

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR 019-TG EN C.N. 340 P.K. 135, TORREGUADIARO, SAN ROQUE (CADIZ).



VISADO
 A LOS EFECTOS
 REGLAMENTARIOS
 18 12 11 17 9 4 89
 COLEGIO
 OFICIAL de Arquitectos de Cádiz

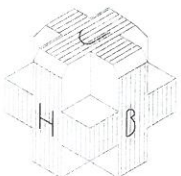
MEMORIA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA

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 8 Enero 2002 al Punto 7
 EL SECRETARIO GENERAL,

ARQUITECTO: JOSÉ HERRERA BERNAL

DICIEMBRE 2001





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

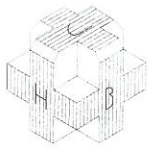
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8 Enero 2002 al Punto 7

EL SECRETARIO GENERAL,

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL
SECTOR 019-TG EN C.N.-340 P.K. 135,
TORREGUADIARO, SAN ROQUE (CADIZ).**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

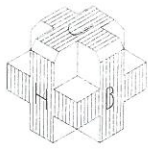
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8 de Enero de 2002 (al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR 019-TG EN
C.N.-340 P.K. 135, TORREGUADIARO, SAN ROQUE (CADIZ).**

INDICE.

1. Objeto del Encargo, situación y propietarios.
2. Descripción de la zona de planeamiento, situación actual.
3. Determinaciones del P.G.O.U. y objetivos para el área.
4. Objetivos generales del Estudio de Detalle.
5. Determinación de alineaciones y rasantes.
6. Ordenación de volúmenes.
7. Estudio comparativo entre las determinaciones del plan previsto en el Estudio de Detalle.
8. Condiciones generales de la edificación.
9. Disposición de los aparcamientos.
10. Consideraciones tenidas en cuenta del resultado de la información pública e Informes de la Oficina Técnica de 23 de Octubre de 2.000 y los Informes de la Jefatura de Costas y Carreteras.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2004 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,

1. Objeto del encargo y Propietarios.

Se redacta el presente Modificado del Estudio de Detalle del Sector 019-TG por encargo de la Mercantil Provibar S.L., con domicilio en C/ Vallecillo Luján 31, San Roque (Cádiz), con el objeto de llevar a cabo las determinaciones previstas para él por el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado por acuerdo de la C.P.U. de 2 de Noviembre de 1.987 (B.O.P. de 19/12/87, núm. 292).

El Estudio de Detalle tuvo su aprobación Inicial con fecha 04/04/91, pero la nueva delimitación de la Zona Costera, y por tanto una nueva línea de edificación, así como la aprobación del Texto Refundido han determinado el presente Modificado.

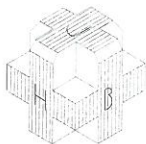
El Sector 019-TG queda inserto en una sola parcela cuyo propietario es D. Cristóbal Vega Plata, por tanto el Proyecto de Compensación coincidirá con los documentos de este Estudio de Detalle, zonas edificables, zonas de viales y zonas de cesión y parcelas para la edificación.

2. Descripción de la zona de planeamiento.

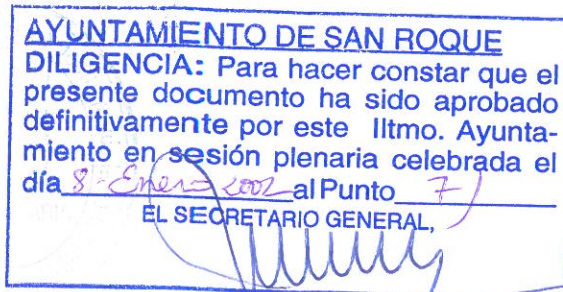
El sector 019-TG queda ubicado entre los siguientes límites:

- Sudeste: Zona marítimo terrestre.
- Sudoeste: Calle de acceso a las viviendas de pescadores.
- Noroeste: C.N. 340.
- Nordeste: Con pequeño cauce o vaguada.

La superficie según medición es de 9.917 m².



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

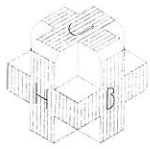


3. Determinaciones del P.G.O.U.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Roque prevé la redacción de Estudio de Detalle para regular el Desarrollo y Crecimiento de la Barriada de Torreguadiaro y a la vez la obtención de zonas de equipamiento, en este caso las de zona verde en cuantía igual a 1.350 m², se adjunta ficha de condiciones generales 028.

Las características urbanísticas indicadas en dicha ficha son las siguientes:

- Regulación: Desarrollo y Crecimiento.
- Clasificación: Suelo Urbano.
- Remitidas a planeamiento: Estudio de Detalle.
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Calificación: Residencial y Terciario, con posibilidad de 10% Industrial.
- Sistema General Asociado: Zona Verde.
- Edificabilidad Terciario: 0,6 m²/m².
- Edificabilidad residencial: 0,6 m²/m².
- Altura: 2 plantas mas un 30% para una tercera.
- Número de viviendas: 50 Viv./Ha. Superficie Residencial.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 de Enero de 2002 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.987 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION PROVISIONAL (febrero 1.987)

CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

N.F. Modific.: 028 LOCALIZACIÓN: MI-028 SUPERFICIE: 10.100

CLAVES (CCRU): 1ª2--.-.2.30-- Clasificación, calificación y usos del suelo.
(RG) 1ª2--.-.400--.- Región y gestión del suelo.

- : 1 Regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO.
- : C Clasificación.....: SUELO URBANO.
- : 4 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE.
- : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION.

Usos dominantes.....:	Superficie	m³/m²	C. uso	CRA	CNA	Ccg
% Rp-residencial permanente.:						
% Rt-residencial turístico.....:	7.100	1.8	0.8	1.0	0.9	
% Tc-terciario complem.....:	3.000	2.1	0.6	1.0	0.9	
% In-industrial.....:						
.....	Superf	Am.1C	Am.2C			

Otras condiciones generales:

SG asociado:

CESIONES GENERALES DEL ÁREA

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA
1.350						

Condiciones particulares del área:

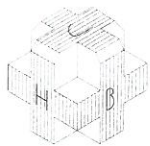
- 1: Para determinaciones (ver fichas de desarrollo).
- 2:
- 3: Tolerancia dimensiones de las zonas +15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%,
Rasante ±1m. del terreno natural.
- 4: Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.
- 5:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

Densidad viv./ha 50 Altura reguladora:6,5 NP: 2 % viario estimado: 25

TIPOLOGÍA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG).

	Tipo medio y tolerancia en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Rt:	--	--	X	--	--	30	--	--	X	--	--	--	--	--	--	--
Te:	--	--	20	X	--	--	--	--	X	c	c	C	c	C	c	c
In:	--	--	10	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	c	c



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2002 al Punto 7
EL SECRETARIO GENERAL,

4. Objetivos del Estudio de Detalle.

En correspondencia con la Ley del suelo y Ordenación Urbana 8/75, en su artículo nº 14 del reglamento de Planeamiento, artículo 65 y 66, se redacta el presente Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

- a) Determinación y reajuste de alineaciones y rasantes en concordancia con el planeamiento ulterior (Revisión y Adaptación del P.G.O.U.).
- b) Ordenación de volúmenes de acuerdo con las determinaciones del Plan general.

5. Alineaciones y Rasantes.

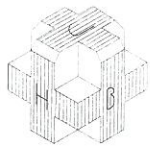
5.1. Alineaciones.

En el plano correspondiente se han determinado las alineaciones de acuerdo con la ordenación proyectada, a escala 1:300, permitiendo las intersecciones con las existentes, de acuerdo con las previsiones de la Jefatura de Costas y Carreteras.

Se crea una vía paralela a la carretera, actuando como vía de servicio, con penetración a esta vía diseñada, por el acceso que actualmente tiene la Barriada de Pescadores de Torreguardiario y el restaurante Río Seco y con salida a la Nacional 340 por el punto señalado en plano correspondiente.

A partir de esta vía anteriormente descrita se diseña una red semipeatonal que permite el acceso a las distintas parcelas a la vez que se crean dos penetraciones a las zonas de dominio público (zona verde y playas).

Este diseño viario genera las nuevas alineaciones que determinan el Estudio de Detalle, con zonas limitadas de edificación definidas como área de movimiento.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8- Enero 2002 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,

5.2. Rasantes.

Quedan determinadas como puntos iniciales de altimetría la adaptación de la vía de servicio a la Carretera Nacional 340 y, partiendo de ella y hasta llegar a la cota de la zona verde, se adapta al terreno.

La zona verde, de suave pendiente. Esto nos obliga a excavar y banquear parcelas con frentes a ella para adaptarnos a su cota, facilitando la ejecución de los accesos por el límite de protección de la zona Marítima Terrestre, en cumplimiento de las condiciones particulares del área.

6. Ordenación de volúmenes.

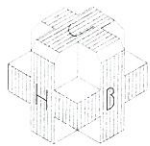
El P.G.O.U. determina las siguientes condiciones de volumen, obtenidas de la ficha de características adjunta:

- Residencial Turístico 1,8 m³/m² equivalente a 0,6 m²/m².
- Terciario: 2,1 m³/m² equivalente a 0,6 m²/m².

6.1. Superficie a efectos de Planeamiento.

La ficha 028 establece una superficie de 10.100 m², siendo lo real según levantamiento del área de 9.917 m², por tanto ajustaremos la nueva superficie a los porcentajes establecidos.

	%	Planeamiento Aprobación Provisional	Estudio de Detalle
Residencial	70	7.100 m ²	6.942 m ²
Terciario	30	3.000 m ²	2.975 m ²
TOTALES	100	10.100 m²	9.917 m²



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2006 al Punto 7
EL SECRETARIO GENERAL,

6.2. Determinación de edificabilidad.

Residencial:	$6.942 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$	= 4.165 m ²
Terciario:	$2.975 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$	= 1.785 m ²
TOTAL EDIFICABLE		5.950 m²

Del volumen de terciario se podrá utilizar opcionalmente el 10% para uso industrial de la categoría 7 definida por el P.G.O.U. Este porcentaje supone 1824 m² y se refiere a la producción artesanal y oficios artísticos que comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados, que pueden ser vendidos al público y cuya instalación se desarrolla en una o varias piezas de la estructura de la vivienda, en tipología de Talleres domésticos.

Número de viviendas: 50 Viv./Ha. Aplicando superficie residencial.

$$6.942 \text{ m}^2 \times 50 \text{ Viv./Ha.} = 35 \text{ Viviendas.}$$

TOTAL 35 VIVIENDAS

Condiciones de la categoría 7.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

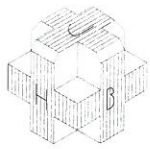


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2002 al Punto 7
EL SECRETARIO GENERAL

CUADRO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

Uso	Parcela	Sup. Parcela	Edificabilidad Terciario	Edificabilidad Residencial	Edif. Res. m ² /m ²	Edif. Ter. m ² /m ²	Nº Viv.	Nº Plantas
Terciario	1	1.800,32	979,00			0,51	--	2 1/3
Residencial Adosada	2	562,91	165,00	402,00	0,71	0,29	3	2
	3	372,85		283,00	0,63		2	2
	4.1	579,18		586,00	1,01		5	
	4.2	597,68		586,00	0,98		5	2
	4.3	905,79		1.039,00	1,15		9	
Residencial Bloque Terciario	5	856,18	641,00	1.269,00	1,48	0,75	11	3
Zona Verde	Z.V. 1	1.339,07	total=2043 m ²					
	Z.V. 2	199,30						
	Z.P.	504,63						
Centro Trans.	C.T.	12,26						
Viario rodado y peatonal		2.162,64						
Totales		9.917,00	1.785,00	4.165,00			35	



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2002 al Punto 7
EL SECRETARIO GENERAL,

7. Estudio comparativo entre las determinaciones del Plan previsto para el Estudio de Detalle.

En justificación al cumplimiento del Artículo 14.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los artículos 65.4 y 66.2 de su Reglamento de Planeamiento se relacionan a continuación los distintos guarismos, comparados al P.G.O.U. y al Estudio de Detalle que se redacta.

	Int. M.S. m ² /m ²	Superficie m ²	Aprovechamiento m ²
P.G.O.U.	0,600	10.100,00	6.060
Est. Det.	0,600	9.917,00	5.950

Descripción de las Obras a realizar por los Propietarios.

a) Red de agua potable.

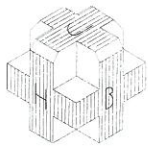
El abastecimiento de agua queda garantizado a través del suministro municipal a través del área anexa.

Se proyecta una malla con el objeto de mantener la presión en los distintos puntos de la red y así se consigue optimiza la distribución de presión y caudales de la red, cuyos timbrajes y diámetros serán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización.

b) Red de baja tensión.

El suministro de energía eléctrica se realiza desde C.T. existente junto a este Area.

Los conductores se colocarán a una profundidad de 1,10 m. alojándose cada cable en el interior de tubería de P.V.C. rígida, que se colocará en el fondo de una zanja y entre capas de arena.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2006 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,

Se colocarán arquetas en los cambios de dirección, y en los tramos rectos a distancias no superior a 50 m.

Los proyectos de urbanización definirán las redes de distribución en baja tensión, las cuales irán alojadas en tubería de PVC, colocadas en el fondo de zanjas, y con los cruces de calzadas protegidos por capas de hormigón.

c) Red de alumbrado público.

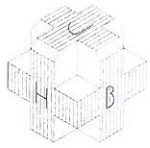
En los planos correspondientes queda reflejada la red de alumbrado público prevista. Se pretende mantener el carácter de alumbrado urbano evitando los báculos propios de carretera y utilización en su lugar de farolas sobre columnas, si bien se sitúan al tresbolillo, con equidistancia de 12,5 m.

La alimentación se hará desde el correspondiente centro de transformación. Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento termoplástico armado, de 1 K.V. de tensión de servicio, con sección determinada por el cálculo, pero no menor de 6 mm².

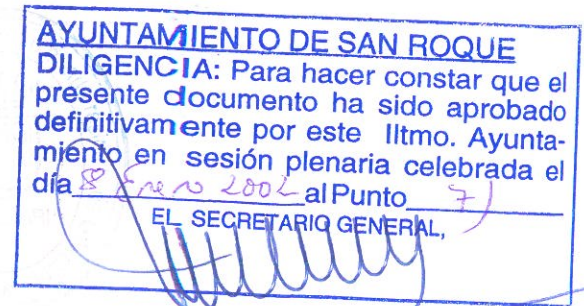
Los conductores se alojarán en tuberías de PVC rígido de 90 mm. de diámetro, subterránea, y a una profundidad mínima de 40 cm.

En los cambios de dirección se construirán arquetas de fábrica de ladrillo de 50 x50 cm. con contracerros de perfiles angulares y tapas.

Los empalmes y derivaciones de la red se realizarán con piezas especiales, y el aislamiento será reconstituido con cintas autovulcanizables en caliente.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



d) Red de saneamiento.

El sistema adoptado para la red de desagües separativo, considerándose que tanto aguas negras como pluviales conectarán a los colectores existentes con capacidad suficiente

En el Proyecto de Urbanización se justificará técnica y económicamente la solución que resulte más adecuada.

Para el cálculo de la red de aguas residuales se considerarán los mismos caudales que los suministrados de agua potable, afectados por un coeficiente de valor 0,80.

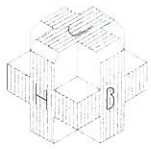
Para la red de residuales se empleará tubería de fibrocemento. A distancias no mayores de 50 m. y en los cambios de alineaciones, se construirán los pozos de registro equipados con tapas de fundición.

Las arquetas registrables de las interferencias domiciliarias, se construirán siempre, en el interior de las parcelas y nunca en terrenos de uso público.

La conexión se efectuará a Red existente junto al Area con $\varnothing 300$.

Por otro lado también se indica la ejecución de la Zona verde.

El sistema de Actuación previsto para el área MI-038 es el de Compensación.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2002 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,

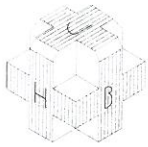
8. Condiciones generales de la edificación.

Las condiciones generales de la edificación se ajustará a lo dispuesto en las Ordenanzas establecidas en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. para las distintas tipologías establecidas.

a) Vivienda unifamiliar adosada y pareada (parcelas 2, 3, 4.1, 4.2 y 4.3).

Altura media:	2 plantas o 6,50 m. de altura reguladora. Tolerancia altimétrica en tercera planta del 30% de la segunda con altura 9,50 m.
Ocupación media	50% pareada. 75% adosada.
Separación de las agrupaciones según círculo regulador	Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$ Sin hueco de habitación vividera $(L1+L2)/4$ siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2002 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,

b) Edificación en bloque aislado (parcela 5).

Altura media:	3 plantas o 9,5 m. de altura reguladora, agrupando el 30% del resto de las edificaciones en un solo edificio.
Longitud máxima de fachada recta:	60 m.
Separación de las agrupaciones según círculo regulador:	Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$. Sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$ siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
Ocupación:	100%

La edificabilidad de esta parcela supone un 30% de la total del E.D. que es lo permitido en el P.G.O.U.

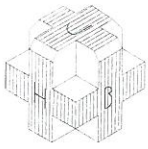
c) Edificación en núcleos para uso terciario (parcela 1).

En edificio independiente.

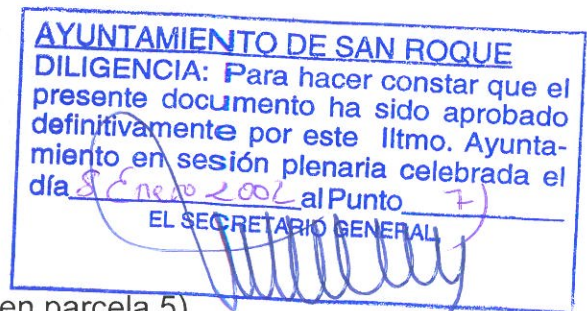
Parcela media:	100 m ² .
Tolerancia altimétrica:	En tercera planta 30% de la segunda.
Separación de las agrupaciones según círculo regulador:	Con huecos de habitación vividera $(L1+L2)/3$. Sin huecos de habitación vividera $(L1+L2)/4$ siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
Ocupación media:	75%

El cerramiento de las edificaciones será tratado como fachadas, evitándose las medianeras vistas.

Los sótanos o semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computarán como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



d) Edificio industrial en núcleo (opcional en parcela 5).

Agrupado en edificio no exclusivo.

De acuerdo a la tolerancia de uso y situado en planta semisótano o planta baja, permitiéndose el uso de talleres domésticos asociados a la vivienda a que está adscrita y exclusivamente en categoría 7, siendo preceptivo en estos casos la autorización expresa de los vecinos de la unidad edificatoria, siempre y cuando las partes comunes vayan a verse afectadas por dicho uso, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones de las presentes normas.

9. Disposición de los aparcamientos.

Se prevé una plaza de garaje por vivienda y por cada 100 m² de uso terciario:

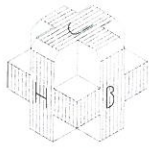
Residencial: 35 viv. x 1plaza/viv. = 35 plazas.

Terciario: 1.785 m² x 1 plaza/100 m² = 18 plazas = 18 plazas.

Total = 35 plazas + 18 Plazas = 53 plazas.

En vía pública se disponen 25 plazas.

Así mismo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar adosada y una plaza por cada vivienda en bloque más una plaza por cada 100 m² de uso terciario en semisótano de la parcela 5.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8-enero-2002 al Punto 7
EL SECRETARIO GENERAL

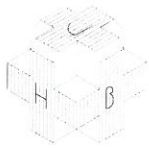
10. Consideraciones tenidas en cuenta del resultado de la información pública e Informes de la Oficina Técnica de 23 de Octubre de 2.000 y los Informes de la Jefatura de Costas y Carreteras.

Informe Técnico.-

- Queda indicado en todos los planos la distancia de 12,00 m. de la línea de edificación respecto del dominio público actual de Carreteras C.N. 340 en concordancia con el P.G.O.U.
- Se ha estudiado y adaptado el topográfico y lindes a la realidad Planos P-01 (estado actual y topográfico) y P-05 (Alineaciones y Rasantes).
- El vial Nº 1 se adapta a la ordenación propuesta para la Jefatura de Carreteras.
- El vial Nº 3 se ha diseñado con un ancho mínimo > 6,00 m. dada la irregularidad de las alineaciones de las edificaciones existentes en la acera opuesta.
- El radio exterior del encuentro entre los viales 3 y 4 es muy superior a 6,00 m.

Informe de la Demarcación de Costas de Andalucía – Atlántico.-

- a) Se grafía la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre según las indicaciones con la ubicación exacta de hitos.
- b) La superficie queda disminuida al medirse y comprobarse el área a las indicaciones de la Demarcación de Costas en una superficie de 9.917 m².
- c) Se indica en la documentación la previsión de sendero peatonal para el tránsito público hacia la playa.



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8- Enero 2002 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL,

- d) Dentro de la zona de Servidumbre de Protección sólo se prevén, en el Estudio de Detalle, áreas destinadas a Zona Verde o Espacios Libres Privados no edificables.

Informe de Carreteras.-

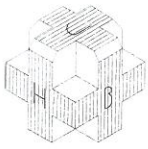
Se ha consensuado por parte del Excmo. Ayuntamiento y la Jefatura Provincial de Carreteras de Málaga, la solución que como incidencia del desdoblamiento de la Autovía de la Costa del Sol afecta al tramo del Estudio de Detalle.

La Línea, Diciembre de 2001.

El arquitecto:

Fdo: José Herrera Bernal.

VISADO
A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS
181211179489
Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

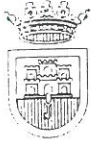


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 de Enero de 2002 al Punto 7.
EL SECRETARIO GENERAL.

ANEXOS

VIABILIDAD URBANISTICA, PROPUESTA DE ORDENACION SOBRE LA UNIDAD 019-TG DEL PLAN GENERAL.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
S A N R O Q U E

O.T.M.

OTM 166/97. VAR.

ASUNTO: VIABILIDAD URBANISTICA, PROPUESTA DE ORDENACION SOBRE LA UNIDAD 019-TG DEL PLAN GENERAL VIGENTE.
SOLICITA: ANTONIO BARBERAN CARDENAS, EN REP. BARCAR S.L.
R.G.E. N° 570 (5-FEBRERO 1.997).

De acuerdo a la documentación obrante en esta Oficina Técnica Municipal y sobre el asunto de referencia, se informa lo siguiente:

ENCUADRE URBANISTICO

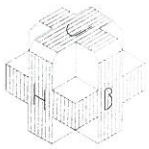
- 1º) El Plan General vigente, cuyo Texto Refundido fue aprobado por la C.P.O.T en Abril de 1.996, establece para el área de referencia, la clasificación de Suelo Urbano, y demás condiciones particulares contenidas en la ficha anexa.
- 2º) El área está sujeta a las limitaciones establecidas por las legislaciones particulares (Ley de Carreteras, Ley de Costas), así como las servidumbres y afecciones contenidas en el expediente de deslinde de la ZMT, actualmente en tramitación.

INFORME URBANISTICO

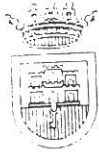
- 1º) Establecida la correspondencia entre la superficie del área, grafiada en el Plan General, con la estructura de la propiedad real, aquella se ve ampliada en la proporción que se justifique con una medición real del área.

- Sobre este punto cabe señalar lo siguiente:

- a) que se ha superpuesto el plano n° 2 (del Estudio de Detalle que con fecha 04/04/91 se aprobó inicialmente por este Ayuntamiento) sobre el vuelo actual y con referencia a los hitos físicos existentes que delimitan la ZMT, observándose una variación, en su frente de fachada al dominio público de aproximadamente 10 m., por lo que es comprensible que si no se ajusta la propiedad al levantamiento exacto, es imposible definir concretamente los aprovechamientos reales, ocupaciones etc, dado que todos ellos dependen de la superficie real (ver plano anexo 2).
- b) que se ha detectado error de transcripción en los porcentajes de usos permitidos (RP y Te) respecto a los previstos en el Plan General aprobado provisionalmente, no obstante y toda vez que el contenido del Texto Refundido del Plan General no puede alterar las condiciones de las áreas clasificadas, y que el cumplimiento de la resolución se ha realizado por áreas completas, en la mayoría de los casos, son válidos los parámetros contenidos en la ficha original y que se incorporan, su corrección, en la ficha (ver anexo 1).



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
SAN ROQUE

O.T.M.

- 2º) Que la propuesta (independientemente de lo indicado en el punto 1.a.) incorpora viarios no acordados con los previstos en el Plan General, así como no resuelve la viabilidad, sobre los mismos, con fondos de saco sobre los cuales no es posible establecer giro alguno. Ello es básico por suponer que el viario perimetral, que la unidad debe de resolver, supone, por un lado la única salida del núcleo de la Bda. de los Pescadores y por otra el único frente al servicio de las viviendas consolidadas, y sobre las cuales se considera imprescindible, la ubicación de áreas públicas de aparcamientos.
- 3º) Que no es viable la pretensión, del redactar del Estudio de Detalle, de alterar las normas vigentes, por cuanto
- a) es una norma general aprobada definitivamente, en el Plan General vigente y cuya alteración supondría la Modificación de las mismas.
- b) el área puede perfectamente desarrollarse con la normativa de aplicación (aplicando la tipología R2 y su variante R2 en parcela común).
- 4º) Que no parece correcto los entronques con la CN-340, por cuanto el situado al norte de la unidad coincide con la parada actual de autobuses, y el propuesto, junto al local de Subastas, no regula la incorporación y accesos desde y hacia la Bda. de Pescadores.
- 5º) que, de lo que se puede desprender del plano de ordenación presentado, existen unidades de vivienda, sin acceso rodado o a través de calle peatonal (5 m.), así como no se regula el volumen final del conjunto. Por otra parte, aunque no se indica explícitamente, parece no cumplirse los estándares de plazas públicas necesarias y asignación de las privadas, en materia de aparcamientos.

CONCLUSION:

Para poder seguir informando sobre otros extremos de la viabilidad solicitada, será necesario que se ajuste la propiedad al área efectiva, así como la asignación de tipologías y viario a las establecidas en el Plan General vigente, debiéndose de definir la relación entre volúmenes y rasantes de los viarios colindantes.

En San Roque, a 3 de Abril de 1.997.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,


Fdo. Luis A. Blanco Muñoz.

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 8 Enero 2006 al Punto 7
EL SECRETARIO GENERAL,

FICHA RECTIFICADA (ART. 105.2 DE LA LRJAP Y PAC) SEGUN ACUERDO DE PLENO DE FECHA 8/MARZO/2002.

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cadiz (Texto Refundido)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 163 Localización: 019-TG Superficie: 10.100

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 2 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.AREA....%...C.URB...C.VA
 % Rp-residencial permanente... : : : : : :
 % Rt-residencial turístico... : 70 : 1,8 : 6,08 : 0,7 : 0,65 : 3,73
 % Tc-terciario complement.... : 30 : 2,1 : 4,98 : 0,3 : 0,65 :
 % In-industrial..... : : : : : :
superficie...AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
 Sistema general asociado..... : : :

Otras condiciones generales.:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : 1.350 : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenacion y gestion.)
- 2:
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4: Se permitira una 3 planta con una ocupacion del 30% de la 2.
- 5:
- 6:

Diligencia: Para hacer constar que la presente fotocopia concuerda con su original. Certificado de 4 OCT. 2002 de 1.9



El Secretario,

[Handwritten signature]

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

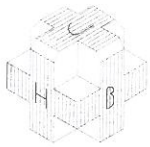
Densidad viv/ha: 50 Altura reguladora: 6,5 NP:2 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6
Rp:	:	:	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:X	:	:	:30	:	:	-----	:X	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:20	:X	:	:	:	:	-----	:X	:c	:c	:c	:c	:c	:c
In:	:	:10	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:c

Consorcio de Planificación y Ordenación
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR RESOLUCION DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA:
30 JUL 2002
 JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 8-03-02 al Punto 17) al Punto
 EL SECRETARIO GENERAL
[Handwritten signature]



JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

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 8 Enero 2002 al Punto 7.
EL SECRETARIO GENERAL,

FICHA DE CONDICIONES GENERALES DEL AREA (TEXTO REFUNDIDO).

P.G.O.U. DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz (Texto Refundido)

CONDICIONES GENERALES DEL ÁREA

Número Ficha: 163	LOCALIZACIÓN: 019-TG	SUPERFICIE: 6.553
: 1 Regulación.....:	DESARROLLO Y CRECIMIENTO.	
: C Clasificación.....:	SUELO URBANO.	
: 4 Remitidas a planeamiento.:	ESTUDIO DE DETALLE.	
: 4 Sistema de actuación.....:	COMPENSACION.	
Usos dominantes.....:	Superficie	m ³ /m ²
% Rp-residencial permanente.:		C. AREA
% Rt-residencial turístico.....:	70	1.8
% Tc-terciario complem.....:	30	2.1
% In-industrial.....:		
.....:	Superficie	AM.1C
Sistema general asociado.....:		AM.2C
		SG. asignado

Otras condiciones generales:

CESIONES GENERALES DEL ÁREA

ZV	SD	EQ	SC	DE	PD	SA
1.350						

Condiciones particulares del área:

- 1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).
- 2:
- 3: Tolerancia dimensiones de las zonas +15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%, Rasante ±1m. del terreno natural.
- 4: Se permitirá una 3ª planta con una ocupación del 30% de la 2ª.
- 5:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA

Densidad viv./ha 50	Altura reguladora:6,5	NP: 2	% viario estimado: 25
---------------------	-----------------------	-------	-----------------------

TIPOLOGÍA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG).

	Tipo medio y tolerancia en %								Usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Rt:	--	--	X	--	--	30	--	--	X	--	--	--	--	--	--	--
Te:	--	--	20	X	--	--	--	--	X	C	c	C	c	C	c	c
In:	--	--	10	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	c	c

(Redigido por adpunto)