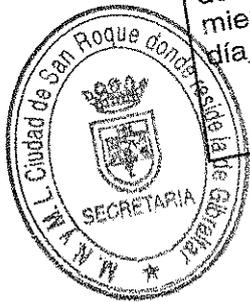


TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
P.P.O. DEL ÁREA 001-TA, FINCA LA PÓLVORA EN LA
BARRIADA DE TARAGUILLAS TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN
ROQUE. CADIZ.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 Julio 2006 al Punto 1
EL SECRETARIO GENERAL,

VISADO

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1107060912

COLEGIO OFICIAL DE Arquitectos y Urbanismo
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS: JESÚS HERRERA GARCÍA

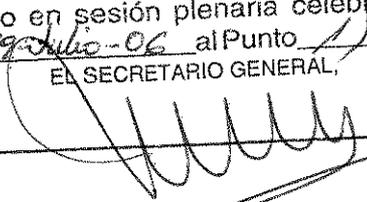
EXP: 04ij023

PROPIEDAD: PROMOCIONES Y ALZADOS DEL SUR S.L.

JULIO 2006

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 día 19 Julio-06 al Punto 1
EL SECRETARIO GENERAL,



VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de **cádiz**

dele a vi

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

0. ANTECEDENTES

Se redacta la siguiente Texto Refundido de la Modificación Puntual del P.P.O. del área 001-TA, SECTOR 1, FINCA LA PÓLVORA EN LA BARRIADA DE TARAGUILLAS, TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE, CÁDIZ, por encargo de Promociones y Alzados del Sur S.L. (PROALSUR S.L. en adelante) con C.I.F. B_91.297.952, de Sotopromociones Viñas S.L. con C.I.F. B_83.566.075, y Construcciones Reyes y Domínguez S.L. CON C.I.F. CIF. B_11.395.415, actuando en representación de los tres PROALSUR S.L.

Por ello a continuación vamos a nombrar en el siguiente cuadro las parcelas objetos de la modificación, haciéndola corresponder con cada uno de sus propietarios:

PROPIETARIO	PARCELAS DE ACTUACIÓN	ZONA DE ACTUACIÓN
PROALSUR S.L.	VA-7.01, VA-7.02, VA-7.03, VA-7.04,	VA-7
SOTOPROMOCIONES VIÑAS S.L.	VP-03.06, VP-03.07	VP-03
	VP-06.12, VP-06.13, VP-06.14	VP-06

1. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

En este apartado podemos diferenciar dos tipos de modificaciones.

- a. Por una parte las que afectan a la zona VA-7, en donde se pretende aumentar el número de viviendas que en ella hay, pasando de 5 a 6 viviendas, modificándose únicamente el número total de viviendas que se desarrolla en el Plan Parcial,
- b. Por otra las que afectan a las zonas, VP-03 y VP-06 Y en donde además de esto se cambia la tipología de vivienda, pasando a ser viviendas adosadas en vez de viviendas pareadas

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de 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 19 Julio -06 al Punto 1
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



2. PARCELACIÓN RESULTANTE.

De la Modificación Puntual se deriva la parcelación que a continuación se describe:

• **ZONA VA-7**

- **VA-7.01.1b.** Superficie 109'80 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 4'96 m. y con zona de aparcamientos públicos en línea recta de 5'17 m.: a la derecha con la parcela VA-7.01.2b en línea de 19'90 m.: a la izquierda con espacio público en línea recta de 14'82 m.: y al fondo con espacio público en línea recta de 5'29 m.
- **VA-7.01.2b.** Superficie 106'09 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 5'48 m.: a la izquierda con parcela VA-7.2b en línea recta de 19'95 m.: a la izquierda con parcela VA-7.2b en línea recta de 19'90 m.: y al fondo con espacio público en línea recta de 5'17 m.
- **VA-7.02b.** Superficie 105'98 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 5'48 m.: a la derecha con la parcela VA-7.3b en línea recta de 19'93 m.: a la izquierda con parcela VA-7.1.2b en línea recta de 19'95 m.: y al fondo con espacio público en línea recta de 5'17 m.
- **VA-7.03b.** Superficie 105'92 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 5'48 m.: a la derecha con la parcela VA-7.4b en línea recta de 19'82 m.: a la izquierda con parcela VA-7.2b en línea recta de 19'93 m.: y al fondo con espacio público en línea recta de 5'17 m.
- **VA-7.04b.** Superficie 108'15 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 5'69 m.: a la derecha con la parcela VA-7.5 en línea recta de 19'63 m.: a la izquierda con parcela VA-7.3b en línea recta de 19'82 m.: y al fondo con espacio público en línea recta de 5'29 m.
- **VA-7.05.** Superficie 227'88 m². Su delimitación no sufre modificaciones.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 de Julio de 2006 al Punto
 EL SECRETARIO GENERAL

VISADO
 A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS

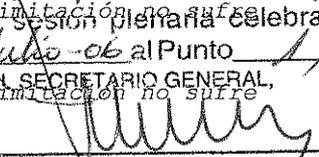
1107060912404

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz



• **ZONA VP-03**

- **VP-03.01.** Superficie 232'13 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-03.02.** Superficie 232'13 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-03.03.** Superficie 232'13 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-03.04.** Superficie 232'42 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-03.05.** Superficie 233'09 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VA2-03.06a.** Superficie 103'13 m². Linda con zona de aparcamientos públicos en línea curva de 7'61 m.: a la derecha con la parcela VP-03.06b en línea recta de 14'15 m.: a la izquierda con espacio público en línea recta de 14'03 m.: y al fondo con parcela VP-03.05 en línea recta de 7'29 m.
- **VA2-03.06b.** Superficie 114'20 m². Linda con zona de aparcamientos públicos en línea quebrada de 4'23 m., 5'54 m. y línea curva de 0.67 m.: a la derecha con la parcela VP-03.07a en línea recta de 17'95 m., y con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 1'00 m.: a la izquierda con parcela VP-03.06a en línea recta de 14'15 m.: y al fondo con parcela VP-03.05 en línea recta de 7'29 m.
- **VA2-03.07a.** Superficie 115'51 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 6'54 m.: a la derecha con la parcela VP-03.07b en línea recta de 17'83 m.: a la izquierda con parcela VP-03.06b en línea recta de 17'95 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 6'37 m.
- **VA2-03.07b.** Superficie 114'45 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 6'54 m.: a la derecha con la parcela VP-03.08a en línea recta de 17'63 m.: a la izquierda con parcela VP-03.07a en línea recta de 17'83 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 6'37 m.
- **VP-03.08.** Superficie 286'84 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 16'43 m.: a la derecha con la parcela VP-03.09 en línea recta de 17'88 m.: a la izquierda con parcela VP-03.07b en línea recta de 17'63 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea quebrada de 3'32 m. y 12'70 m.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA
 Para constatar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 Julio 06 al Punto
 EL SECRETARIO GENERAL,


VISADO
 A LOS EFECTOS PROGRAMARIOS

1107060912404

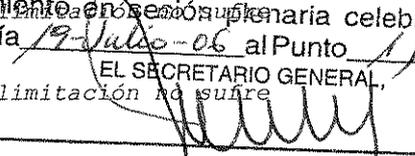
COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de cádiz



- **VP-03.09.** Superficie 286'47 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 15'95 m.: a la derecha con espacio público en línea recta de 18'21 m.: a la izquierda con parcela VP-03.08b en línea recta de 17'76 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 16'23 m.

• **ZONA VP-06**

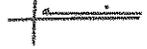
- **VP-06.01.** Superficie 282'83 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.02.** Superficie 242'62 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.03.** Superficie 244'61 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.04.** Superficie 245'21 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.05.** Superficie 246'37 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.06.** Superficie 253'27 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.07.** Superficie 242'55 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.08.** Superficie 232'14 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.09.** Superficie 250'55 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.10.** Superficie 281'41 m². Su delimitación no sufre modificaciones.
- **VP-06.11.** Superficie 211'55 m². Linda con calle de acceso en línea recta de 16'40 m.: a la derecha con la parcela VP-10.12a en línea recta de 11'95 m.: a la izquierda con parcela VP-06.10 en línea recta de 13'88 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 16'29 m.
- **VA2-06.12a.** Superficie 100'00 m². Linda con zona de aparcamientos públicos en línea quebrada de 6'28 m. y 3'71 m.: a la derecha con la parcela VP-06.12b en línea recta de 14'32 m.: a la izquierda con parcela VP-06.11 en línea recta de 11'95 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 8'55 m.
- **VA2-06.12b.** Superficie 107'73 m². Linda con calle de acceso en línea recta de 2'16 m. y línea curva de 5'32 m.: a la derecha con la parcela VP-06.13a en línea recta de 15'93 m.: a la

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 19-Julio-06 al Punto 1
EL SECRETARIO GENERAL,


VISADO
LOS EFECTOS DEL REGISTRO

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
 arquitectos de Cádiz



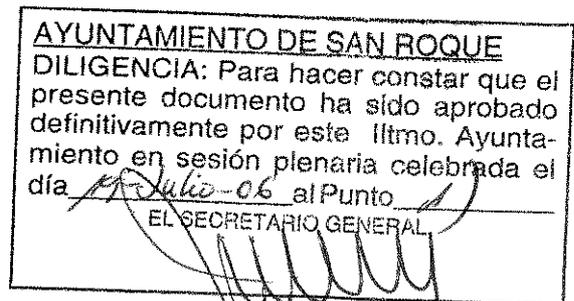
izquierda con parcela VP-06.12a en línea recta de 14'32 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea quebrada de 5'95 m. y 1'20 m..

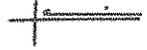
- **VA2-06.13a.** Superficie 101'95 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 5'71 m.: a la derecha con la parcela VP-06.13b en línea recta de 15'46 m.: a la izquierda con parcela VP-06.12b en línea recta de 15'93 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 7'31 m.
- **VA2-06.13b.** Superficie 101'61 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 5'71 m.: a la derecha con la parcela VP-06.14a en línea recta de 15'87 m.: a la izquierda con parcela VP-06.13a en línea recta de 15'46 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 7'31 m.
- **VA2-06.14a.** Superficie 102'60 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 5'77 m.: a la derecha con la parcela VP-06.14b en línea recta de 16'00 m.: a la izquierda con parcela VP-06.13b en línea recta de 15'87 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 7'35 m.
- **VA2-06.14b.** Superficie 102'43 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 5'77 m.: a la derecha con la parcela VP-06.15 en línea recta de 17'00 m.: a la izquierda con parcela VP-06.14a en línea recta de 16'00 m.: y al fondo con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 7'35 m.
- **VP-06.15.** Superficie 236'29 m². Linda con calle de acceso en línea curva de 4'46 m., línea curva de 5'74 y línea recta de 16'33 m.: a la izquierda con parcela VP-06.14b en línea recta de 17'00 m. y con espacio público para canalización para saneamiento en línea recta de 1'00 m.: y al fondo con parcelas VP-06.01 en línea curva de 7'50 m., VP-06.02 en línea curva de 9'60 m. y VP-06.03 en línea curva de 3'35 m.

VISADO
A LOS EFECTOS REGULATORIOS

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz





3. CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS Y EDIFICABILIDADES.

En el siguiente cuadro vamos a describir las superficies y edificabilidades de las parcelas por cada una de las zonas en donde se produce una modificación:

- ZONA VA-7

PARCELA	SUPERICIE	EDIFICABILIDAD
VA-7.01.1b	109'80	109'80
VA-7.01.2b	106'09	106'09
VA-7.02b	105'98	105'98
VA-7.03b	105'92	105'92
VA-7.04b	108'15	108'15
VA-7.05	227'88	227'88
TOTAL	763'82	763'82
VARIACIÓN DE EDIFICABILIDAD		-

- ZONA VP-03

PARCELA	SUPERICIE	EDIFICABILIDAD
VP-03.01	232,13	185,70
VP-03.02	232,13	185,70
VP-03.03	232,13	185,70
VP-03.04	232,42	185,94
VP-03.05	233,09	186,47
VA2-03.06a	103,13	89,30
VA2-03.06b	114,20	89,30
VA2-03.07a	115,51	89,29
VA2-03.07b	114,45	89,29
VP-03.08	286,64	229,31
VP-03.09	286,47	229,18
TOTAL	2181,53	1745,22
VARIACIÓN DE EDIFICABILIDAD		0

VISADO
A LOS EFECTOS REGAMENTARIOS

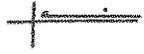
1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de 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 19 Julio -06 al Punto 1

EL SECRETARIO GENERAL



• ZONA VP-06

PARCELA	SUPERICIE	EDIFICABILIDAD
VP-06.01	282,83	226,26
VP-06.02	242,62	194,10
VP-06.03	244,61	195,69
VP-06.04	245,21	196,17
VP-06.05	246,37	197,10
VP-06.06	253,27	202,62
VP-06.07	242,55	194,04
VP-06.08	232,14	185,71
VP-06.09	250,55	200,44
VP-06.10	281,41	225,13
VP-06.11	211,55	169,24
VA2-06.12a	100,00	82,175
VA2-06.12b	107,73	82,175
VA2-06.13a	101,95	82,175
VA2-06.13b	101,61	82,175
VA2-06.14a	102,60	82,175
VA2-06.14b	102,43	82,175
VP-06.15	236,29	189,03
TOTAL	3585,72	2868,58
VARIACIÓN DE EDIFICABILIDAD		0

4. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS.

El Plan General establece sin limitaciones la tipología de viviendas adosadas.

VISADO
A LOS EFECTOS ADMINISTRATIVOS

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de 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 19-Julio-06 al Punto
EL SECRETARIO GENERAL.

hite - ps.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

5.1.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO ART. 10.3.R.P.A.

El incremento de ocho viviendas en el cómputo general del Plan Parcial, así como el incremento en la edificabilidad total comporta modificaciones mínimas en los estándares urbanísticos que marca el Anexo al Reglamento de Planeamiento en su artículo 10.3.R.P.ANEXO., las cuales pasamos a describir.

Zona residencial de viviendas adosadas (VA)

Actualmente, se constituye por 14 zonas, con una superficie de 18.790'15 m² para un número total de viviendas de 140.

Tras la modificación, se ha producido un cambio en el número de zonas afectadas y en el número de viviendas, quedando de la siguiente forma:

Nº DE ZONAS CON LA DENOMINACIÓN (VA)	16
SUPERFICIE TOTAL	19.853,50
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	150

De tal forma que en sub-zona VA2-03, aporta una superficie de 446'52 m² y 4 viviendas, mientras que la VA2-06, aporta una superficie de 616'32 y otras 6 viviendas.

La sub-zona VA-7 incrementa en una vivienda el cómputo total de viviendas de esta tipología.

Zona residencial de viviendas pareadas (VP)

Actualmente estaría constituida por 9 zonas, con una superficie total de 20.960'60 m² para un número total de viviendas de 89.

Tras la modificación, se ha producido un cambio en el nº de viviendas, quedando de la siguiente forma:

Nº DE ZONAS CON LA DENOMINACIÓN (VP)	9
SUPERFICIE TOTAL	20.959'90
Nº TOTAL DE VIVIENDAS	84

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz

de tal forma que en sub-zona VA2-03, resta una superficie de 446'52 m² y 2 viviendas, mientras que la VA2-06 aporta una superficie de 616'32 y otras 3 viviendas.

La sub-zona VA-7 no afecta a esta tipología.

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 19 de Julio de 2006 al Punto EL SECRETARIO GENERAL.



Así el número total de viviendas que se desarrollan en el Plan Parcial es de 331, para una superficie de 158.808 m².
Ello comporta que la densidad total de viv/ha pasa a ser de

	MODIFICACIÓN P.P.O.	ALEGACIÓN
Superficie bruta del sector	158.808 m ²	
Número de viviendas	325 viv	331 viv
Densidad final del P.P.O.	20,46 viv/ha	20,84 viv/ha

Cuando observamos en el P.G.O.U. de San Roque, vemos como en el se establece una densidad de vivienda por hectárea de 50 viv/ha para esta zona, la cual es bastante menor a la que se traduce de la modificación propuesta, por lo que la hace viable desde este punto de vista.

Además de lo anteriormente expuesto, de estos datos obtenemos los siguientes parámetros:

	MODIFICACIÓN P.P.O.
Superficie considerada P.P.O.	158.358 m ²
Población prevista	4 hab/viv x 331 viv = 1324 hab
Densidad media	1324 hab
Nº VIV (250-500)	Unidad básica

a. Sistemas de espacios libres de uso y dominio público (S.E.L.D.U.P.)

Se establecen las siguientes estándares:

- 15 m² suelo/vivienda en jardines
- 3 m² suelo/vivienda en área de juego y recreo de niños

lo que suma un total de 18 m² suelo/vivienda

$$331 \text{ viv} \times 18 \text{ m}^2 \text{ suelo/viv} = 5.958 \text{ m}^2$$

o

$$\text{el } 10\% \text{ del sector } 15.358'00 \text{ m}^2$$

En el Plan parcial se proponen 39.352'00 m², con lo cumplimos con los estándares.

b. Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.)

Se establecen las siguientes estándares:

- 6 m² suelo/vivienda en equipamiento deportivo

$$331 \text{ viv} \times 6 \text{ m}^2 \text{ suelo/viv} = 1.986 \text{ m}^2$$

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 19-Julio-06 al Punto 6º.

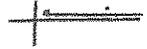
EL SECRETARIO GENERAL

TEXTOS REUNIDOS JULIO 2006 654-23.EXP

VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de Cádiz



Tenemos en el P.P.O. 2.047'00 m² cumple con los estándares

- 1 m² const/vivienda en equipamiento comercial
331 viv x 1 m² suelo/viv = 331 m²

Tenemos en el P.P.O. 5.981'00 m² cumple con los estándares

- 3 m² const/vivienda en equipamiento social
331 viv x 3 m² suelo/viv = 993 m²

Tenemos en el P.P.O. 1.152'00 m² cumple con los estándares

c. Centros Docentes

Se establecen las siguientes estándares:

- 2 m² suelo/vivienda en Preescolar-guardería
- 10 m² suelo/vivienda en E.G.B.

lo que suma un total de 18 m² suelo/vivienda

331 viv x 12 m² suelo/viv = 3.972 m²

Tenemos en el P.P.O. 6.737'00 m² cumple con los estándares

d. Centros Deportivos

Se establecen las siguientes estándares:

- 6 m² suelo/vivienda en Parque deportivo

331 viv x 6 m² suelo/viv = 1.986 m²

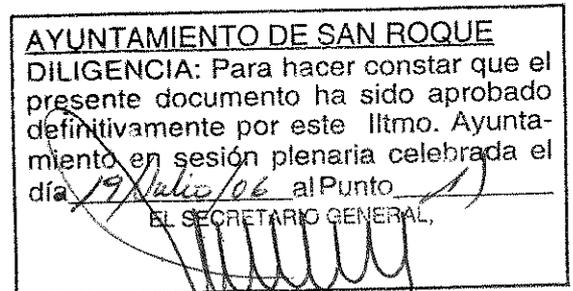
Tenemos en el P.P.O. 2.047'92 m² cumple con los estándares

VISADO

9 103 ELECCION REGAMINENTARIO

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de cádiz





e. Cesión del 10% del aprovechamiento

Respecto este parámetro, vemos que no se ha incrementado la edificabilidad total del sector.

Así conforme con el redactor del proyecto:

San Roque, JULIO 2006.

ARQUITECTO:
D. JESÚS HERRERA GARCÍA
Nº COLEGIADO: 4969

PROPIEDAD:
PROMOCIONES Y ALZADOS DEL SUR S.L.

VISADO
A LOS EFECTOS REGAMENTERIOS

1107060912404

COLEGIO OFICIAL
arquitectos de 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 27 de Julio de 2006 al Punto
EL SECRETARIO GENERAL,

D. JESUS HERRERA GARCIA
Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con
nºA4969

Declaro bajo mi responsabilidad personal tener cubiertos los
riesgos de la Responsabilidad Civil en que pudiera incurrir como
consecuencia del ejercicio profesional en los términos establecidos en
el Artículo 27 c) de la Ley 10/03 de 6 de noviembre, lo que declaro
formalmente a los efectos del cumplimiento por parte del Colegio de
Arquitectos de Cádiz del trámite de control de dicha obligación
establecido
en el Artículo 18.2 q) de la citada Ley.

Fdo D. JESUS HERRERA GARCIA

