

**ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA TG-002. POLÍGONO II
URBANIZACIÓN SAN DIEGO. SAN ROQUE (CÁDIZ)**

Promotor: Hermanos Giménez Ferrer.
Arquitecto: Alejandro Giménez Ferrer.

MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este presente documento ha sido aprobado
definitivamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 8/11/2004 al Punto 9
EL SECRETARIO GENERAL,

1. PROPIETARIOS.

La totalidad de los terrenos ordenados mediante este Estudio de Detalle corresponde a los hermanos Giménez Ferrer, con domicilio en la urbanización San Diego.

Por encargo de dicha familia se redacta el Estudio de Detalle que aquí se desarrolla en la zona denominada Área TG-002 del Polígono II del P.G.O.U. de San Roque (Cádiz) que corresponde a la denominada finca "San Diego".

2. EMPLAZAMIENTO. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.

Los terrenos que forman el Área TG-002 del Polígono II del PGOU de San Roque (Cádiz) se encuentran situados en la Barriada de Torreguadiaro, T.M. de San Roque. Presentan un polígono de forma irregular con una superficie de **30.645 m²**.

La finca presentan una topografía ascendente desde la CN-340 hacia el Norte con una pendiente media del 9% aproximadamente. Poseen acceso rodado directo de la CN-340 por el P.K. nº 143,600.

Sus **linderos** son los siguientes;

- Al Norte; con terrenos de la denominada Urbanización Invespania.
- Al Sur y Este; en línea quebrada con el polígono número I de San Diego.

- Al Oeste; con la finca matriz.

La descripción se recoge gráficamente en la delimitación de la unidad de actuación, representada en el plano N° 1 y su situación respecto a la Ciudad se recoge en el plano N° 0.

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 8/1/2004 al Punto 9
EL SECRETARIO GENERAL.

3. ANTECEDENTES.

El área 002-TG, situado al norte del término municipal, se encuentra clasificada, en el Plan General vigente como Suelo Urbano, estando remitida su gestión a la redacción de Proyecto de Urbanización que complete la misma, estableciéndose normas de aplicación directa para el caso en que se resuelva el déficit infraestructural existente.

Por ello se entiende que el objetivo planteado para el área por el Plan General, que la puesta en valor de un suelo de una u otra forma consolidado, estableciendo la necesidad de mejorar las infraestructuras existentes y su adaptación a los estándares previstos en el Plan General, así como incorporar al patrimonio del suelo general, un área marginal a los núcleos consolidados y de los cuales no recibe servicio infraestructural alguno.

Dado que el área 002-TG tiene que ejecutar las infraestructuras exteriores a la misma, éstas se incorporarán a la gestión por Cooperación del Polígono 1, debiendo de participar el Polígono 2, en el porcentaje que le corresponde. acera y de calle, según lo marcado en el actual PGOU de San Roque. Igualmente se mantienen las conexiones con las urbanizaciones colindantes.

4. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE. ALINEACIONES Y RASANTES.

El presente Proyecto tiene por objeto el cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U. de San Roque para el Área TG-002 del Polígono II, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 173 y 174 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Una vez que ha quedado comprobada la procedencia de la redacción de este Estudio de Detalle, pasaremos a justificar la procedencia urbanística de los extremos y determinaciones regulados en este documento.

El estudio de detalle ordena volumetricamente la futuras construcciones, creando zonas libres de edificación. Las disposición de las áreas de movimiento responde a las determinaciones en figuras de rango superior.

Las alineaciones establecidas en este documento son las contenidas en el PGOU, y me he limitado a graficarlas tras haber realizado el oportuno levantamiento topográfico. Están han quedado definidas por una anchura total de los viales de 7 metros, con aceras a ambos lados de 1,5 m.

La tipología que se desarrolla es la de vivienda unifamiliar aislada, con una superficie mínima de parcela de 1000 m² respetando una separación de 3 metros a linderos y 5 metros a los viales. El coeficiente de edificabilidad queda fijado en 0,3 m²/ m²

Estepona, Febrero 2003

EL ARQUITECTO:

Alejandro Giménez Ferrer.



REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA TG-002.
POLÍGONO II
URBANIZACIÓN SAN DIEGO. SAN ROQUE (CÁDIZ)



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 8/8/2004 al Punto 9
EL SECRETARIO GENERAL,



INDICE DE PLANOS.

- PLANO 0 SITUACIÓN
- PLANO 1 DELIMITACION DEL POLÍGONO II
- PLANO 2 RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES
- PLANO 3 VIARIO Y ACERADO POR EJECUTAR
- PLANO 4 AREAS DE MOVIMIENTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de 9. Octubre. 2003
EL SECRETARIO GENERAL,

