usos siguientes, siempre ligados al funcionamiento interno de las empresas allí implantadas, y que son:

Uso de vivienda para parcelas superiores a 6.000 m², destinado al personal de guardia y vigilancia.

Taller de reparaciones de los vehículos propios de la empresa.

Oficinas o despachos propios de cada establecimiento o usuario.

Aparcamientos de turismos del personal de las empresas.

Usos complementarios

Centros de transformación de energía eléctrica y otras instalaciones destinadas a las infraestructuras de la ZAL

Por ello se han definido los siguientes usos dentro de la ordenación pormenorizada propuesta:

a) **Uso Hotelero.** Aunque el uso queda englobado dentro del uso terciario, se asigna una parcela específica a un nuevo uso hotelero. Se destina fundamentalmente a albergar la oferta de alojamiento para los usuarios de la ZAL, aunque también el diseño de los accesos permitirá su uso por personal ajeno a la ZAL. Se ha creído conveniente, para el éxito y viabilidad económica del proyecto, que como usos compatibles, permitidos en la ordenanza del CIS-CTTI, pueda albergar otros usos como deportivos, aparcamientos, instalaciones recreativas, e incluso un uso terciario para oficinas y comercio al por menor, aunque el uso principal debe ser el hotelero.

b) **Uso Administrativo.** Este uso, recogido dentro de los usos especiales del Plan Especial, acogerá las oficinas de administración de la ZAL, aunque admitirá como usos compatibles terciario, oficinas y pequeño comercio.

c) **Uso Estación de Servicio.** Este uso acogerá el suministro de carburante a vehículos automóviles, lavado de vehículos automóviles, así como tiendas de conveniencia y restauración.



d) **Uso Terciario.** El uso principal será el terciario definido en el Plan Especial, destinado a oficinas etc, aunque admitirá como uso compatible, el uso comercial previsto en el Plan Especial, así como dentro de los usos especiales se podrán incluir instalaciones deportivas ó recreativas.

e) **Uso Logístico.** Recogerá el contenido del uso logístico previsto en la ordenanza del CIS-CTTI recogida en el Plan Especial, es decir los usos como Servicios tecnológicos, Actividades ligadas al transporte por carretera, Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones, Servicios complementarios del transporte: Talleres de reparación, Venta de recambios, ITV, etc. Como usos compatibles se permitirá la instalación de usos compatibles como el terciario en su modalidad de oficinas.

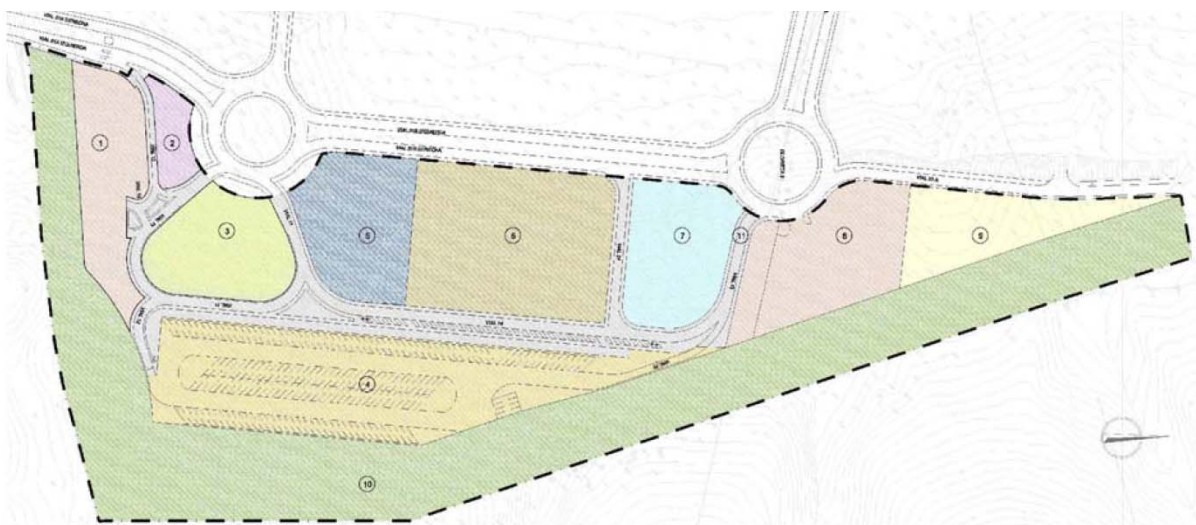
f) **Uso Estación de Lavado.** Este nuevo uso será destinado a las instalaciones específicas para el servicio a la flota de transporte, que realiza el lavado y preparación de cisternas, adaptándolas al cambio de uso de las mismas. Se englobaría dentro del Uso Especial previsto para el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI.

g) **Uso Infraestructuras Técnicas.** Se engloba dentro de uno de los usos previstos en el Uso Especial del Plan Especial para el Equipamiento Dotacional CIS-CTTI. En esta parcela se permitirá la ejecución de infraestructuras técnicas necesarias para el funcionamiento de la ZAL, como son Subestación de Transformación de Electricidad, Deposito de Almacenamiento de Agua, Recogida de Residuos (Punto Limpio) etc.

h) **Uso Aparcamiento.** Dentro de este uso se incluye la posibilidad de incluir actividades necesarias para los conductores y habitualmente solicitadas por los mismos, tales como aseos, módulos de servicios sanitarios, duchas, módulos de descanso, comedor, vending y lavandería.

Con ellos se establece la ordenación pormenorizada que se refleja en la figura que se acompaña.





Las características de la ordenación pormenorizada se resumen en el cuadro que se adjunta a continuación:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CIS-CTTI							
PARCELA	USO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA	PLANTAS	Ocupación
		m ² suelo	m ² techo/ m ² suelo	m ² techo	m		%
1	HOTELERO	8.624,12	0,8600	7.416,74	15	5	60 %
2	ADMINISTRATIVO	2.379,16	1,0000	2.379,16	15	5	60 %
3	ESTACIÓN DE SERVICIO Y USO LOGÍSTICO	8.643,49	0,4500	3.889,57	15	5	60 %
4	APARCAMIENTO	27.563,57	0,0340	937,16	15	5	60 %
5	TERCIARIO 1	9.777,80	1,0000	9.777,80	15	5	60 %
6	LOGÍSTICA	18.928,45	1,0000	18.928,45	15	5	60 %
7	ESTACIÓN DE LAVADO	9.150,54	0,6560	6.002,75	15	5	60 %
8	TERCIARIO 2	12.037,47	1,0000	12.037,47	15	5	60 %
9	INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS	8.109,48	0,1790	1.451,60	15	5	60 %
10	ESPACIOS LIBRES	65.375,60	-	-			
11	RED VIARIA	19.790,83	-	-			
	TOTAL	190.380,51		62.820,70			



PLANIMETRÍA

La presente “MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DEL CIS-CTTI DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE SAN ROQUE (CÁDIZ),” únicamente afecta a los siguientes planos que contienen los cuadros de superficies de las siguientes parcelas, los cuales son:

DOCUMENTACIÓN ORIGINAL. PLANOS

P.1. Ordenación Pormenorizada.

P.8. Parcelación.

NUEVA DOCUMENTACIÓN. PLANOS ACTUALIZADOS

P.1. Ordenación Pormenorizada. Fecha nov-23.

P.8. Parcelación. Fecha nov-23.

Se incluye a continuación copia de los mismos.

En Estepona a 8 de NOVIEMBRE de 2023

Los ingenieros autores del estudio



Fdo. Jorge Martin Vivas
ICCP



Fdo. Luis Pamos Bueno
ICCP





DOCUMENTACIÓN ORIGINAL. PLANOS

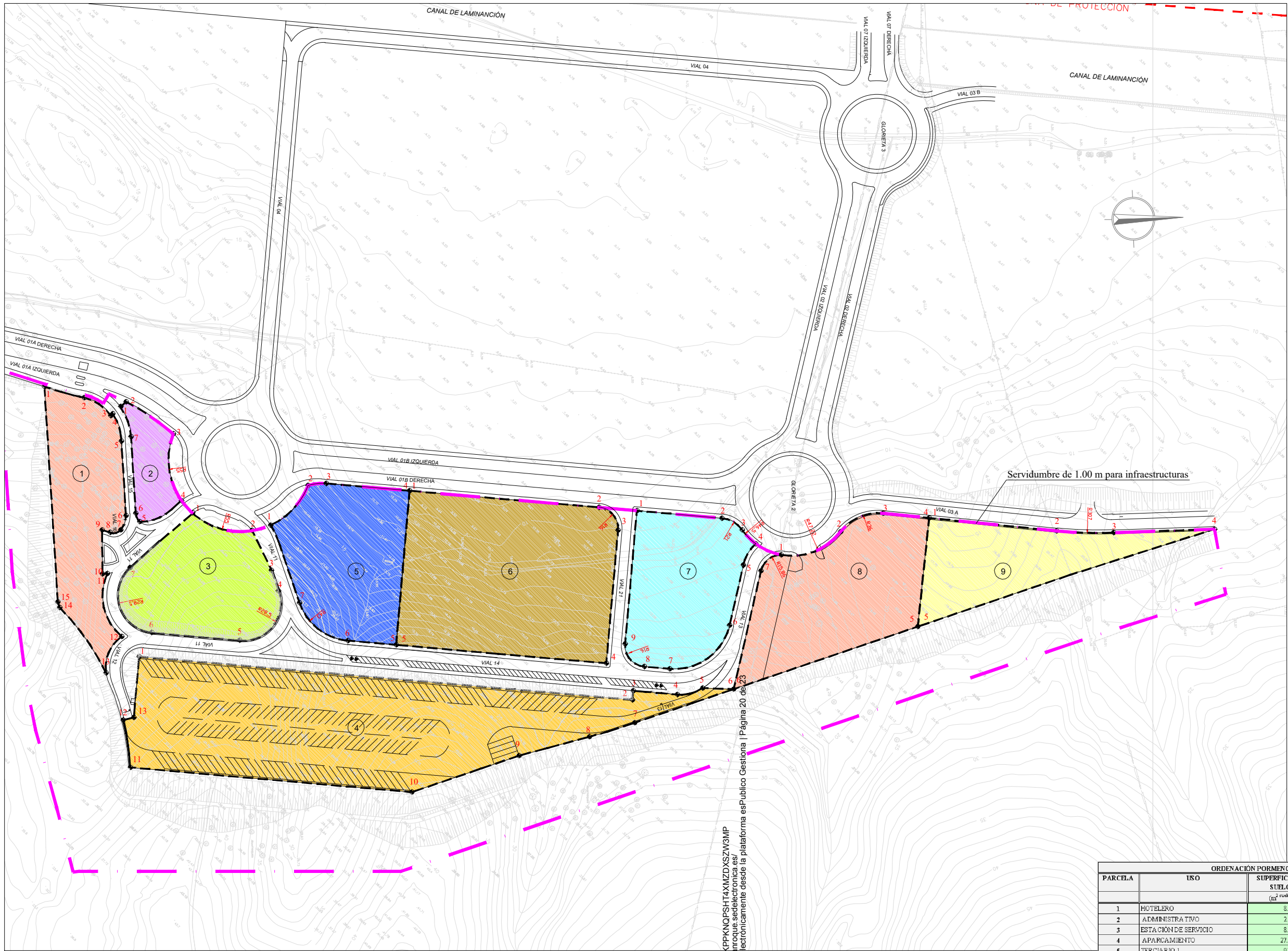




Cód. Validación: 77YKPKNQPSHT4XMZDXS2W3MP
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 23

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CIS-CTTI							
PARCELA	USO	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA	PLANTAS	Ocupacion
		(m ²)	(m ² techo/m ² suelo)	(m ² techo)	(m)		(%)
1	HOTELERO	8.624,12	1,000	8.624,12	15	5	60%
2	ADMINISTRATIVO	2.379,16	1,000	2.379,16	15	5	60%
3	ESTACIÓN DE SERVICIO	8.643,49	0,100	864,35	15	5	60%
4	APARCAMIENTO	27.563,57	0,100	2.756,36	15	5	5%
5	TERCIARIO 1	9.777,80	1,000	9.777,80	15	5	60%
6	LOGÍSTICA	18.928,45	1,000	18.928,45	15	5	60%
7	ESTACIÓN DELAVADO	9.150,54	0,656	6.002,75	15	5	60%
8	TERCIARIO 2	12.037,47	1,000	12.037,47	15	5	60%
9	INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS	8.109,48	0,179	1.451,60	15	5	60%
10	ESPACIOS LIBRES	65.375,60	-	-	-	-	-
11	RED VIARIA	19.790,83	-	-	-	-	-
TOTAL		190.380,51		62.822,06			





PARCELA 1. HOTEL					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281673.8551	4012234.1005	9	281783.2537	4012278.0599
2	281682.2282	4012264.4369	10	281816.5670	4012278.4044
3	281695.9167	4012294.6970	11	281816.3124	4012282.0681
4	281694.5625	4012286.2080	12	281864.3834	4012293.0853
5	281715.3660	4012292.7952	13	281892.2320	4012281.0924
6	281772.1450	4012296.2962	14	281842.2558	4012245.7399
7	281783.0585	4012292.3438	15	281838.1698	4012244.3586
8	281785.0479	4012284.1371			

PARCELA 2.OFICINAS DE CONTROL ZAL					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281689.0339	4012292.3765	5	281776.8340	4012306.8120
2	281685.4787	4012296.3433	6	281770.4217	4012303.7482
3	281709.7664	4012332.4352	7	281712.1114	4012300.1065
4	281760.7912	4012338.6019			

PARCELA 3.ESTACION DE SEVICIO					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281770.0437	4012347.0864	5	281867.1470	4012383.0953
2	281783.4374	4012392.2913	6	281861.2686	4012316.0673
3	281813.8823	4012407.1917	7	281811.7298	4012299.4517
4	281829.5222	4012412.5479			

PARCELA 4. APARCAMIENTO DE CAMIONES					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281879.7553	4012306.3800	8	281940.8006	4012649.7637
2	281912.7421	4012682.5060	9	281955.3321	4012595.9909
3	281905.7378	4012683.1203	10	281983.0771	4012514.3290
4	281908.6853	4012716.7296	11	281964.2701	4012299.6454
5	281903.6815	4012736.1110	12	281928.1211	4012294.0990
6	281904.5389	4012759.7164	13	281926.0680	4012302.3183
7	281930.1914	4012684.2153			

PARCELA 5.TERCARIO 1					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281779.4743	4012406.6420	5	281870.8061	4012502.2898
2	281749.2250	4012435.1144	6	281867.5819	4012465.5266
3	281747.7049	4012448.9313	7	281838.6782	4012428.6028
4	281753.2884	4012512.5962			

PARCELA 6.LOGISTICA					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281753.2884	4012512.5962	4	281884.8649	4012662.5927
2	281765.9494	4012656.9613	5	281870.8061	4012502.2898
3	281783.2862	4012671.5023			

PARCELA 7.ESTACION DE LAVADO					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281768.4831	4012685.8506	6	281855.8938	4012756.3303
2	281774.1776	4012750.7816	7	281889.0985	4012710.8660
3	281783.0506	4012766.1479	8	281887.3985	4012691.4820
4	281793.7533	4012776.5746	9	281870.0617	4012678.9411
5	281809.8767	4012767.1056			

PARCELA 8.TERCARIO 2					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281802.1066	4012795.9048	5	281856.8494	4012900.0851
2	281784.4968	4012841.2685	6	281904.5389	4012759.7164
3	281770.4524	4012873.5760	7	281814.2939	4012780.4554
4	281774.0237	4012908.7449			

PARCELA 9.INSTALACIONES TECNICAS					
PUNTOS SINGULARES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281774.0237	4012908.7449	4	281782.5269	4013126.4144
2	281783.8856	4013005.8630	5	281856.8494	4012900.0851
3	281785.2031	4013049.3435			

ORDENACIÓN POR MENORZADA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CIS-CTTI						
PARCELA	USO	SUPERFICIE DE SUELO (m² rústico)	EDIFICABILIDAD (m² techo/m² suelo)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m² techo)	ALTURA (m)	PLANTAS
1	HOTELERO	8.624,12	1,000	8.624,12	15	5
2	ADMINISTRATIVO	2.379,16	1,000	2.379,16	15	5
3	ESTACIÓN DE SERVICIO	8.643,49	0,100	864,35	15	5
4	APARCAMIENTO	27.563,57	0,100	2.756,36	15	5
5	TERCARIO 1	9.777,80	1,000	9.777,80	15	5
6	LOGISTICA	18.928,45	1,000	18.928,45	15	5
7	ESTACIÓN DE LAVADO	9.150,54	0,556	6.002,75	15	5
8	TERCARIO 2	12.037,47	1,000	12.037,47	15	5
9	INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS	8.109,48	0,179	1.451,60	15	5
10	ESPACIOS LIBRES	65.375,00	-	-	-	-
11	RED VIARIA	19.790,83	-	-	-	-
TOTAL		190.380,51		62.822,06		

Cód. Validación: 77YKPKNQPSHT4XMZDXSZW3MP
Verificación: <https://sainroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 23



NUEVA DOCUMENTACIÓN. PLANOS ACTUALIZADOS







PARCELA 1. HOTEL					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281673.8551	4012234.1005	9	281783.2537	4012278.0599
2	281682.2282	4012264.4369	10	281816.5670	4012278.4044
3	281695.9167	4012284.6970	11	281816.3124	4012282.0681
4	281694.5625	4012286.2080	12	281864.3834	4012293.0853
5	281715.3660	4012292.7952	13	281892.2320	4012281.0924
6	281772.1450	4012296.2962	14	281842.2558	4012245.7399
7	281783.0585	4012292.3438	15	281838.1698	4012244.3586
8	281785.0479	4012284.1371			

PARCELA 2.OFICINAS DE CONTROL ZAL					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281689.0339	4012292.3765	5	281776.8340	4012306.8120
2	281685.4787	4012296.3433	6	281770.4217	4012303.7482
3	281709.7664	4012332.4352	7	281712.1114	4012300.1065
4	281760.7912	4012338.6019			

PARCELA 3. ESTACION DE SEVICIO					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281770.0437	4012347.0864	5	281867.1470	4012383.0953
2	281783.4374	4012392.2913	6	281861.2686	4012316.0673
3	281813.8823	4012407.1917	7	281811.7298	4012299.4517
4	281829.5222	4012412.5479			

PARCELA 4. APARCAMIENTO DE CAMIONES					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281879.7553	4012306.3800	8	281940.8006	4012649.7637
2	281912.7421	4012682.5060	9	281955.3321	4012595.9909
3	281905.7378	4012683.1203	10	281983.0771	4012514.3290
4	281908.6853	4012716.7296	11	281964.2701	4012299.6454
5	281903.6815	4012736.1110	12	281928.1211	4012294.0990
6	281904.5389	4012759.7184	13	281926.0680	4012302.3183
7	281930.1914	4012684.2153			

PARCELA 5. TERCARIO 1					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281779.4743	4012406.6420	5	281870.8061	4012502.2898
2	281749.2250	4012435.1144	6	281867.5819	4012465.5266
3	281747.7049	4012448.9313	7	281838.6782	4012428.6028
4	281753.2884	4012512.5962			

PARCELA 6. LOGISTICA					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281753.2884	4012512.5962	4	281884.8649	4012662.5927
2	281765.9494	4012656.9613	5	281870.8061	4012502.2898
3	281783.2862	4012671.5023			

PARCELA 7. ESTACION DE LAVADO					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281768.4831	4012685.8506	6	281855.8938	4012756.5303
2	281774.1776	4012750.7816	7	281889.0985	4012710.8660
3	281783.0506	4012766.1479	8	281887.3985	4012691.4820
4	281793.7533	4012776.5746	9	281870.0617	4012676.9411
5	281809.8767	4012767.1056			

PARCELA 8. TERCARIO 2					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281802.1066	4012795.9048	5	281856.8494	4012900.0851
2	281784.4968	4012841.2685	6	281904.5389	4012759.7184
3	281770.4524	4012833.5760	7	281814.2939	4012780.4554
4	281774.0237	4012908.7449			

PARCELA 9. INSTALACIONES TECNICAS					
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	281774.0237	4012908.7449	4	281782.5269	4013126.4144
2	281783.8856	4013005.8630	5	281856.8494	4012900.0851
3	281785.2031	4013049.3435			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CIS-CTTI							
PARCELA	USO	SUPERFICIE SUELO m2suelo	EDIFICABILIDAD m2techo/m2suelo	SUPERFICIE EDIFICABLE m2techo	ALTURA m	PLANTAS	Ocupación %
1	HOTELERO	8.624.12	0.8600	7.416.74	15	5	60 %
2	ADMINISTRATIVO	2.379.16	1.0000	2.379.16	15	5	60 %
3	ESTACIÓN DE SERVICIO	8.643.49	0.4500	3.889.57	15	5	60 %
4	APARCAMIENTO	27.563.57	0.0340	937.16	15	5	60 %
5	TERCARIO 1	9.777.80	1.0000	9.777.80	15	5	60 %
6	LOGISTICA	18.928.45	1.0000	18.928.45	15	5	60 %
7	ESTACIÓN DE LAVADO	9.150.54	0.6560	6.002.75	15	5	60 %
8	TERCARIO 2	12.037.47	1.0000	12.037.47	15	5	60 %
9	INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS	8.109.48	0.1790	1.451.60	15	5	60 %
10	ESPACIOS LIBRES	65.375.60	-	-			
11	RED VIARIA	19.790.83	-	-			
TOTAL		190,380.51		62,820.70			