

PROYECTO: MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION: M1.A04
TARAGUILLAS
SAN ROQUE. (CADIZ)

PROPIEDAD: COINMASA (Construcciones
Industriales de Marbella S.A.)
CAMPING "SAN ROQUE"
SAN ROQUE. (CADIZ)

ARQUITECTO: ANTONIO GARCIA GARRIDO
C/REPUBLICA ARGENTINA 5
MALAGA.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Dilegenca: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 16-02-96 en el Puntó III-C
 EL SECRETARIO GENERAL

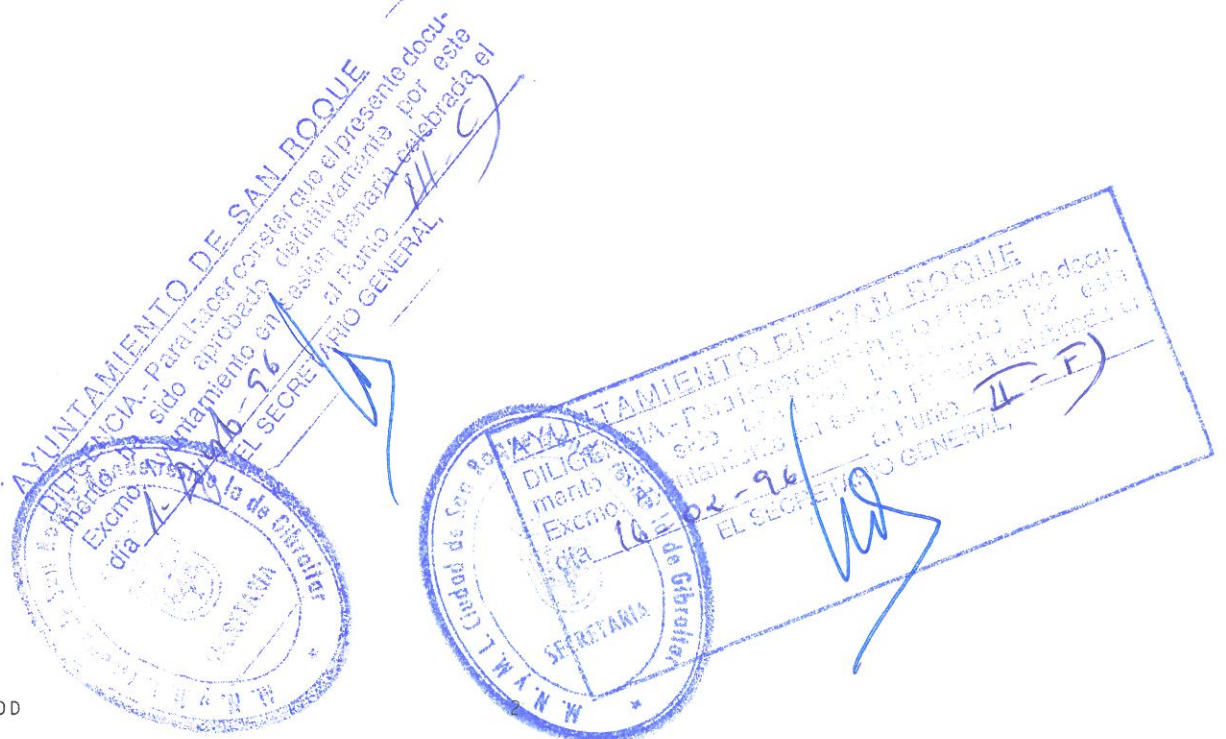


AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 EL CONCEJO DE GOBIERNO ha acordado aprobar definitivamente el presente documento en sesión plenaria celebrada el día 16-02-96 en el Puntó II-P
 EL SECRETARIO GENERAL



INDICE

- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 1.01.- Propiedad.
 - 1.02.- Objetivo del presente trabajo.
 - 1.03.- Situación y emplazamiento.
 - 1.04.- Régimen del suelo aplicable y situación urbanística del solar.
 - 1.05.- Relación de los propietarios afectados.
 - 1.06.- Descripción de las fincas afectadas.
 - 1.07.- Estado actual.



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.01.- Propiedad.

El presente proyecto se realiza en los terrenos propiedad de COINMSA, y lo encarga D. Enrique Recuero Duran, en nombre de la Sociedad SAN ROQUE-93, S.A. con domicilio en Edificio Alameda, 3-2º SAN ROQUE (Cádiz).

1.02.- Objetivo del presente trabajo.

El objeto del presente trabajo consiste en la modificación del estudio de detalle aprobado definitivamente el día 3 de noviembre de 1.988 del area M1.A04 en el núcleo de población de Taraguillas del término municipal de San Roque, Cádiz.

La modificación sobre el Estudio de Detalle aprobado consiste en una serie de pequeñas variaciones observados posteriormente y que hacen se tenga que modificar lo aprobado. Estas variaciones son: que la calle central se desplaza más hacia el centro de la parcela porque era imposible su unión con las calles laterales; y la otra es que se redactó con una superficie de 76.650 m². y el terreno real tiene 82.497 m². Es por lo que adaptamos todo el Estudio de Detalle.

1.03.- Situación y emplazamiento.

Localización: M1.A04, Taraguillas, San Roque, (Cádiz), constituyendo sector único de Planeamiento recogido en el P.G.O.U. del término municipal de San Roque (1.987).

1.04.- Régimen del suelo aplicable y situación urbanística del solar.

Tal y como se refleja en la ficha del Plan General adjunta (ver Anexo 40.01), en su Documento de Aprobación Provisional, aprobado definitivamente por resolución de la C.P.U. de fecha dos de noviembre de 1.987, los mencionados terrenos poseen una clasificación de Suelo Urbano de usos mixtos, estando remitido su desarrollo a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

1.05.- Relación de los propietarios afectados.

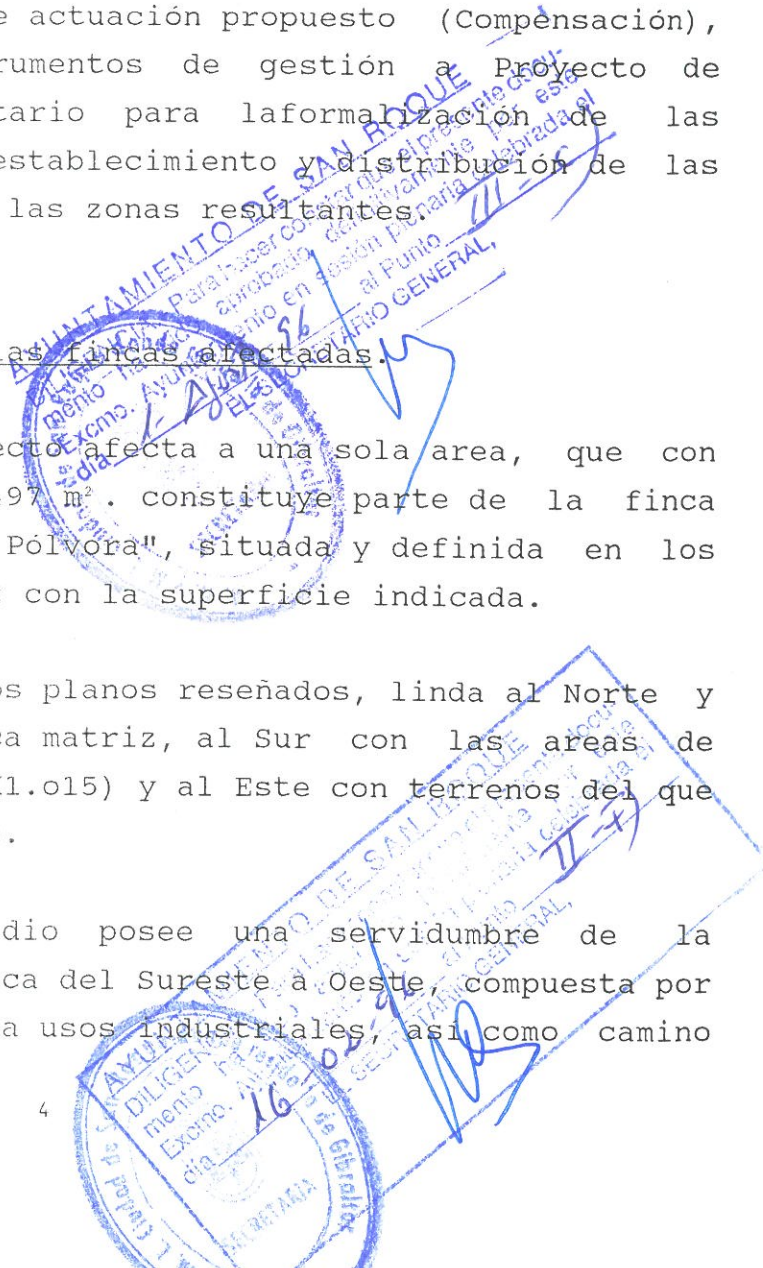
La condición de propietario único hace más viable la ejecución del sistema de actuación propuesto (Compensación), reduciéndose los instrumentos de gestión a Proyecto de Compensación complementario para la formalización de las cesiones, así como el establecimiento y distribución de las cargas a que se someten las zonas resultantes.

1.06.- Descripción de las fincas afectadas.

El presente proyecto afecta a una sola area, que con una superficie de 82.497 m². constituye parte de la finca matriz denominada "La Pólvara", situada y definida en los planos N^os 00.01 y 00.02 con la superficie indicada.

Según consta en los planos reseñados, linda al Norte y al Oeste con la finca matriz, al Sur con las areas de planeamiento (TA.008 y M1.015) y al Este con terrenos del que fuera P.P. de Miraflores.

El area de estudio posee una servidumbre de la Confederación Hidrográfica del Sureste a Oeste, compuesta por canalización de agua para usos industriales, así como camino



lateral de mantenimiento, los mencionados extremos se encuentran recogidos en el plano "Estructura de la Propiedad".

El desarrollo del area parte de las condiciones y determinaciones incluidas en el P.G.O.U. (1.987) que este Estudio de Detalle ha de cumplir, así como las tolerancias previstas en el mencionado Plan para el desarrollo de esta area.

Los datos iniciales superficiales contenidos en el Plan General y la referencia a la medición real, son los siguientes:

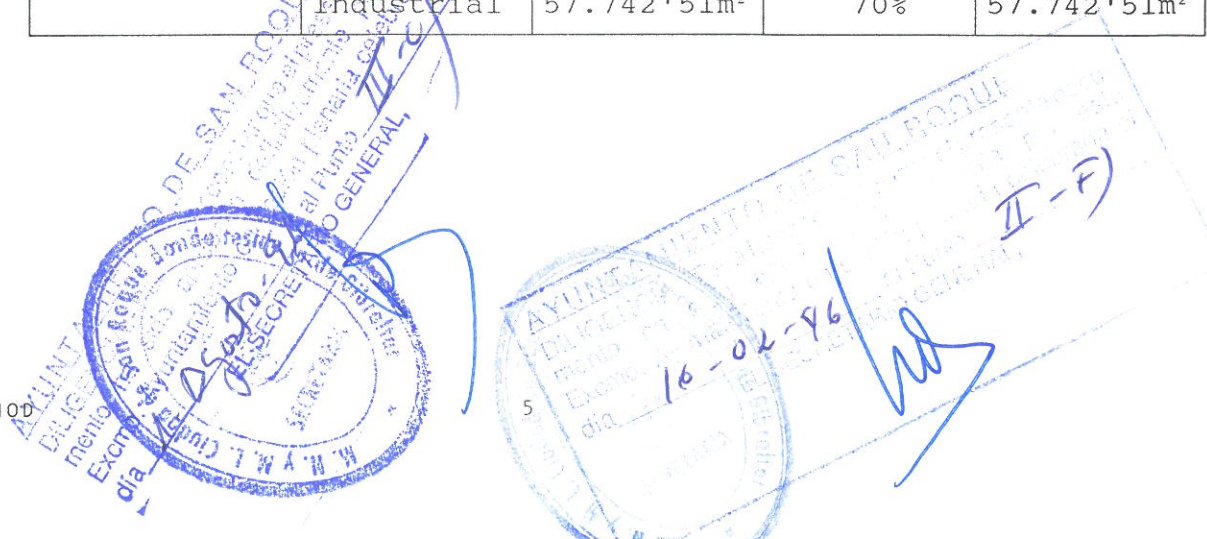
Dicha area posee una superficie de:

DATOS DEL P.G.O.U.: area M1.A04
 Superficie en el Plan: 76.650 m².

	Sup./Plan	Sup./uso	Proporción	Sup.real
Uso dominante	Residencial	13.000 m ²	17%	13.000 m ²
	Terciario	10.000 m ²	13%	10.000 m ²
	Industrial	53.650 m ²	70%	53.650 m ²

La medición real del terreno es de 82.497 m². por lo cual las superficies cambiarían de la siguiente forma:

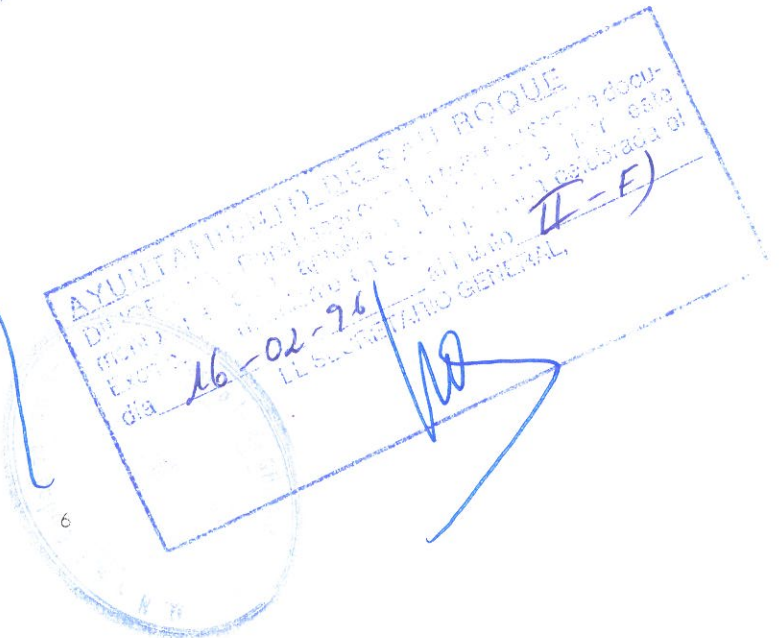
	Sup./Plan	Sup./uso	Proporción	Sup. real
Uso dominante	Residencial	13.991'66m ²	17%	13.991'66m ²
	Terciario	10.762'81m ²	13%	10.762'81m ²
	Industrial	57.742'51m ²	70%	57.742'51m ²



INDICE

2.- MEMORIA DE DESARROLLO

- 2.01.- Cumplimiento de las condiciones generales del area.
- 2.02.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.
- 2.03.- Cumplimiento de las tolerancias.
- 2.04.- Cargas de planeamiento.
Participación de las segregaciones.
- 2.05.- Propuesta de adjudicación.
Justificación de las adjudicaciones.
- 2.06.- Datos generales de la propuesta.
- 2.07.- Fichas urbanísticas, resumen.



2.01.- Cumplimiento de las condiciones generales del area.

DEL P.G.O.U. 1.987

FICHA DE DESARROLLO: Condiciones Generales:

	Sup./Plan	Volumetría		H	m ² .const.	Nº viv Ha.	Us-T
		m ³ /m ²	m ³				
Residencial	13.991.66	1'8	25.184'98	3'0	8.394'99	50	Rp-O
Terciario	10.912.81	2'1	22.916.90	3'5	6.547.08	--	Te-O
Industrial	57.592'51	2'4	138.222'02	4'5	30.716.00	--	In-O
TOTALES	82.497'00		186.323.90		45.648'87		

Edificabilidad media = 0'553 m²/m².

Número máximo de viviendas = 70.

DEL P.G.O.U. 1.987

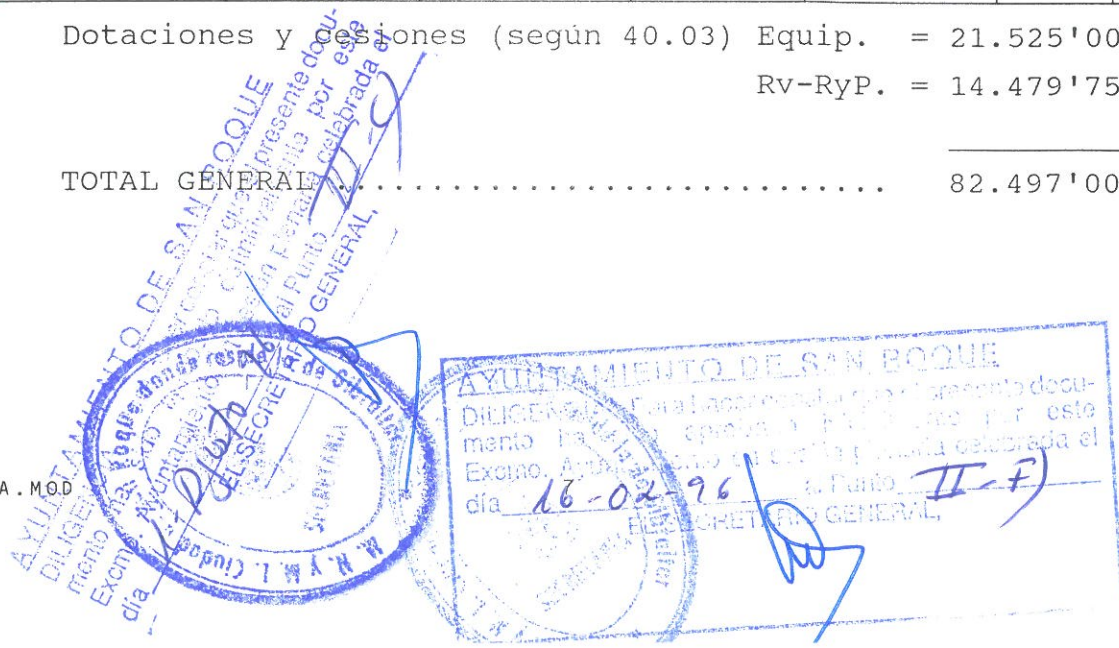
FICHA DE DESARROLLO: Superficies construidas-solares-
%Oc.planta.

	Sup./Plan	m ² .const.	P.media	m ² solares	OcP%	EM m ² /m ²
Residencial	13.991'66	8.394'99	112'93	7.905'10	70%	1'062
Terciario	10.912.81	6.547.68	--	6.193.90	70%	1'068
Industrial	57.592.51	30.716.00	--	32.394'13	60%	0'946
TOTALES	82.497'00	45.648'87		46.493'13		

Dotaciones y desiciones (según 40.03) Equip. = 21.525'00

Rv-RyP. = 14.479'75

TOTAL GENERAL 82.497'00 m².



PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE

	Sup./Plan	m ² .const.	P.media	m ² solares	OcP%	EM m ² /m ²
Residencial	13.991'66	8.394'99	112'93	9.881'37	60%	0'849
Terciario	10.912.81	6.547'68	--	4.682.93	90%	1'424
Industrial	57.792'51	30.716.00	--	25.393.93	83%	1'205
TOTALES	82.497'00	45.648'87		39.958'22		

Dotaciones y cesiones. Equipamiento = 23.241
 Red viaria y Aparcamiento = 12.606
 Zonas libres = 6.691

TOTAL GENERAL 82.497 m².

2.02.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

DEL P.G.O.U. 1.987 (VER 04.03):

DOTACIONES Y CESIONES:

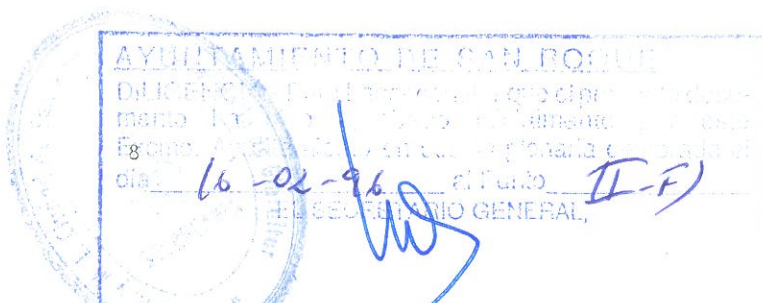
Generales del area: Zona verde 16.665 m².
 Equipamiento 6.360 m².

Viario rodado y peatonal:
 estándares:

Plazas aparcamiento	Total	En sol.	En vía
1 x vivienda	70	50%=35	35
1 cada 100 m ² . Terc.	45		45
1 cada 400 m ² . Ind.	69		69
TOTALES	184	35	149

Superficie aparc. en viario 149 x 12m² = 1.788 m².
 Viario rodado y peatonal 15% (82.497 m²) 12.374 = 12.606 m².
 Equipamiento EA = 560 m².

TOTAL DOTACIONES Y CESIONES DEL AREA 38.195 m².



2.03.- Cumplimiento de las tolerancias.

Establecidos como mínimos los porcentajes y valores dotacionales por el Plan General, se admite una variación en la cuantificación de las zonas lucrativas privadas (ver ficha de Condiciones Generales) con los siguientes extremos:

DEL P.G.O.U. 1987 (VER 04.04):

DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE:

FICHA DE TOLERANCIAS: De las zonas privadas.

	m ² Solares	Variación	s.máxima	s.mínima	PROPUESTA
Residencial	7.905'10	+ -25%	9.881'35	5.928'85	9.881'35
Terciario	6.193'90	+ -25%	7.742.37	4.645.43	4.682.93
Industrial	32.394'13	+ -25%	38.642.66	26.295.60	25.393.93
TOTALES	46.493'13				39.958'21

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA para constar que el presente documento ha sido aprobado en el Pleno Municipal celebrado el día 16-02-96 en el Punto III-C)
 SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA para constar que el presente documento ha sido aprobado en el Pleno Municipal celebrado el día 16-02-96 en el Punto II-F)
 SECRETARÍA GENERAL

2.04.- Cargas de planeamiento.
Participación de las segregaciones.

Con el fin de asignar un porcentaje de participación a cada una de las divisiones zonales planteadas en el presente trabajo, se ha seguido el criterio de establecer el porcentaje mencionado de acuerdo a la edificabilidad realmente asignada tomando como coeficiente corrector el utilizado en el P.G.O.U. y recogido en la Ficha de Condiciones Generales. También se recoge, tal como establece el mencionado documento, que las cesiones son obligatorias y gratuitas y por tanto no participan en las cargas del area.

De acuerdo a los anteriores criterios y a los datos desarrollados en el presente trabajo, la participación de las segregaciones o zonas lucrativas privadas se evalua según el siguiente cuadro:

ZONA	m ² .sup.	m ² /m ² .	m ² .const.	Coef.uso	Valor Relativo	PARTICIPACION
1	4.191'00	1'205	5.050'15	IND 0'4	2.020'06	8'36%
2	3.435'00	1'205	4.139'17	IND 0'4	1.655'66	6'85%
3	6.605'93	1'205	7.959'02	IND 0'4	3.183'60	13'17%
4	2.352'90	1'424	3.350'52	TE 0'6	2.010'31	8'32%
5	2.525'00	1'205	3.042'62	IND 0'4	1.217'04	5'03%
6	2.100'00	1'205	2.530'50	IND 0'4	1.012'20	4'19%
7	1.020'00	1'205	1.229.10	IND 0'4	563'90	2'35%
8	465'00	1'424	662.16	TE 0'6	358'84	1'48%
9	560'00	0'605	-----	EA	-cesión-	-----
10	5.517'00	1'205	6.647'98	IND 0'4	2.659'19	11'08%
11	1.305'00	1'424	1.858'32	TE 0'6	1.114'99	4'61%
12	16.881'00	0'003	-----	ZV	-cesión-	-----
13	6.360'00	0'000	-----	EQ	-cesión-	-----
14	3.105'57	0'849	2.636'62	RE 1'0	2.636'62	10'90%
15	6.775'79	0'849	5.752'64	RE 1'0	5.722'64	23'69%
16	12.606'00	-----	-----	RV y P	-cesión-	-----
17	6.691'00	-----	-----	ZL	-cesión-	-----
TOT.	82.497'00		44.858.80		24.155'05	100'00%

← ERROR

AYUNTAMIENTO DE SAN BOQUE
 DILIGENCIADO
 EL SECRETARIO GENERAL
 16-02-96

AYUNTAMIENTO DE SAN BOQUE
 DILIGENCIADO
 Excmo. Ayuntamiento de San Boque el presente día 16-02-96 al Punto II - F)
 EL SECRETARIO GENERAL

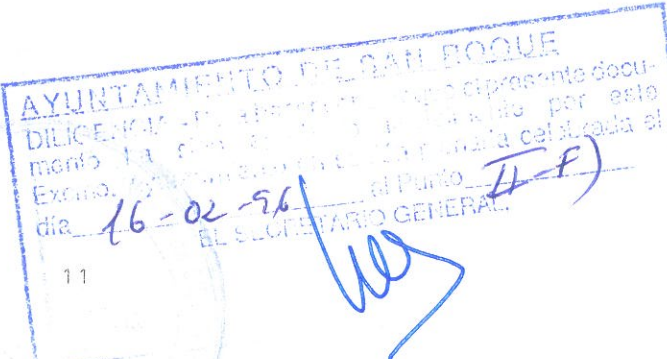
2.05.- Propuesta de adjudicación.

Justificación de las adjudicaciones.

Recogida en los planos de parcelación de los solares netos resultantes, así como en las fichas resumen incorporadas al presente apartado, la propuesta de adjudicación se concreta, debido a la condición de propietario único, en la asignación de las cesiones a la administración actuante y de las zonas lucrativas a la propiedad original. Dichos resultados quedan reflejados en el siguiente cuadro:

ZONA	m ² .sup.	Edificabilidad		Coef.uso	ADJUDICACION
		m ² /m ² .	m ² .const.		
1	4.191'00	1'205	5.050'15	IN 0'4	COINMASA
2	3.435'00	1'205	4.139'17	IN 0'4	COINMASA
3	6.605'93	1'205	7.959'02	IN 0'4	COINMASA
4	2.352'90	1'424	3.350'52	TE 0'6	COINMASA
5	2.525'00	1'205	3.042'62	IN 0'4	COINMASA
6	2.100'00	1'205	2.530'50	IN 0'4	COINMASA
7	1.020'00	1'205	1.229.10	IN 0'4	COINMASA
8	465.00	1'424	662.16	TE 0'6	COINMASA
9	560'00	0'600	-----	EA	Ayunt°. de San Roque
10	5.517'00	1'205	6.647'98	IN 0'4	COINMASA
11	1.305'00	1'424	1.858'32	TE 0'6	COINMASA
12	16.881'00	0'003	-----	ZV	Ayunt°. de San Roque
13	6.360'00	0'600	-----	EQ	Ayunt°. de San Roque
14	3.105'57	0'849	2.636'62	RE 1'0	COINMASA
15	6.775'79	0'849	5.752'64	RE 1'0	COINMASA
16	12.606'00	-----	-----	RV Y P	Ayunt°. de San Roque
17	6.691'00	-----	-----	-----	
TOT.	82.497'00		44.858.80		


 AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA...
 Excmo. Ayuntamiento...
 día 16-02-96
 EL SECRETARIO GENERAL


 AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA...
 Excmo. Ayuntamiento...
 día 16-02-96
 EL SECRETARIO GENERAL

2.06.- Datos generales de la propuesta.

Tal como queda recogido en el plano (Ordenación de volúmenes), así como en los diferentes apartados de la memoria, el presente Estudio de Detalle establece para las diferentes zonas acotadas y a modo de resumen, el siguiente cuadro paramétrico:

ZONA	Datos de la propuesta					Volumetria de la zona				
	m ² .sup.	m ² /m ² .	UsT	Nºviv	Nºpla	B+0	B+1	B+2	B+3	%OCP
1	4.191'00	1'205	IND	---	---		100			80%
2	3.435'00	1'205	IND	---	---		100			80%
3	6.605'93	1'205	IND	---	---		100			80%
4	2.352'90	1'424	TER	---	---		100	50		80%
5	2.525'00	1'205	IND	---	---		100			100%
6	2.100'00	1'205	IND	---	---		100			100%
7	1.020'00	1'205	IND	---	---		100			100%
8	465'00	1'424	TER	---	---		100			100%
9	560'00	0'605	EA	---	---	100				60%
10	5.517'00	1'205	IND	---	---		100			80%
11	1.305'00	1'424	TER	---	---		100	50		90%
12	16.881'00	0'003	ZV	---	---	100				3%
13	6.360'00	0'600	EQ	---	---	100				60%
14	3.105'57	0'849	RE	22	22		100	50		60%
15	6.775'79	0'849	RE	48	48		100	50		60%
16	12.606'00	----	RVyAP	---	147					
17	6.691'00	----	ZL	---	---					
TOT.	82.497'00			70	217	100	100	15		78%

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Por el presente documento se declara que el presente documento ha sido revisado y aprobado por el Ayuntamiento de San Roque, en su sesión de Pleno celebrada el día 16-02-98.
 EL SECRETARIO GENERAL,
 [Firma]

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. Por el presente documento se declara que el presente documento ha sido revisado y aprobado por el Ayuntamiento de San Roque, en su sesión de Pleno celebrada el día 16-02-98.
 EL SECRETARIO GENERAL,
 [Firma]

2.07.- Fichas urbanísticas, resumen.
Zonas lucrativas.

AREA: M1.A04

ZONA: 1

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
 Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION	En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie	4.191'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	In (5,6,7)

Nº de plantas : B + 1
 Altura máxima : 9'00 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.205 m ² /m ² .
------------	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
 Vuelos :
 Ocupación : 80%
 Fondo edificable :
 Superficie de patios :



AREA: M1.A04

ZONA: 2

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

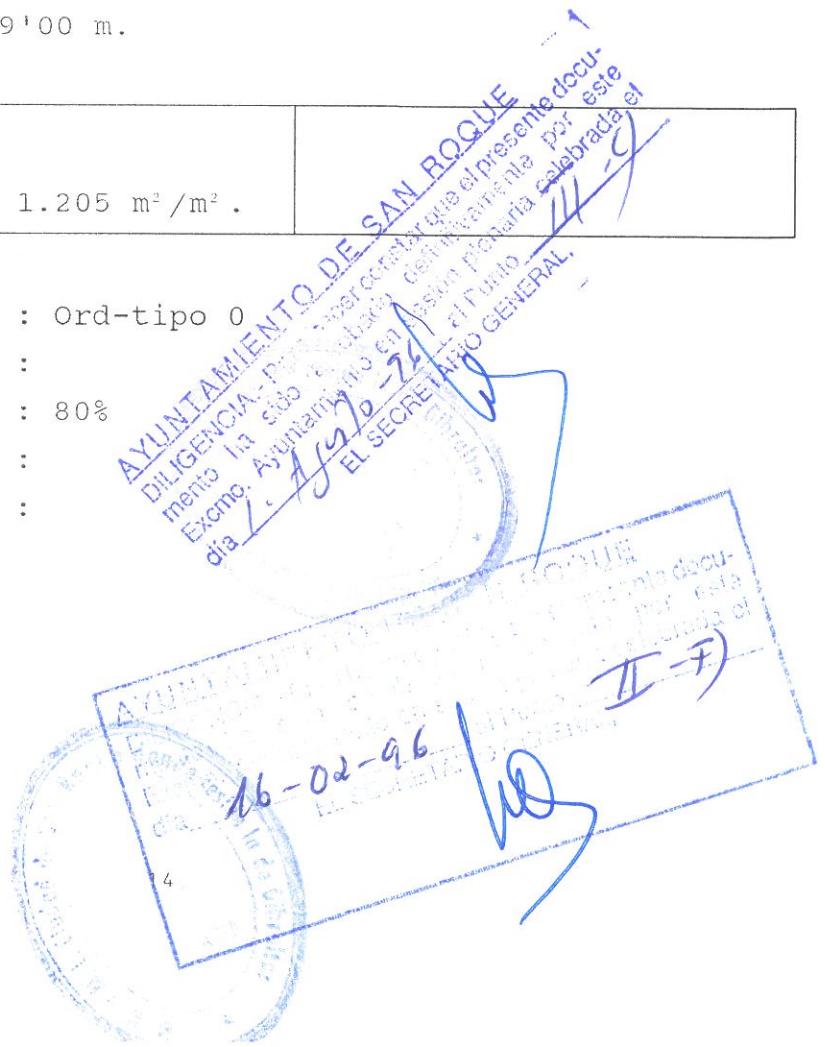
Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie		3.435'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	In (5,6,7)	

Nº de plantas : B + 1
Altura máxima : 9'00 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.205 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación : 80%
Fondo edificable :
Superficie de patios :



AREA: M1.A04

ZONA: 3

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

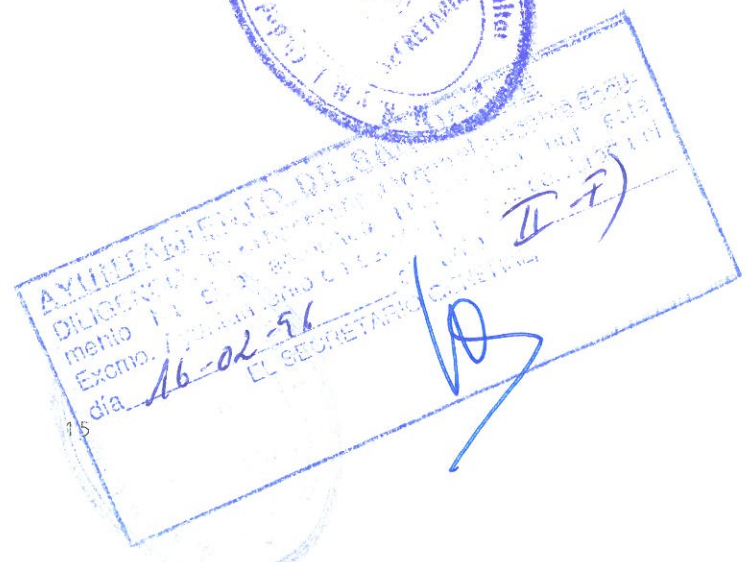
Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION	En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie	6.605'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	In (5,6,7)

Nº de plantas : B + 1
Altura máxima : 9'00 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.205 m ² /m ² .
------------	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación : 80%
Fondo edificable :
Superficie de patios :



AREA: M1.A04

ZONA: 4

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

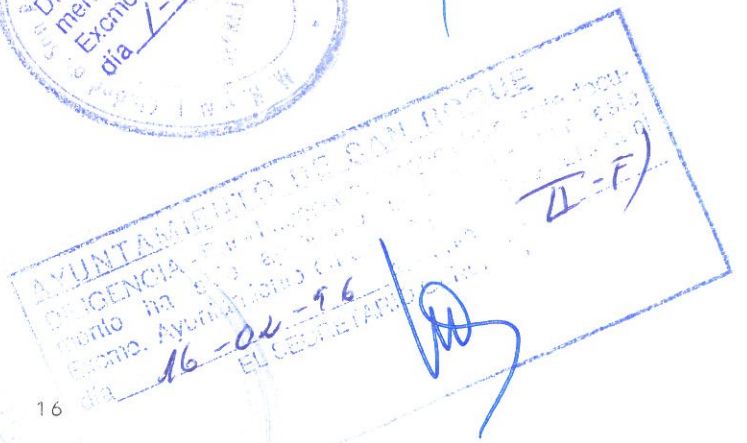
Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie		2.352'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	Te (0 a 4)	

Nº de plantas : B+1, B+2 B+1=100% (OcP), B+2=50% (OcP)
Altura máxima : 10'50 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.424 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (OcP): 90%
Fondo edificable :
Superficie de patios :



AREA: M1.A04

ZONA: 5

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie		2.525'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	In (5,6,7)	

Nº de plantas : B+1
Altura máxima : 7'50 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.205 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (OCP): 100%
Fondo edificable :
Superficie de patios :

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para otorgar el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 1-12-90 al punto 1º del orden del día.
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para otorgar el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 16-02-91 al punto 1º del orden del día.
EL SECRETARIO GENERAL,

AREA: M1.A04

ZONA: 6

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie		2.100'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	In (5,6,7)	

Nº de plantas : B+1
Altura máxima : 7'50 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.205 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (OCP): 100%
Fondo edificable :
Superficie de patios :



II-F)

16-02-96

AREA: M1.A04

ZONA: 7

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

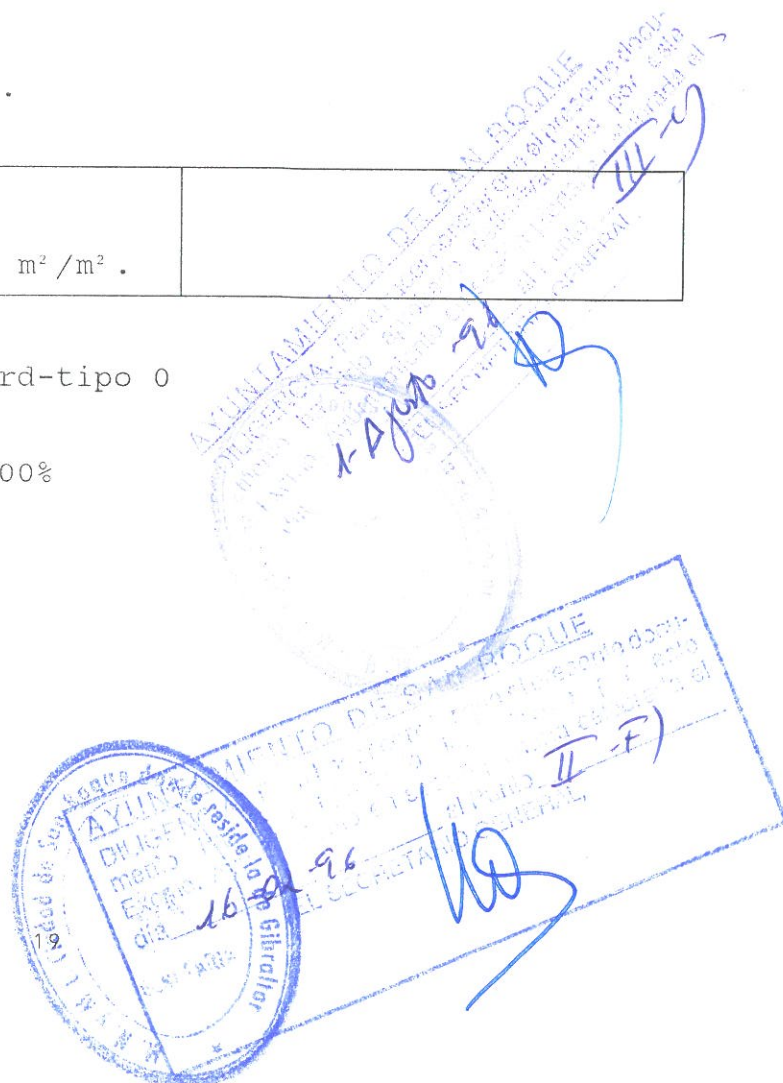
Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie		1.020.00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	In (5,6,7)	

Nº de plantas : B + 1
Altura máxima : 9'00 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.205 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (Ocp): 100%
Fondo edificable :
Superficie de patios :



AREA: M1.A04

ZONA: 8

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie		465'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	Te (0 a 4)	

Nº de plantas : B + 1
Altura máxima : 7'00 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.424 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (Ocp): 100%
Fondo edificable :
Superficie de patios :

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA que consta que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en su plenaria celebrada el
día 1-12-2016 al punto II-F)
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA que consta que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en su plenaria celebrada el
día 16-02-2016 al punto II-F)
EL SECRETARIO GENERAL

AREA: M1.A04

ZONA: 10

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

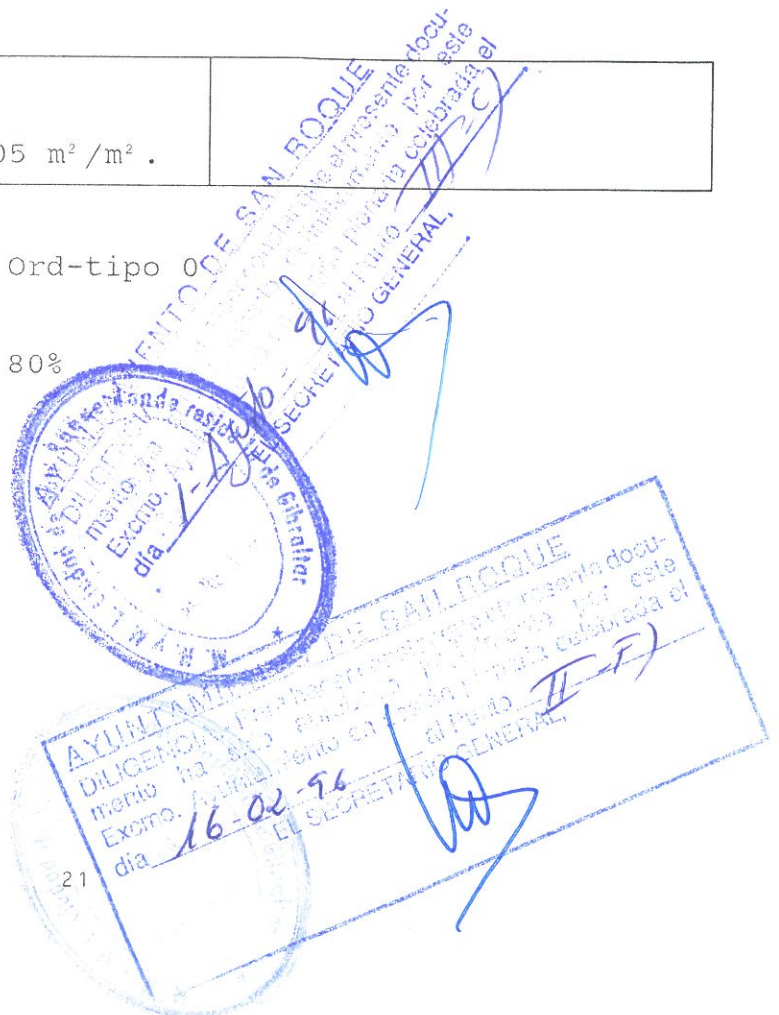
Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +-10%
Superficie		5.517'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	In (5,6,7)	

Nº de plantas : B + 1
Altura máxima : 9'00 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.205 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (OcP): 80%
Fondo edificable :
Superficie de patios :



AREA: M1.A04

ZONA: 11

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS	
--------------------	--

Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +-10%
Superficie		1.305'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	Te (0 a 4)	

Nº de plantas : B+1, B+2 B+1=100% (OcP), B+2=50% (OcP)
Altura máxima : 10'50 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	1.424 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (OcP): 90%
Fondo edificable :
Superficie de patios :



AREA: M1.A04

ZONA: 14

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS

Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie		3.105'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	22 viv.	22 plazas en viviendas 11 en viales

Nº de plantas : B+1, B+2 B+1=100% (OCP), B+2=50% (OCP)
Altura máxima : 9'50 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	0'849 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (OCP): 60%
Fondo edificable :
Superficie de patios :



AREA: M1.A04

ZONA: 15

ADJUDICATARIO = COINMASA

DATOS URBANISTICOS

Nivel de planeamiento del Municipio : P.G.O.U.
Normativa vigente sobre la parcela : Suelo urbano.

PARCELACION		En norma	Parcela mínima= 200 +/-10%
Superficie		6.775'00 m ² .	OBSERVACIONES
Uso del suelo	Residencial Terciario Industrial	RE 0 = 48 viv.	48 plazas en viviendas 24 en viales

Nº de plantas : B+1, B+2 B+1=100% (Ocp), B+2=50% (Ocp)
Altura máxima : 9'50 m.

Vol./edif.	Residencial Terciario Industrial	0'849 m ² /m ² .	
------------	--	--	--

Situación retranqueos : Ord-tipo 0
Vuelos :
Ocupación en planta (Ocp): 60%
Fondo edificable :
Superficie de patios :

San Roque, OCTUBRE de 1.995

EL ARQUITECTO:

LA PROPIEDAD:

INDICE GENERAL

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.01.- Propiedad.
- 1.02.- Objetivo del presente trabajo.
- 1.03.- Situación y emplazamiento.
- 1.04.- Régimen del suelo aplicable y situación urbanística del solar.
- 1.05.- Relación de los propietarios afectados.
- 1.06.- Descripción de las fincas afectadas.
- 1.07.- Estado actual.

2.- MEMORIA DE DESARROLLO

- 2.01.- Cumplimiento de las condiciones generales del area.
- 2.02.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.
- 2.03.- Cumplimiento de las tolerancias.
- 2.04.- Cargas de planeamiento.
Participación de las segregaciones.
- 2.05.- Propuesta de adjudicación.
Justificación de las adjudicaciones.
- 2.06.- Datos generales de la propuesta.
- 2.07.- Fichas urbanísticas, resumen.

PLANOS

- 1 .- Situación y emplazamiento. 1/2000
- 2 .- Usos del suelo en P.G.O.U. 1/5000
- 3 .- Determinaciones del P.G.O.U. 1/2000

ESTADO ACTUAL

- 4 .- Plano topográfico y estructura de la propiedad.
- 5 .- Zonificación y ordenación de volúmenes.
- 6 .- Parcelación y solares netos resultantes.
- 7 .- Alineaciones y rasantes.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA - Por haber constatado que el presente documento ha sido expedido en el Ayuntamiento de San Roque, Excmo. Ayuntamiento de San Roque, a 16 de Mayo de 1996, en el punto de la Monaría celebrada el día 16 de Mayo de 1996.
EL SECRETARIO GENERAL, III - C

