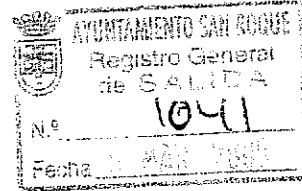




ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
SAN ROQUE



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

CERTIFICA: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el tres de marzo de dos mil cinco, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

14.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Área ES-18 del PGOU.

Visto el expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Área ES-18 del PGOU de San Roque, promovido por CURRIN, S.A., (Referencia: EDET 03/013).

Visto el informe jurídico favorable que obra 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 del Área ES-18 del PGOU de San Roque, promovido por CURRIN, S.A., con arreglo al documento redactado por el Arquitecto, don José Luis Mier Enríquez.

SEGUNDO.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA en relación con el 70.2 de la LRBRL, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

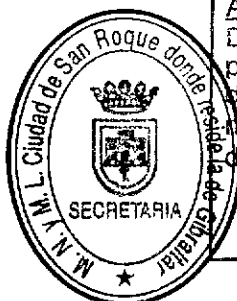
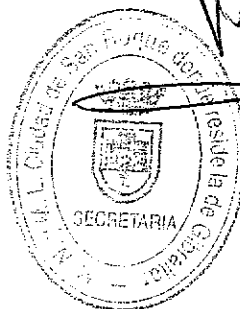
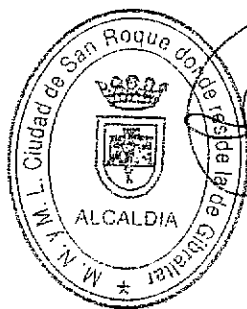
TERCERO.- Superficie: 3.147,97 m²



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 03 MAR. 2005 al Punto 14)
EL SECRETARIO GENERAL,

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, con la salvedad y reserva a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en San Roque, a dieciocho de marzo de dos mil cinco.

Vº Bº
EL ALCALDE



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 18 de Marzo de 2005 al Punto 14)
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

MEMORIA

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 3- Agosto-2005 al Punto 19

[Handwritten signature]
EL SECRETARIO GENERAL.



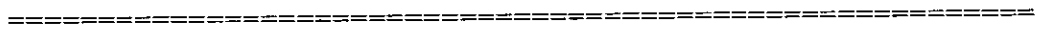
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA ES-18 DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento E. DET. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 30 NOV. 2004
El Secretario de la GMU

PROMOTOR: CURRIN S.A.

ARQUITECTO: D. JOSE LUIS DE MIER ENRIQUEZ.



P.N. DE GUADIARO, SEPTIEMBRE DE 2.003.

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 30 de Nov 2004 Sal Punto 14
EL SECRETARIO GENERAL,





DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento E.DET. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 30 NOV. 2004

El Secretario de la GMU

ANTECEDENTES.-

Por Currin S.A. con N.I.F. N° A-11.017.753 y domicilio a efectos de notificación en Cortijo Torres s/n°, Puente Mayorga T.M. de San Roque (Cádiz), se redacta el presente Modificado de Estudio de Detalle del Area E.S.-18 del P.G.O.U. de San Roque (Cádiz).

OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.-

El presente Proyecto tiene por objeto la corrección de la alineación de la manzana n° 1 del Area ES-18 por el P.G.O.U. de San Roque.

PARCELA.-

La parcela posee una superficie de 3.147,97 m², su superficie es practicamente horizontal, siendo sus límites:

Norte: Terrenos del Area ES-18.

Sur: Terrenos del Area ES-18.

Este: Terrenos del Area

Oeste: Terrenos limítrofes con la Avenida de Guadarranque.

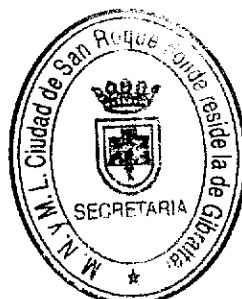
Actualmente existe en ellos una Estación de Servicios y anexos, una construcción industrial destinada a fábrica de hielo de "Procubito" y almacén.

El area está atravesada por una línea eléctrica de Media Tensión, que ha pasado a ser subterránea.

En el frente del area a la Avenida del Guadarranque posee los servicios de conexión eléctrica, abastecimiento de agua potable (actualmente en el interior abasteciendo a la fábrica de hielo) y evacuación de aguas fecales y pluviales.

PROPIETARIOS.-

La totalidad de los terrenos que configuran en el Area ES-18 pertenecen a la sociedad Currin S.A.



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 2 de Marzo 2005 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento E. DET. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 30 NOV. 2004

El Secretario de la GMU

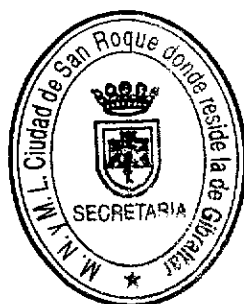
ORDENACION. -

Condicionantes Urbanísticos.

Según información urbanística emitida por el Ayuntamiento de San Roque y de la que se adjunta fotocopia, el Area ES-18 posee los siguientes condicionantes urbanísticos:

- a) Clasificación del suelo: urbano.
- b) Regulación: complementariedad.
- c) Remisión a planeamiento: ordenanza directa sin perjuicio de lo que expresa en el punto 1) referente a ordenación y urbanización.
- d) Sistema de actuación:
- e) Usos dominantes permitidos y edificabilidad:
 - Residencial permanente..... permitido.
 - Residencial turístico.
 - Terciario..... permitido(según cuadro de usos compatibles).
 - Industrial.
- f) Densidad viv/ha. (sobre % superficie total del área).
- g) Altura reguladora: 6,5 m(2 plantas).
- h) Tipologías permitidas y tolerancias. Categorías de usos compatibles:%.

	0	1	2	3	4	5	6	7		0	1	2	3	4	5	6	7	
RP	-----X									X								
RT																		
Te	-----X-----									-----X--C--C--C--C								
In	-----20-----									-----C--C								
- i) Otras condiciones particulares del área:
 - Parcela mínima: 100 m² edificabilidad = 1,5 m²/m².
 - Ocupación máxima: 75%



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 de Agosto 2005 al Punto 14
 EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento E. D.E.T. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 30 NOV. 2004

El Secretario de la GMU

Solución Adoptada. Justificación.

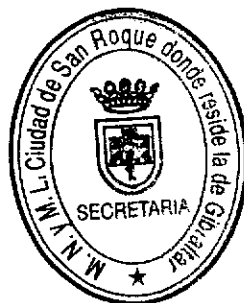
La solución adoptada se basa en los parámetros establecidos por el P.G.O.U., la conservación de las edificaciones actualmente en servicio en el Area: La Estación de Servicio explotada por CEPESA y La Fábrica de Hielo de Currin S.A., y la servidumbre que impone la línea de Media Tensión que atraviesa el Area. Así mismo es condicionante la pequeña superficie del suelo del Area a ordenar.

Se ha dispuesto un viario de dirección única que circunvala a la Estación de Servicio, y desde el cual se accede a las distintas manzanas edificables.

El Plan General de Ordenación establece para el Area una edificabilidad de 1,5 m²/m² y usos Residencial Permanente y Terciario, con una tolerancia del 20% Industrial. Se ha distribuido de la siguiente manera:

- El uso Industrial en sus categorías permitidas se sitúa en las zonas posteriores de las plantas bajas de las manzanas, con excepción de la manzana n° 4, donde se sitúa la Estación de Servicio y que posee toda ella uso terciario, y la manzana n° 2 donde esto no es obligatorio.

- El uso Terciario con la tipología y categorías permitidas, se sitúa en las zonas anteriores de plantas bajas, a excepción de la manzana n° 2 donde esto no es obligatorio, y en las plantas altas de las manzanas. No se prevee el uso Residencial ya que no se considera apropiado en una zona donde ya existen establecidas industrias, con las posibles molestias que estas puedan ocasionar.



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 31 de Mayo 2005 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento E. DET. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 30 NOV. 2004

El Secretario de la GMU

Distribución de la Edificabilidad.

Superficie del Area: 3.147,97 m².

Edificabilidad: 1,5 m²/m².

Superficie de construcción:

$$3.147,97 \times 1,5 = 4.721,95 \text{ m}^2.$$

Sup. de construcción uso Industrial: 944,39 m².

Sup. de construcción uso Terciario: 3.777,56 m².

 4.721,95 m².

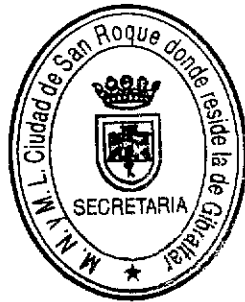
Ocupación:

Máxima permitida: 75%.

$$75\% \text{ s}/3.147,97 = 3.360,97 \text{ m}^2.$$

Ocupación en manzanas edificables: 2.183,04 m².

$$2.170,83 < 2.360,97$$



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 30 de Nov. 2005 al Punto 15
 EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento E.D.E.T. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 30 NOV. 2004

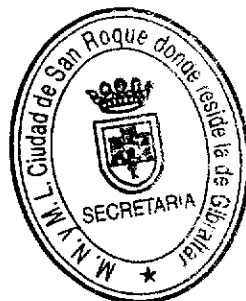


El Secretario de la GMU

CUADRO DE DISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD.

MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO (M ²)	OCUPACION MAXIMA (%)	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION (M ²)	
			USO INDUSTRIAL	USO TERCARIO
1	267,04	100	171,18	437,55
2	1.090,83	100	537,49	1.811,69
3	359,72	100	235,72	562,12
4	453,24	100		966,20
	2.170,83		944,39	3.777,56

MANZANA	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD M ² /M ²		ALTURA MAXIMA
	USO INDUSTRIAL	USO TERCARIO	
1	0,613	1,638	DOS PLANTAS Y CASETON
2	0,492	1,660	DOS PLANTAS Y CASETON
3	0,655	1,562	DOS PLANTAS Y CASETON
4		2,131	DOS PLANTAS Y CASETON



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 3 Marzo 2005 al Punto 14
 EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que
presente documento E. DET
ha sido aprobado inicialmente
por acuerdo del Consejo de
fecha 30 NOV. 2004

El Secretario de la GM:

Aparcamientos:

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque establece la siguiente dotación de aparcamientos.

Edificación de uso industrial: un aparcamiento por cada 400 m² de construcción.

Edificación de uso terciario: un aparcamiento por cada 100 m² de construcción.

El 50% de la dotación de aparcamientos se situará obligatoriamente en el viario.

Superficie de construcción Terciaria: 3.777,56 m².

$$\frac{3.777,56}{100} = 37,7$$

Superficie de construcción Industrial: 944,39 m².

$$\frac{944,39}{400} = 2,3$$

37,7 + 2,3 = 40 aparcamientos.

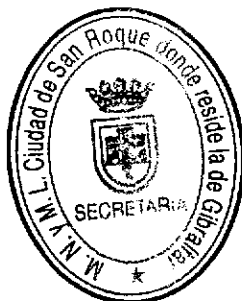
En viario 50% 40 = 20 Aparcamientos.

En el interior de las parcelas = 20 Aparcamientos.

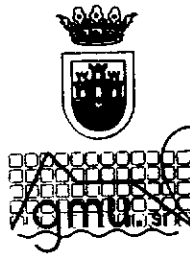
Los aparcamientos en vía pública n° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21) se disponen en terrenos propiedad de Currin S.A., situados entre el Area ES-18 y la Avenida de Guadarranque, los cuales se urbanizarán como asociado al Area.

Los aparcamientos n° 12, 13, 14, 15, 16 y 17 corresponden a la manzana n° 4 y a su 50% en viario, los cuales se ejecutarán cuando se edifique dicha manzana.

966,20/100 = 9,66-----> 10: 50%10= 5 Aparcamientos



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
firmativamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
30 de Noviembre de 2004 al Punto 14
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento E. DET. ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 30 NOV. 2004

El Secretario de la GMU

Parámetros Urbanísticos de Aplicación a la Ordenación.

Parcela: Las establecidas en este Proyecto. La parcela mínima segregable es de 100 m².

Usos: Industrial y Terciario de acuerdo con la categoría de usos compatibles establecidos por el P.G.O.U. y según la distribución establecida en este Proyecto.

En la manzana nº 2 la distribución en planta baja de las superficies de construcción correspondiente a los usos Industrial y Terciario es orientativo y no vinculante.

Tipología: 2 en núcleos.

Altura reguladora: 6,5 mts. (2 plantas).

Sobre la segunda planta se podrá construir solamente casetones de escaleras de acceso a cubiertas, debiendo estar retranqueadas 3 mts. mínimo de todos los límites de la manzana donde se sitúan.

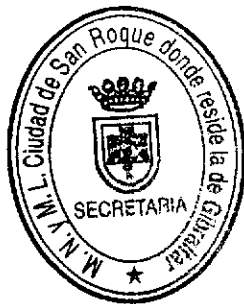
Podrá edificarse en una sólo planta en parte o en la totalidad de una manzana sin sobrepasarse la altura reguladora, y con el cumplimiento del resto de parámetros urbanísticos.

Edificabilidad: La establecida por este Proyecto para cada manzana.

Ocupación máxima 100% de cada manzana edificable.

Situación: Dentro del area de movimiento de cada manzana edificable. Se establecen alineaciones obligatorias a la Avda. del Guadarranque.

Vuelos máximos: Cerrados: 0,50 m.
Abiertos: 0,50 m.



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 30/11/2005 al Punto 14
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento E. DET ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 30 NOV. 2004



El Secretario de la GMU

Alineaciones y Rasantes.

En el viario principal (A) la sección mínima proyectada está compuesta de acerado de 1,50 m, calzada de 5 m. de una sola dirección, y acerado de 1,50 m.

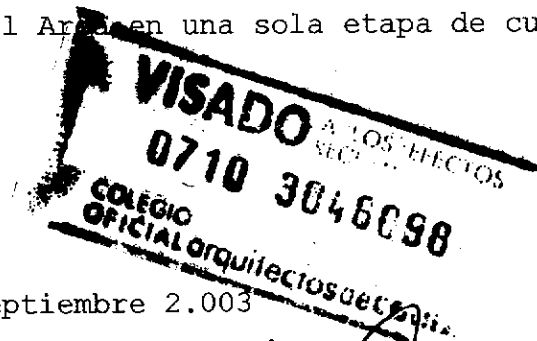
En el resto se mantiene la anchura del acerado y aumenta la de la calzada.

El tráfico se establece con una única dirección, alrededor de la manzana nº 4, actualmente ocupada por la Estación de Servicio.

Se ha previsto un viario secundario (B) de 6 mts. de anchura total.

Plan de Etapas.

Se prevee la urbanización del Área en una sola etapa de cuatro años.



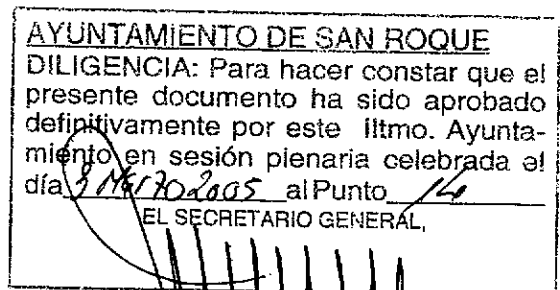
San Roque, Septiembre 2.003

EL PROMOTOR

El Arquitecto.

CURRIN S.A.

JOSÉ LUIS DE MIER ENRÍQUEZ



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 9 de Noviembre de 2005 al Punto 14

EL SECRETARIO GENERAL,