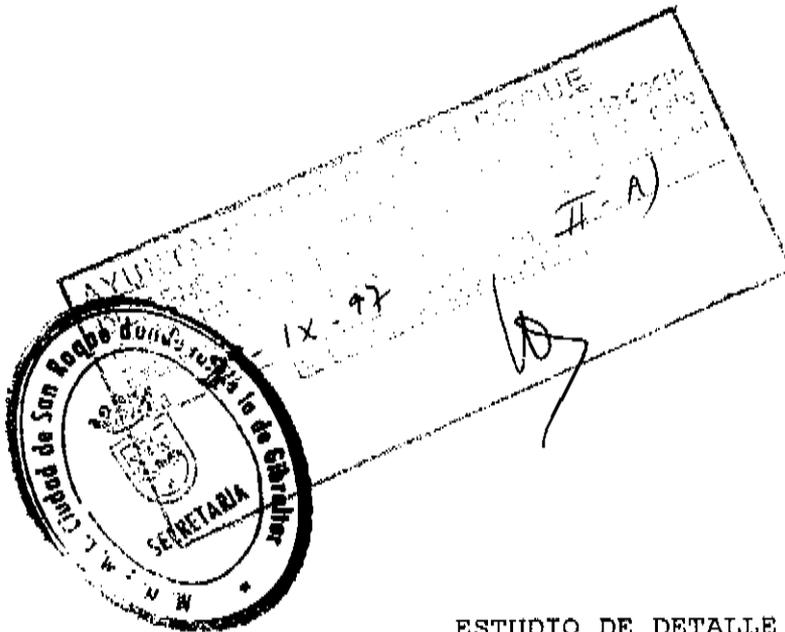


CIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por resolución de fecha 3 de Noviembre de 1997.
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO
COMISIÓN DE PLANEAMIENTO
DE ANÁLISIS Y EVALUACIÓN



V
A LOS DOCUMENTOS
SIN CONTRASEÑA
AR. 242/97
SECRETARÍA GENERAL
DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE DEL
AREA DE PLANEAMIENTO 025-SR
DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE. CADIZ.

ARQUITECTO: JORGE HOJMAN
MARZO. 1997.

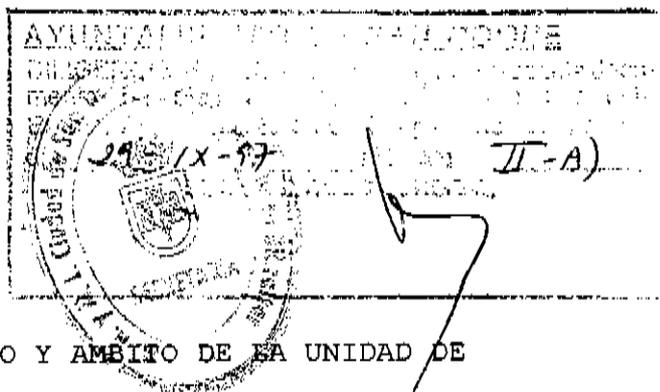
ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE PLANEAMIENTO 025-SR DEL
P.G.O.U. DE SAN ROQUE. CADIZ.



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento, ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 3 de Noviembre de 1997.
SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA

- 1- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2- FUNDAMENTACION LEGAL
- 3- TRAMITE
- 4- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION
- 5- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 6- EDIFICABILIDAD
- 7- CESIONES
- 8- ESTUDIO DE SUPERFICIES
- 9- CONCLUSION



PLANOS

- 1- SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y AMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION
- 2- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL VIGENTE
- 3- ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTOS
- 4- RASANTES Y SECCIONES
- 5- ALINEACIONES, ZONIFICACION Y CESIONES
- 6- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 7- ZONAS

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE PLANEAMIENTO 025-SR DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE. CADIZ.

MEMORIA

1.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por iniciativa de los Propietarios del suelo se formula el presente Estudio de Detalle sobre el ámbito físico que se señala en el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de San Roque en su Revisión y Adaptación, aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.U. de 2-11-87 y publicado en el B.O.P. n° 292 de 19-12-87 para el Area de Planeamiento SR-025, de una superficie de 10.664 m² con las determinaciones y características definidas en sus Ordenanzas, y con la finalidad de completar las alineaciones y rasantes dentro del ámbito que comprende.

2.- FUNDAMENTACION LEGAL.

La ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en Texto Refundido, publicado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, lo define en su artículo 65.4 y 91.

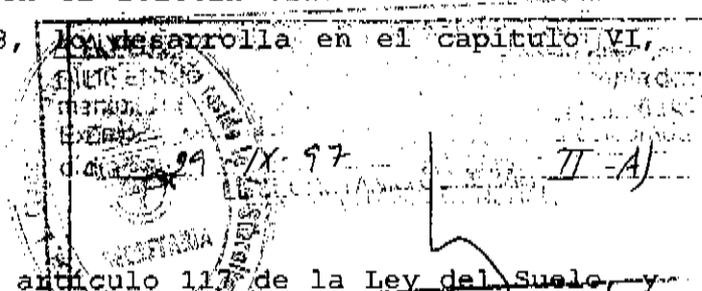
En cuanto al Reglamento de Planeamiento, publicado como Real Decreto 2.159/1.978 en el Boletín Oficial del Estado de 16 de septiembre de 1.978, lo desarrolla en el capítulo VI, artículos 65 y 66.

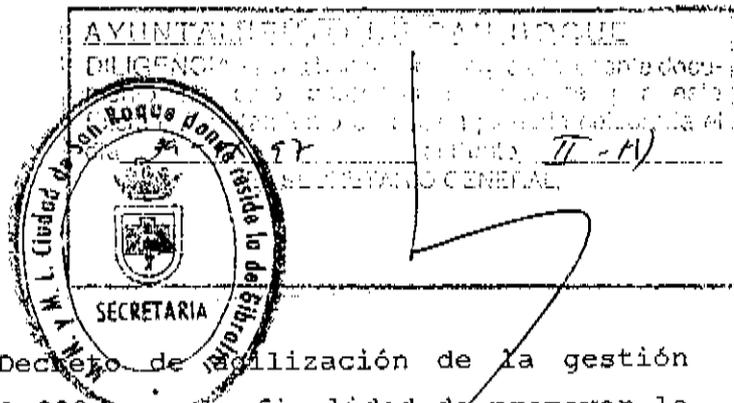
3.- TRAMITE.

Queda regulado por el artículo 117 de la Ley del Suelo, y en cuanto a su aprobación definitiva compete al Ayuntamiento, según el artículo 119.

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento, ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 3 de Noviembre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,





Puede acogerse al Decreto de regularización de la gestión urbanística de marzo de 1.980, con la finalidad de promover la construcción de viviendas lo antes posible, por lo que el período de información pública cabe ser de quince días.

4.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

El Estudio de Detalle se presenta como necesario para adaptar las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. al polígono de actuación delimitado previamente, y que es coincidente con la Delimitación del area de Planeamiento 025-SR.

El polígono está formado por terrenos de propiedad municipal y otros que corresponden a la antigua finca denominada "El Reposo", de propiedad privada.

La ejecución del presente Estudio de Detalle posibilitará la incorporación al suelo edificable de los terrenos que comprende, para lo que a través del mismo se fijan las alineaciones y rasantes.

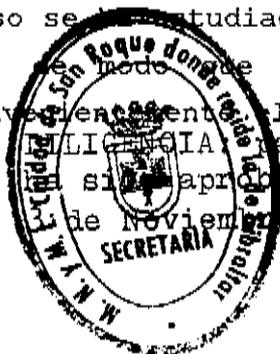
5.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Como ya ha quedado indicado en el punto 1, el ámbito físico sobre el que se formula el presente Estudio de Detalle, comprende el Area de Planeamiento 025-SR del Casco Urbano.

Se ha concentrado la edificabilidad en la zona norte de la parcela, de acuerdo a las determinaciones del P.G.O.U.

El espacio sobre el que se proyectan las edificaciones, presenta un acusado desnivel lo que dificulta considerablemente el empeño.

Por eso se ha estudiado contruir edificaciones ligeras, y escalonadas de modo que los muros de contención sucesivos sujeten convenientemente el terreno.



para hacer constar que el presente documento, ha sido aprobado definitivamente, por resolución de fecha de Noviembre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha de Noviembre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,
SECRETARIA

Así mismo se construyen espacios públicos interiores con acceso a ellos desde la calle El Reposo y la calle Batallón de Cazadores de Tarifa, de modo que se permeabilice la manzana a la vez que se crean espacios de convivencia que proporcionarán al conjunto un innegable atractivo.

6.- EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad resultará de aplicar las normas contenidas en el P.G.O.U. para el area 025-SR.

Edificabilidad Residencial:

Superficie edificable: $1,8m^3/m^2 \times 0,7 \times 10.664m^2/3m = 4.478,88 m^2$

Nº de viviendas : $50viv/Ha \times 1,0664 \times 0,7 = 37 viviendas.$

Edificabilidad Terciario:

Superficie edificable: $2,1m^3/m^2 \times 0,3 \times 10.664m^2/3,5m = 1.919,52 m^2$

El estandar obligatorio exige una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza cada 100 m² de terciario o fracción.
Por razones prácticas de índole comercial, esta edificabilidad se reparte en dos zonas edificables.

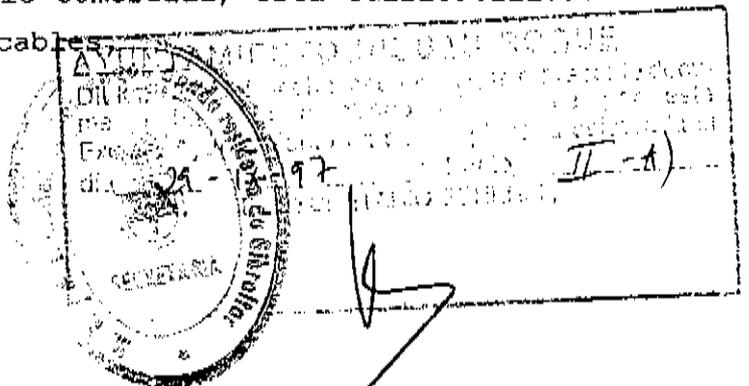
Zona I :

Superficie: 2.331,00 m²

Edificabilidad Residencial

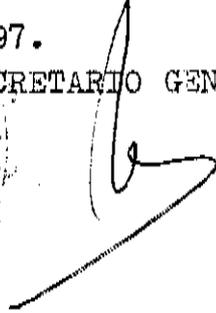
- Superficie edificable: 3.279,44 m²

- Nº de viviendas : 25 viviendas.



DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento, ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 3 de Noviembre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,



Edificabilidad Terciario

- Superficie edificable: 1.619,52 m²

ZONA II :

Superficie: 826,00 m²

Edificabilidad Residencial

- Superficie edificable: 1.199,44 m²

- N° de viviendas : 12 viviendas .

Edificabilidad Terciario

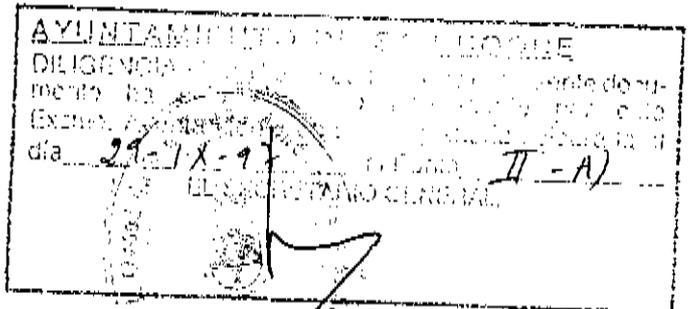
- Superficie edificable: 300,00 m²

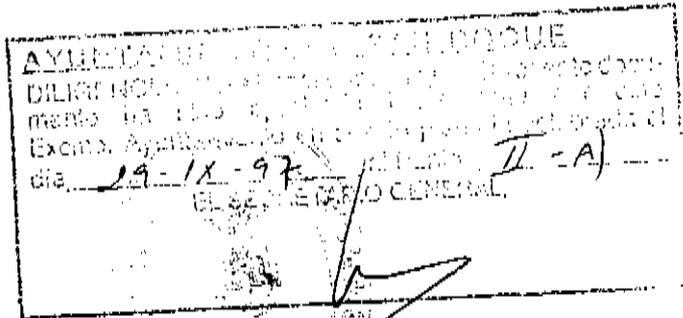
7.- CESIONES.

Las superficies que se ceden al Ilustre Ayto de San Roque son las siguientes:

- Ampliación de la calle El Reposo 151,00 m²
- Parcela 330,00 m²
- Parcela al Sur 2.950,00 m²

Superficie total 3.431,00 m²





8.- ESTUDIO DE SUPERFICIES.

Superficie comprendida dentro del poligono :10.664,00 m²

ZONA I :

Superficie ocupada por viviendas	1.027,69 m ²
Superficie de viales rodados	134,31 m ²
Superficie de zonas de uso comunitario	596,00 m ²
Superficie de espacios de uso privado	573,00 m ²
Superficie total	2.331,00 m ²

ZONA II :

Superficie ocupada por viviendas	480,70 m ²
Superficie de zonas de uso comunitario	53,00 m ²
Superficie de espacios de uso privado	330,30 m ²
Superficie total	864,00 m ²

RESUMEN GENERAL :

Superficie Zona I	2.331,00 m ²
Superficie Zona II	864,00 m ²
Cesiones	3.431,00 m ²
Viales existentes	4.038,00 m ²
TOTAL	10.664,00 m²

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 3 de Noviembre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 3 de Noviembre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]

9.- CONCLUSION.

Se considera que la documentación aportada junto a los planos que la acompañan, completan, comprenden y expresan suficientemente la idea y el deseo de configurar un espacio habitable donde se compaginen usos y espacios libres, y donde, de alguna manera, esta actuación implique una reestructuración del entorno existente, a la vez que completa una parte de la trama urbana.

San Roque, Marzo de 1997

El Arquitecto OFICIAL
DE PROYECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL

[Handwritten signature]



Fdo: Jorge Hojman.

A LOS FINES
DE
DEL

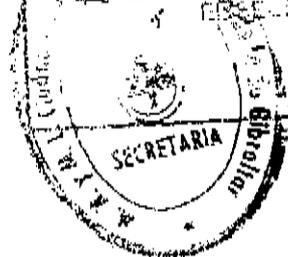
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE 103 197

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 3 de Noviembre de 1997.

Excmo. Ayuntamiento de San Roque, Sevilla

29-IX-97

EL SECRETARIO GENERAL,



[Handwritten signature]