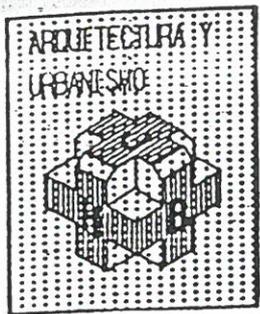


9



— JOSE HERRERA BERNAL —

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

— 2. ET. 72

V A L I D A D O

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS.  
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO  
CON CONTROL URBANISTICO  
SEGUN ARTS. 228.3 Y 178.1  
DE LA LEY DEL SUELO

EXYTE:

028292

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

CIUDAD DE SAN PABLO DE SARAJE

DILIGENCIADO

Excmo. Sr. Secretario

SECRETARÍA GENERAL

2-95

SECRETARIO GENERAL

MEMORIA

MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA TG-12 DE LA REVISION  
DEL P.G.O.U SAN ROQUE (CADIZ)

---

1.- OBJETO DEL ENCARGO

Se redacta el presente proyecto por encargo de D. Pierre René Elbaz, en nombre y representación de " GAPISA," con domicilio en C/. Avila nº 22 Sotogrande San Roque, con objeto de llevar a cabo la modificación del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad. Este Estudio de Detalle fué visado por la Delegación de Cádiz del C.O.A.A O el 19 de Noviembre de 1.986 con nº 1827/86.

Los parámetros Urbanísticos del Area se han referido a la totalidad de su extensión, que según el último levantamiento topografico, posee una superficie de 27.773 m<sup>2</sup>.

Del Estudio de Detalle aprobado solo se ha actuado en las parcelas nº 1, 2, 3 y 6, parcelas que se mantienen con los mismos criterios de volumen m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>, incluso consideradas como edificabilidad m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> mantiene las mismas posibilidades urbanísticas, asi tambien todo lo relativo a Ordenanzas.

De las parcelas relacionadas anteriormente, nº 1, 2, 3 y 6, y que han sido enajenadas por el propietario original, se mantienen con el derecho de no ser gravados con costes de planeamiento, obras de infraestructuras, arbitrios etc. hasta que se consigan todos y cada unos de los objetivos del Estudio de Detalles.

1



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
Se declara que el presente documento  
está en conformidad con el plan de  
ordenamiento urbanístico por este  
señalado en el acta plenaria celebrada el  
14-12-86 en el punto  
EL SECRETARIO GENERAL, X+B

2.- DESCRIPCION DE LAS ZONAS DE PLANEAMIENTO.-

SITUACION ACTUAL

La finca objeto de planeamiento, su forma que se asemeja a un triangulo con base la CN-340 y a la vez que toma altura coincidentes con sus cotas mas elevadas, concurren sus otros dos lados, siendo uno de ellos límite con "Colina del Mar" y el otro lado mas irregular el arroyo que separa del area definidao, con 016- TG.

De lo que se desprende sus límites.

Al Nor-este con terrenos de la Urbanización " Colina del Mar".

Al Sur-este con la carretera Nacional CN -340 de Cádiz - Barcelona.

Al Oeste con el Arroyo separación con la finca los Alamos o Area 016- TG.



3.- DERTERMINACIONES P.G.O.U. Y OBJETIVOS PARA EL AREA.

El P.G.O.U de San Roque determina para el desarrollo del Area TG-12 la redacción de Estudio de Detalle con las siguientes características urbanísticas:

Regulación:	- Desarrollo y Crecimiento.
Clasificación :	- Suelo Urbano.
Remitidos a Planeamiento :	- Estudio de Detalle.
Sistema Actuación:	- Compensación.
Calificación :	- Residencial Turístico Terciario Complementario con posibilidad de un 10% Industrial en núcleos.

Sistema General asociado: Zona Verde.

Edificabilidad Residencial = 0 6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad Terciaria = 0 6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura : 2 plantas mas un 30 % para una tercera  
(diferenciación urb.tipologicas ordenanzas P.G.O.U.)

Nº viviendas : 50 viviendas / Ha. Superf. Residencial.

Los objetivos determinados en el P.G.O,U. son las de conexión viaria entre las Areas y el Sector de Planeamiento TG - 12, " Colina del Mar" y finca Los Alamos respectivamente.

4.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

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





AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:  
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

.....arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....  
.....coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

--FICHA--

32 TG.012 CLASIFICACION SU PGOU 1985 - SAN ROQUE.CADIZ

FICHAS DE DESARROLLO Y ESTUDIO ECONOMICO

PLANEAMIENTO

*PGOU 1985	EB.m3/m2	Dv/ha	N.P	Tipo-uso	Sup.PLAN	VpSm3
ESTANDARES						
Residencial	1,80	50	2	Rt	12626	22727
Terciario	2,10	30	2	Te	6000	12600
Industrial						

DATOS PLAN	S.Sector	Volumen	Sc.m2	Par.med.	Solares	%Oc.P.So	EM.m2/m2
Residencial		12626	22727	7576	119	7515	50,41
Terciario		6000	12600	4200	--	3571	1,18
Industrial				0			
totales---		18626	35327	11776	*---datos suelo lucrativo total---		
			Viv.num.= 63	Dotacion= 2700	Viar.apar	4840	

DOTACIONES	Resid.	Terc.	Indus.	TOTAL	Compl.	TOTAL PP
jardines				2700	0	2700
z.recreo				0	0	0
prescolar				0	0	0
e.g.b.				0	0	0
parque dep.				0	0	0
comercial				0	0	0
e.social				0	0	0
b.u.p.				0	0	0
otros				0	0	0
Totales	0	0	0	2700	TOTAL GENERAL.....	2700

AP. MEDIO CUATRIENIO	.Coef.Ho.	AM.Sector
SG. ASOC. CUATRIENIO	.A.sector	
10% A.M.	Nv.S	
	90%A.M.PG PRIVADO	
S.G.del Plan	EXCESO A.M.PG	
Cesion Admin	10%A.M.PG PUBLICO	
Aprov.Admin=	Super. solar neto	
	Edif. media solar	

VIARIO % 25	Rodado y peatonal=	4657 Aparc.via	(15) Superf.=	184
TOTAL	sup.viario rodado, peatonal y aparc.min. en via=			4840

EST.ECONOMICO PLAN-cuatrenio-	Total general....=	21505	MILES PTS
UREANIZACION red agua electr. alumbr. saneam. jardin. ex.pav.			
interior..	2533 2235 1490 2682 2980 4470		miles pts
0,74 =CN	659 581 387 697 775 1162		
I.Privada.	3192 2816 1878 3380 3755 5633		
I.Publica.			
I.Otras...	132 116 77 139 155 232		
VALORACION DE LA PROMOCION.....	TOTAL GENERAL...=	20653	MILES PTS
valor urb.4064,015 pts x m2s			

tipo Ua Ue Ui

*documentos*  
VALIDACION  
Valoracion de la promocion  
Doy fe.  
Valoracion de la promocion  
Urbaniz. =  
15% venta  
Valor de la urbanizacion  
1.000pts/m3 E  
Estimacion de rec. urbz  
AA= 17% SA= 18%  
EE= 15% SA= 28%  
AL= 10% SA= 30%  
El Secretario  
48 MAR. 1986  
San Roque

SECTOR ASOCIADO EXCESO A.M.  
sector sup.lib. c.miles

COEFICIENTES.....  
CRp Cng Cnu  
Crt CTe CIn

SISTEMA ACTUACION PROPUESTO  
TOTAL 1  
RE-pts TC-pts IN-pts  
0  
852  
10% MONETARIZADO--

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
SECRETARIO GENERAL  
Pagina 33

a) Determinación y reajuste de alineaciones y rasantes en concordancia con el planeamiento ulterior (Revisión y Adaptación. P.G.O.U. )

b) Ordenación de volúmen de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

## 5º) DETERMINACION DE ALINEACIONES Y RASANTES

### 5.1.- ALINEACIONES.

El sistema viario que define el Estudio de Detalle, y que corresponde a los objetivos del P.G.O.U.; donde se preve las conexiones con el Area " Colina del Mar", determinandose con su trazado los límites de las parcelas, siendo en todos los casos, salvo los obligados por ordenanzas "alineaciones flexibles", respetandose también las distancias a medianeras, a ecepción de las parcelas 1,2,3 y 6 lo que permanece en las ordenanzas del ED aprobado.

### 5.2.- RASANTES

Para el viario rodado existen los puntos terminales fijos, en el caso de la unidad de actuación de "Colina del Mar" donde esta presenta la cota de conexión, y que se respeta y para su unión con el Sector de Los Alamos dode se preve su enlace a cota aproximada del terreno, (" CALLE D "), también se ha considerado la posible conexión por otro punto con la urbanización " Colina del Mar", parcela que queda con grandes dificultades de unión en su propia area, el Vial que resuelve esta conexión de la " CALLE E".

Se conserva el unico acceso posible desde la Nacional 340, el actual, si bien este podrá ser sustituido parcialmente en su dia cuando esté realizado el sistema viario " CALLE D " en su totalidad.



6.- ORDENACION DE VOLUMENES

Se establece dos usos prioritarios el Residencial Turístico y Terciario Complementario, aunque se permite además un 10% de Industrial, dentro del Terciario Complementario.

Según ficha de la modificación del Plan General, se establece 67,79 % de la superficie a Residencial Turístico y 32,21 % para Terciario e Industrial.

Superficie planeamiento según reciente medición, plano estado actual.- 27.773 m<sup>2</sup>.

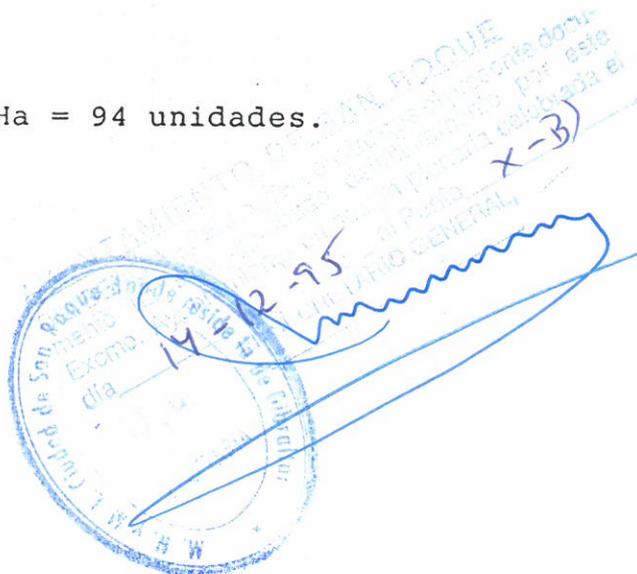
Superficies asignadas	%	Residencial	%	Terciario
27.773 m <sup>2</sup>	67,79	18.827 m <sup>2</sup>	32,21	8.945 m <sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD.-

Residencial Turístico.-	18.827 m <sup>2</sup> x 0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> =	11.296 m <sup>2</sup>
Terciario.-	8.945 m <sup>2</sup> x 0,6 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> =	5.367 m <sup>2</sup>
		-----
	SUMAN.....	16.663 M <sup>2</sup>
		-----

Nº DE VIVIENDAS.-

Residencial T. 18.827 Ha x 50 V/Ha = 94 unidades.



TIPOLOGIAS SEGUN FICHA.-

Adosadas.....	100 %
Aisladas.....	30 %
En bloque aislado...	30 %

TIPOLOGIAS SEGUN ORDENACION

60,60 % cumple
9,60 % cumple
29,80 % cumple

-----  
100,00 %

Las viviendas unifamiliares aisladas de la parcela nº7, disponen de igual volumen:

9 ud.x 180 m<sup>2</sup> por parcela = 1620,00 m<sup>2</sup>

El cuadro nº 2 corresponde a los propietarios de parcelas donde se actuo con el Estudio de Detalle que está aprobado.-

PACELAS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		N° VIV.	N° PLANTAS	TIPOLOGIA
	TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL			
1	518.47		1078.00				
2		518.28		360.00	1	2	VIV.UNIF.AISLADA
3		548.52		1289.91	7	2	VIV.UNIF.ADOSADA
6		709.55		553.09	3	2	VIV.UNIF.ADOSADA
TOTAL	518.47	3776.35	1078.00	2203.00	11		

El cuadro nº 1 corresponde a la ordenación que establece este Estudio de Detalle TG-12.

PACELAS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		N° VIV.	N° PLANTAS	TIPOLOGIA
	TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL			
4	2898.56		4139.00			2+3al 30%	
5	201.30		150.00	100.00	1	2+3al 30%	VIV. MEDIANERAS
7		2751.51		1620.00	9	2	VIV.UNIF.AISLADA
8		1473.92		1170.00	6	2+3al 30%	VIV.UNIF.ADOSADA
9		1138.00		2167.00	26	2+3al 72%	VIV.BLOQUE AISLADO
10		1730.56		2186.00	23	2+3al 30%	VIV.UNIF.ADOSADA
11		726.00		560.00	7	2	VIV.UNIF.ADOSADA
12		1177.12		1290.00	6	2+3al 30%	VIV.UNIF.ADOSADA
TOTAL	2898.56	8997.11	4289.00	9093.00	78		

El cuadro nº 3 las edificabilidades : totales de Residencial y Terciario, asi como la superficie de zona verde.-

SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		ZONA VERDE Y DE DOMINIO PUBLICO	VIARIO
TERCIARIO	RESIDENCIAL	TERCIARIO	RESIDENCIAL		
3417.03	12773.46	5367.00	11296.00	5334.00	6248.51

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO				ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO						
PARCELA	VOLUMEN TERC. m3	VOLUMEN RESID. m3	SUPERF. m2	OBSERVACIONES	PARCELA	EDIF. TERC. m2	EDIF. RESID. m2	VOLUMEN TERC. m3	VOLUMEN RESID. m3	SUPERF. m2
G	3234.00	-	518.47	SE MANTIENE	1	1078.00	-	3773.00	-	518.47
F		900.00	1428.00	MAYOR VOLUMEN COMO CONSECUENCIA DEL PASO DE VOLUMEN AEDIF.	2	-	360.00	-	1080.00	1428.00
C		7140.00	3223.74	ESTA PARCELA HA QUEDADO SUBDIVIDIDA POR PARCELAS 3 Y 8. LA PARCELA 3 EN CONSTRUCCION AUMENTA EDIFICAB. PROPORCIONALM.	3	-	1289.66	-	3869.00	548.52
D					6	150.00	100.00	525.00	300.00	201.30
					8	-	170.00	-	3510.00	1473.92
					3+5+8	150.00	2559.91	525.00	7679.00	3223.74
					6	-	553.09	-	1659.00	709.55
					12	-	1290.00	-	3870.00	1177.12
					6+12	-	1843.09	-	5529.00	1886.67

NOTA: Se ha aumentado la edificabilidad en algunas parcelas proporcionalmente para acondicionarla a la relación m2/m3, y en otras de acuerdo con las necesidades proyectuales.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIADO EN...  
 Excmo. Sr. Alcalde...  
 día 14-12-95  
 EL CONCEJAL GENERAL, (X-3)

Justificación de altura en Parcela nº 9 .-

Parcela nº 9.

- Edificabilidad. 2.167 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad en 3ª planta. 282 m<sup>2</sup>.

Parcela nº 11.

- Edificabilidad. 560 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad en 3ª planta. 73 m<sup>2</sup>.

Parcela nº 7.

- Edificabilidad .1.620 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad en 3ª planta. 211 m<sup>2</sup>.

Total Edificabilidad 3ª planta. 722 m<sup>2</sup>.

- Volúmen en 3ª planta adjudicado en parcela 9  
566 m<sup>2</sup> s/ 722 m<sup>2</sup> = 78 %.

Justificación zona verde.-

Estudio Detalle TG-12 - Sup. 18.626 m<sup>2</sup> y ZV 2.700 m<sup>2</sup>  
Modificación Estudio Detalle TG-12 Sup.27.773 m<sup>2</sup> y  
ZV 5.334 m<sup>2</sup>.

$$\text{TG -12, ZV \%} = 2.700 \text{ m}^2 / 18.626 \text{ m}^2 = 14,49 \%$$

$$\text{017 TG, ZV \%} = 5.334 \text{ m}^2 / 27.773 \text{ m}^2 = 19,20 \%$$

JUSTIFICACION DE LAS ORDENANZAS Y OCUPACION.

No remitimos a lo establecido en P.G.O.U. para las distintas tipologías.

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA  
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION URBANA  
EXCMO. ALCALDE  
14-12-95  
X-3

DETERMINACION PLAZAS APARCAMIENTOS.-

	<u>Nº UNIDADES</u>	<u>APARCAMIENTOS</u>
Residencial.-	94 Ud =	94 Ud.-
Terciario .-	5367 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> / Ud.	54 Ud.-
		-----
		148 Ud
		-----

Ubicación en ;

Parcela nº 4.....	45 plazas
Parcela nº 7.....	9 plazas
Parcela nº 2 .....	1 plaza construida
Parcela nº 9 .....	29 plazas
Parcela nº 3 .....	7 plazas construidas
Parcela nº 6 .....	3 plazas construidas
Parcela nº 8.....	6 plazas en ejecución
Parcela nº 12.....	6 plazas en ejecución
Parcela nº 11.....	7 plazas
Parcela nº 10.....	20 plazas
	-----
SUMAN.....	133 plazas
En viario .....	30 plazas
	-----
TOTAL.....	163 plazas

165 Ud.>148 Ud- cumple

AYUNTAMIENTO DE SAN JOAQUIN  
DISEÑO  
Mens. A  
Exono. A  
d/a 14-12-95  
SECRETARÍA GENERAL  
X-9

OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS:

Todas las obras de infraestructuras pendientes relacionadas con el area las asume " GAPISA", quedando exento los propietarios adquirentes de edificaciones los anteriores propietarios. WILLIAN THOMAS SCOTT y otros, insertos en las parcelas 1,2,3,y 6.

La conexión con el sector MIA- 017 se efectuará mediante el proyecto pertinente facilitandose la conexión y comprometiendose aportar de acuerdo con las cargas que legal mente se le asignen.

7.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Quedan reflejadas en las fichas del Documento de Revisión y Adaptación adjuntas, asi como en la memoria del P.G.O.U.

10

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria celebrada el día 14-12-99 al punto 14-12-99  
SECRETARIA GENERAL

Por este documento  
El Secretario General



8.- ESTUDIO COMPARATIVOS DE LA EDIFICABILIDAD.

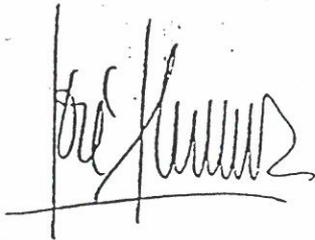
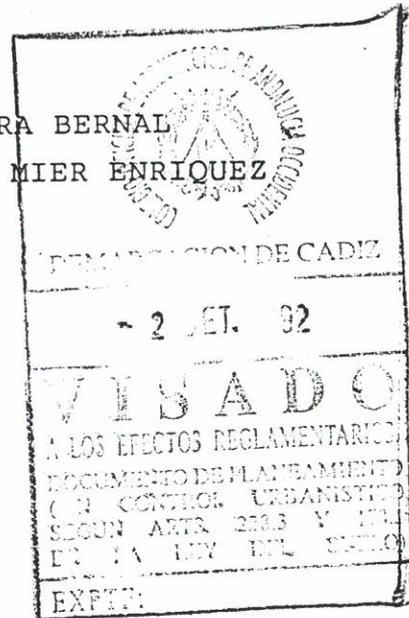
	Resid.	Terc.	nº Vivdas	Totales
PLAN GENERAL	18.827 m <sup>2</sup>	8.945 m <sup>2</sup>	94	16.663 m <sup>2</sup>
ESTUD.DETALLE	18.827 m <sup>2</sup>	8.945 m <sup>2</sup>	94	16.663 m <sup>2</sup>

Cuadros nº1,2º

Como es de comprobación se mantienen las edificabilidades asignadas, por el P.G.O.U. y que distribuyen en el Area TG-12 el Estudio de Detalle.

La Línea, Julio de 1.992

Los Arquitectos: D. JOSE HERRERA BERNAL  
D. JOSE LUIS MIER ENRIQUEZ

028292

