



Estudio de Detalle del Área 015-CA del PGOU de San Roque Campamento | San Roque (Cádiz)

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

RESUMEN EJECUTIVO

Promotor, VALDECARRETA UNION SL

DICIEMBRE 2019

Francisco del Río Arias.

Luis Manuel Benitez Castillo.

Pablo del Río Aguirado

A R Q U I T E C T O S

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

INDICE

- 1.- AMBITO.
- 2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 3.- CARACTERÍSTIAS DE LA ORDENACION.

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

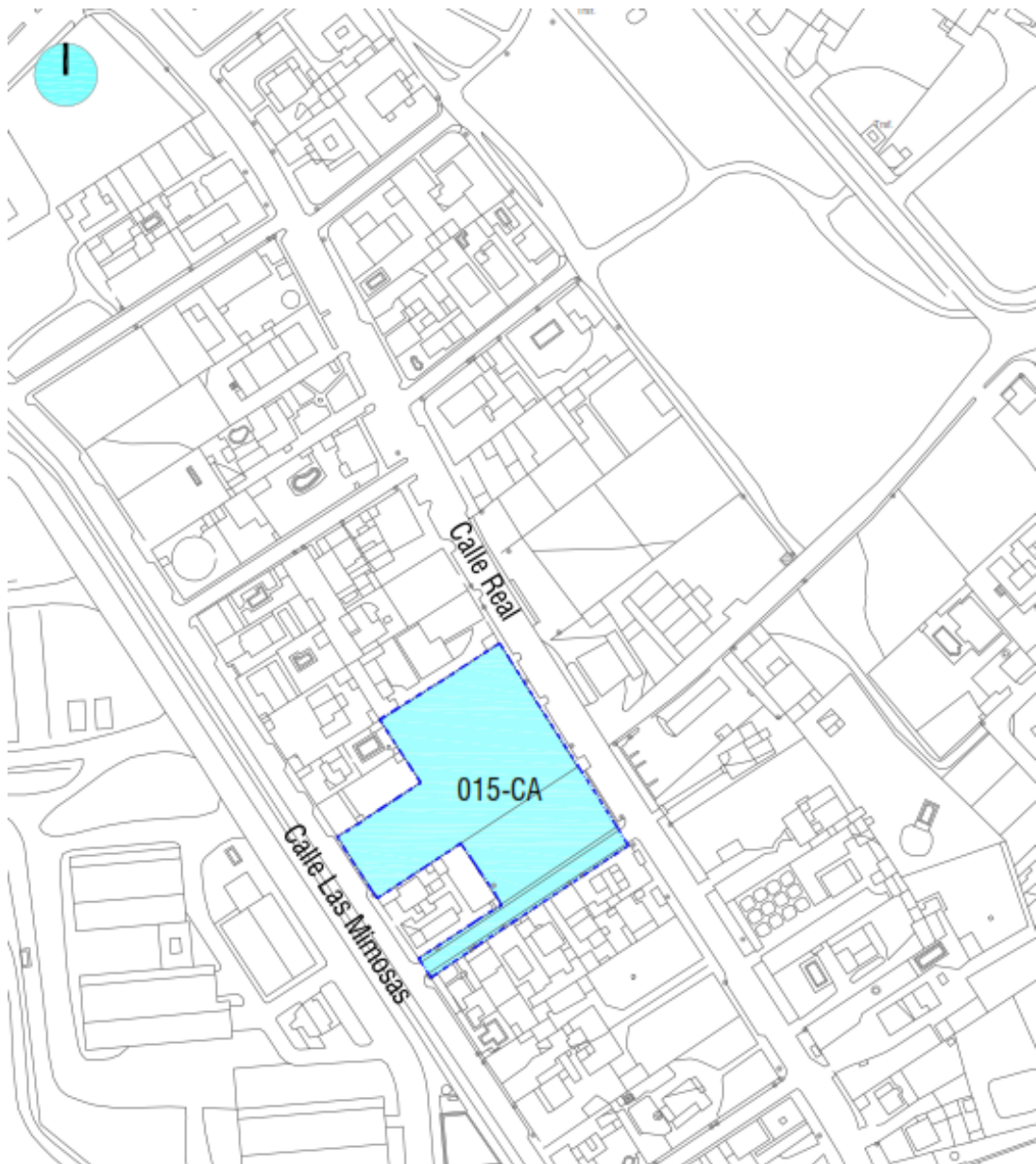
ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

MEMORIA

1.- AMBITO

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle están comprendidos en el ámbito del Área 015-CA de Campamento del PGOU de San Roque, Cádiz. Están situados en el núcleo urbano de Campamento, t.m. de San Roque ubicados junto a la travesía de la carretera N-351. El ámbito tiene una superficie de 7.500,00 m² y está delimitado por la carretera, denominada calle Real, por el noroeste, por la calle Jilguero, que se incluye en el, por el sureste, por la calle Mimosas y parcelas residenciales de suelo urbano -en dos líneas- por el suroeste y por parcelas residenciales de suelo urbano -en dos líneas- por el noroeste. Su topografía es plana y sensiblemente inclinada en dirección noreste-suroeste.



ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

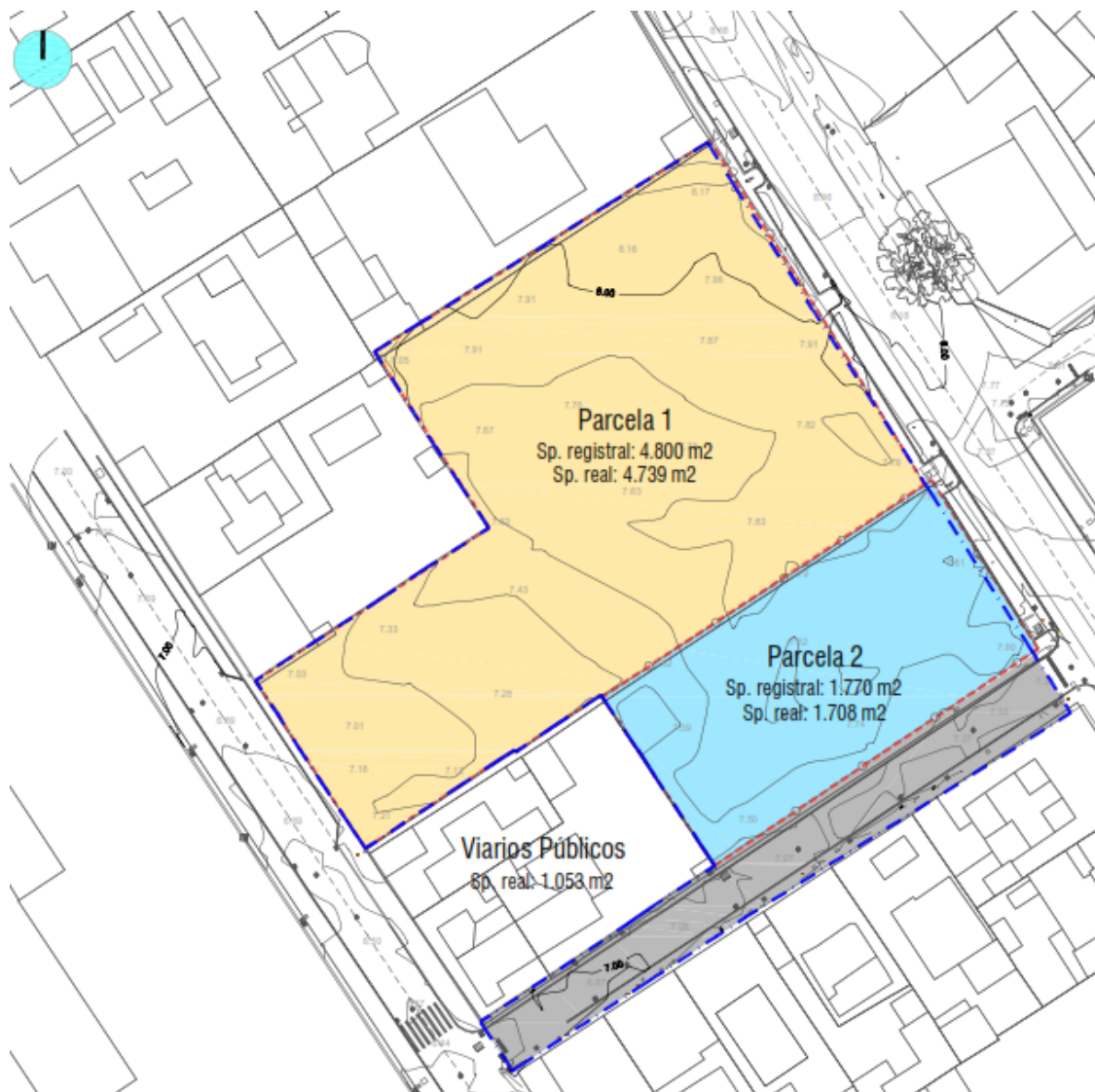
VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación se detallan, con indicación de la ubicación de las parcelas, los propietarios de suelo y derechos en el ámbito de la actuación:

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE			COEFICIENTE
		CATASTRAL	REGISTRAL	REAL	APROVECHAMIENTO
P1	VALDECARRETA UNION SL	5.716,00 m ²	4.800,00 m ²	4.739,00 m ²	0,735071
P2	RAFAELA AGUIRRE DIAZ	1.794,00 m ²	1.770,00 m ²	1.708,00 m ²	0,264929
SUELO PUBLICO	ADMINISTRACION			1.053,00 m ²	
	TOTAL			7.500,00 m ²	1,000000

- La superficie catastral de la finca de VALDECARRETA UNION SL incluye la finca colindante por el noroeste.
- El suelo de la administración se incluye a efectos de redefinición del acerado y conexión del nuevo viario.



ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

Las características superficiales y urbanísticas de las distintas parcelas resultantes de la ordenación del presente Estudio de Detalle son las que se recogen a continuación:

SUPERFICIES, USOS E INTENSIDADES.

USOS LUCRATIVOS

USO GLOBAL	TIPOLOGIA	SUP. SUELO	SUP. TECHO
INDUSTRIAL	AISLADA	(1) 1.673,75 M2	2.115,00 M2
TERCIARIO	AISLADA	(1) 1.871,02 M2	2.385,00 M2

TOTAL		3.544,77 M2	4.500,00 M2
--------------	--	--------------------	--------------------

(1) Asignando la superficie de suelo de la parcela P1 a cada uso en proporción a su intensidad.

USOS NO LUCRATIVOS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	SUP. SUELO	SUP. TECHO
EQUIPAMIENTO	ZONA VERDE	750,00 M2	(2)
	DOTACION	300,00 M2	(2)
VIARIO	VIALES	2.905,23 M2	

TOTAL		3.955,23 M2	(2)
--------------	--	--------------------	------------

(2) La necesaria para el uso al que se destine.

DESGLOSE DE PARCELAS NETAS.

PARCELA	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE		ALTURA	Nº PLANTAS
			SUELO	CONSTRUIDA		
P1	Terciario	Aislada	2.544,76	1.100,63	9,50	3
	Industrial	Aislada		2.115,00	9,50	2
P2	Terciario	Aislada	701,17	904,87	9,50	3
P3	Terciario	Aislada	298,84	379,50	9,50	3
P4	Zona verde		486,00			
P5	Zona verde		264,00			
P6	Dotación		300,00	(2)	(2)	(2)
P7	CT		(1)	(2)	(2)	1
Viario	Nuevo		1.788,82			25
	Total afectado		2.905,23			
totales			7.500,00	4.500,00		

(1) Incluido dentro de la parcela P1. Su situación y ámbito superficial como parcela independiente se definirá en el Proyecto de Urbanización de función de las indicaciones de la distribuidora.

(2) La necesaria para el uso al que se destine.

DESCRIPCION DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta se ajusta a las determinaciones de ordenación establecidas desde el Plan General de ordenación Urbana de San Roque. En base a ello, se proyecta una calle en dirección noreste-suroeste, como prolongación de las Avenida de Zaragoza, que divide el ámbito de actuación en dos manzanas edificables adosadas a las parcelas existentes fuera del área, en las que se ubican los usos lucrativos, que se distribuyen para los titulares de suelo y/o derechos sobre el aprovechamiento resultante, y los equipamientos exigidos en el PGOU y la LOUA.

RESUMEN EJECUTIVO

Características de la ordenación

Diciembre 2019

Página 4 de 6

ESTUDIO DE DETALLE

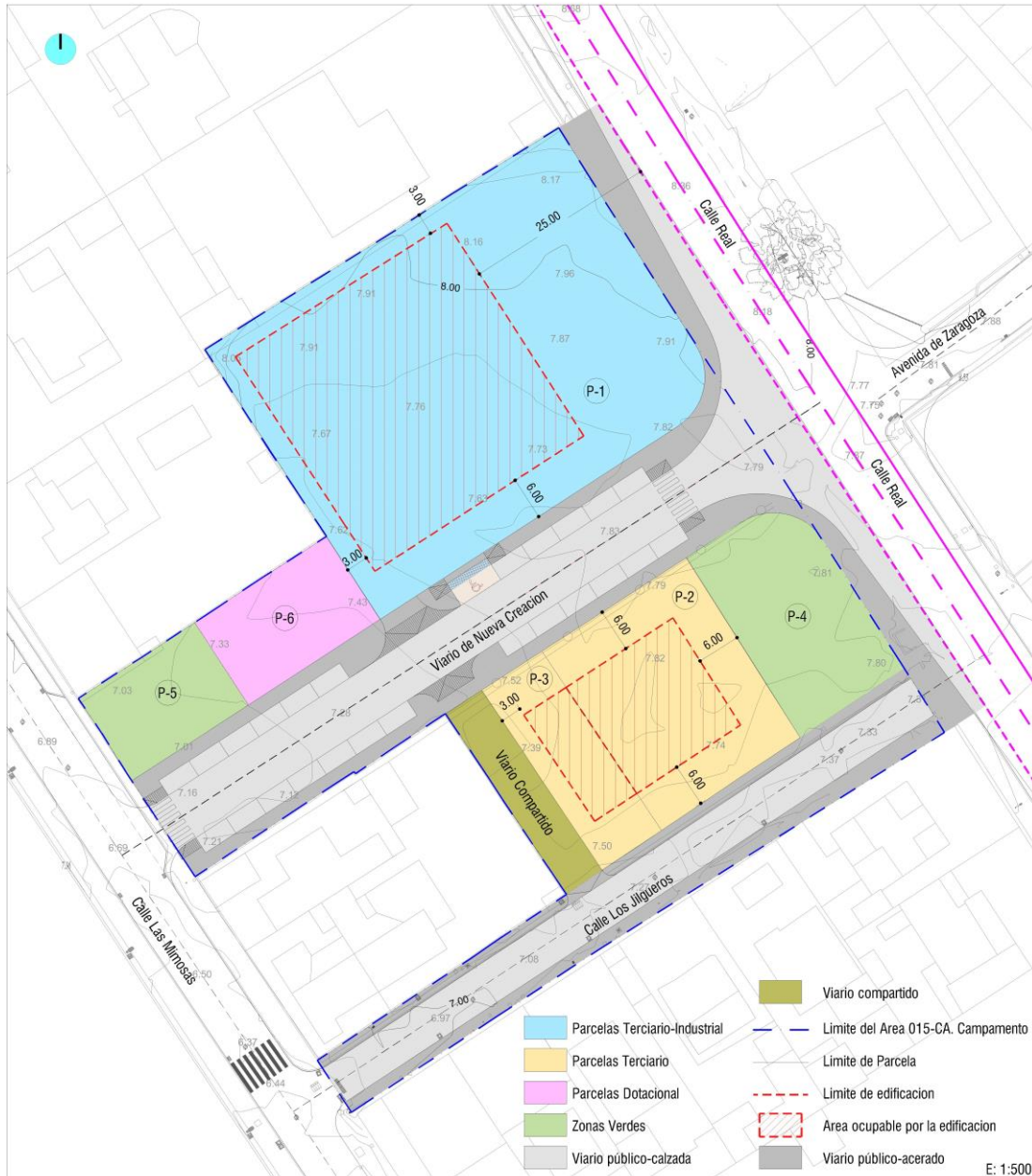
DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR



En la mitad norte del ámbito se ubican una parcela lucrativa de uso industrial y terciario que da fachada a la calle Real (travesía de la carretera N-351) y a la calle de nueva creación, el equipamiento dotacional y parte de la zona verde, con fachada ambas a la calle de nueva creación y también a la calle Las Mimosas la segunda. En la mitad sur se ubican, una parcela que contiene el resto de zona verde y dos parcelas de uso terciario, todas con fachadas a la calle de nueva creación y a la calle Los Jilgueros y la primera también con fachada a la calle Real (travesía de la carretera N-351).

La solución de ordenación propuesta cumple las indicaciones del PGOU relativas a la creación de un viario en prolongación de la Avenida de Zaragoza, conectando las calles Real y Las Mimosas y prevé la reserva de

RESUMEN EJECUTIVO

Características de la ordenación

Diciembre 2019

Página 5 de 6

ESTUDIO DE DETALLE

DEL AREA 015-CA, CAMPAMENTO | SAN ROQUE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN ROQUE

REFORMADO

PARA CUMPLIMENTAR LAS DETERMINACIONES DEL INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

ARQUITECTOS, F. DEL RIO ARIAS, LM. BENITEZ CASTILLO, PABLO DEL RIO AGUIRADO

VALDECARRETA UNION SL, PROMOTOR

suelo lucrativo para la materialización de la superficie construida asignada, en cumplimiento de las disposiciones del PGOU, a cada uno de los usos previstos y para dotaciones exigida en el artículo 17 de la LOUA, situándolo estratégicamente para dar servicio al ámbito y el entorno.

En efecto, se reservan 1.050,00 m² de suelo para dotaciones, de los que 750,00 m² se destinan a zonas verdes públicas (el 14% y 10% de la superficie del ámbito respectivamente) y el resto, 300,00 m² al uso de equipamiento.

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento, la dotación prevista es de 25 plazas, algo mayor que el estándar mínimo previsto en la LOUA: $0,5 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2 \text{ techo} = 0,5 \times 4.500,00 \text{ m}^2 \text{ t}/100 = 23$, de las que una de ellas está adaptada para su uso por personas con discapacidad.

San Roque, Diciembre de 2019

LOS ARQUITECTOS. Fdo. Francisco del Río Arias

EL PROMOTOR

Luis Manuel Benítez Castillo

Pablo del Río Aguirado