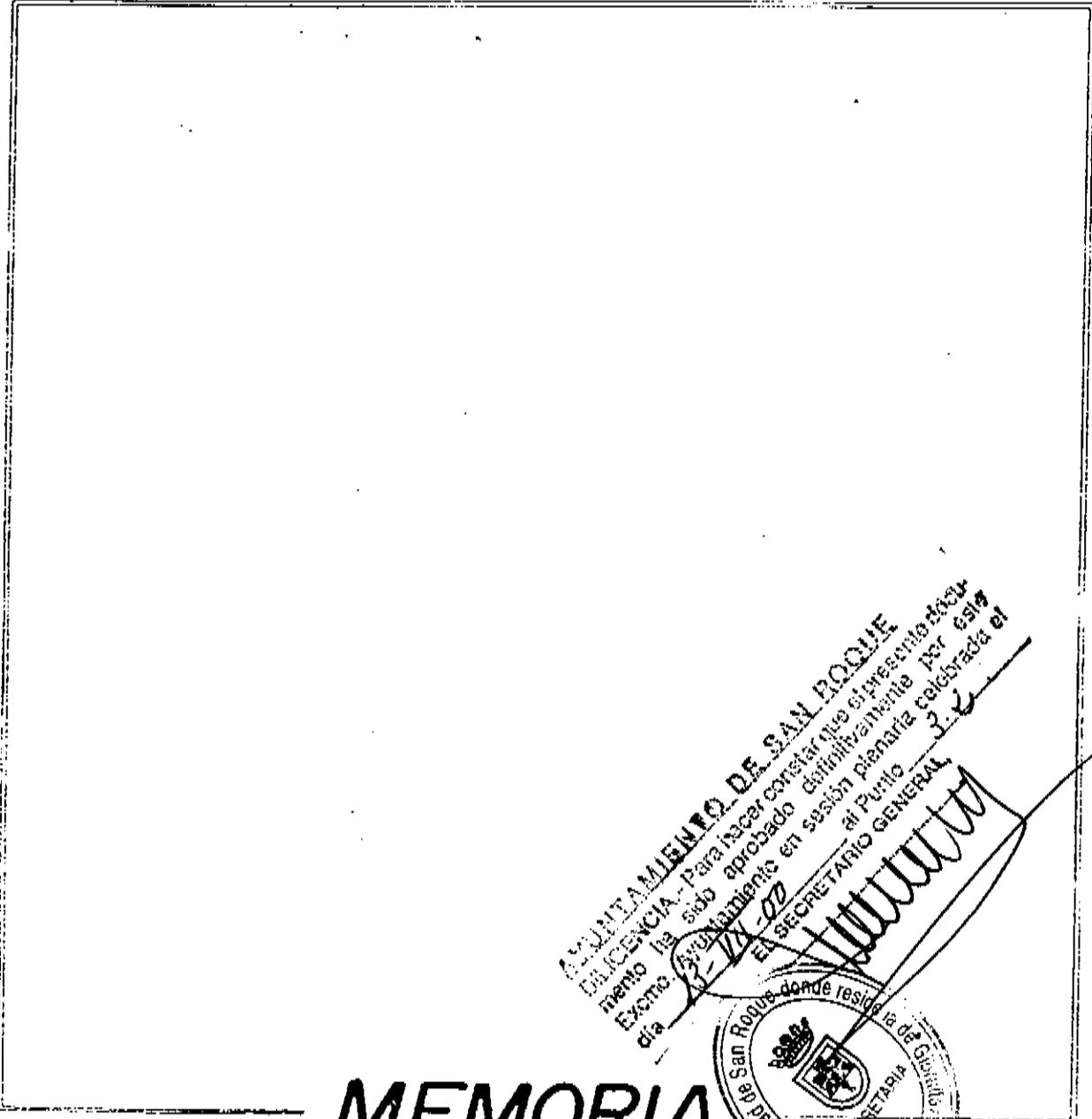




— JOSE HERRERA BERNAL —



ACQUINTAMENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA... Para hacer constar que el presente docu-  
mento ha sido aprobado definitivamente por esta  
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el  
13-12-00 al Puntito  
EL SECRETARIO GENERAL 31-12-00



MEMORIA



*Jose Herrera Bernal*  
ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACION DE LAS PARCELAS  
4,8,9,12 Y 13 DEL SECTOR SR-12 " LA TORRECILLA", SAN ROQUE  
(CADIZ)

1.- OBJETO DEL ENCARGO

Se redacta el presente Proyecto de Estudio de Detalle, por encargo de Urbycasa, " LA TORRECILLA, C.B. con domicilio en C/ Sol La Línea, con objeto de adaptar el viario y las parcelas nº 4,8,9,12 y 13 a las condiciones reales del terreno.

2.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de San Roque y los Señores D. Emilio García, García del Valle y Carrasco Saavedra, celebraron CONVENIO URBANISTICO el día 12-2-86 sobre 1.000 m<sup>2</sup> de la Finca " LA TORRECILLA", situada entre la Calle Virgen de Europa y Camino de Gaucin.

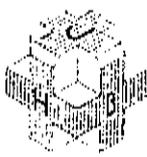
La Revisión y Adaptación del P.G.O.U. de San Roque, que se aprobó por la C.P.U. con fecha 2-12-87 nº 292, clasificó el Suelo convenido como SUELO URBANO, con fecha 16-7-1.990, se aprobó PROYECTO DE URBANIZACION, de acuerdo con las prescripciones del Plan General de San Roque.

El día 8 de Junio de 1.990 el Ayuntamiento Pleno aprobó el PROYECTO DE COMPENSACION, determinandose las gestiones a realizar.

El día 4-12-90, la Comisión de Gobierno aprueba el PROYECTO DE PARCELACION.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA.- Para constatar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 13-04-90 al Punto 3-2.





*Jose Herrera Bernal*  
ARQUITECTO

La Comisión de Gobierno con fecha 30 de Julio de 1.991, dió Licencia de Obras para la ejecución de 34 viviendas y Garajes, también la fase correspondiente del Proyecto de Urbanización. Las condiciones topográficas incidieron en la ejecución del Proyecto, eliminandose dos de las viviendas, por lo que la Licencia de 1ª Ocupación fijó la ejecución de 32 viviendas y garajes, también se obtuvo el final de obras del Proyecto de Urbanización, con la misma fecha de 17 de Marzo del 1.993.

El 21-11-92, fué concedida por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque (Comisión de Gobierno la Licencia de 18 viviendas, para la que se obtuvo Licencia de 1ª ocupación el 27-6-96.

El 25 de Abril de 1.995, también se obtuvo Licencia Municipal de Organo Municipal Competente para la construcción de los locales comerciales, para la que se dió Licencia de 1ª ocupación con fecha 27-6-96.

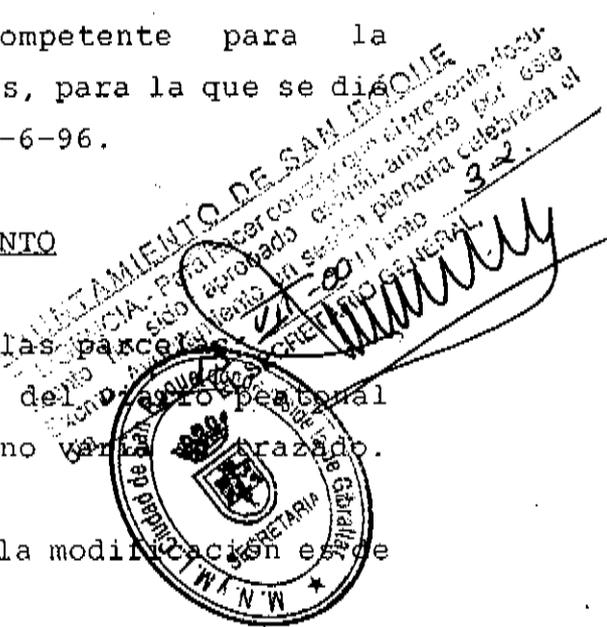
3.- DESCRIPCION DEL AREA DE PLANEAMIENTO

El trabajo a realizar incide en las parcelas nº 4,8,9,12,13y14, así como en parte del terreno y rodado que por exigencias del terreno varía trazado.

La superficie total afectada por la modificación es de 4.462,22 m².

4.- DETERMINACIONES P.G.O.U.

"1.- De la documentación de la Revisión del P.G.O.U. (aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.U. de 2-11-87 y ubicado en el B.O.P. nº 292 de 19-12-87), los





*Jose Herrera Bernal*  
ARQUITECTO

terrenos de referencia están incluidos en el área MI-A03  
cuyas determinaciones básicas son las siguientes:

AREA:

- a) Clasificación del suelo: Urbano
- b) Regulación: desarrollo crecimiento
- c) Remisión al planeamiento: Ordenanza directa
- d) Sistema de actuación: Compensación
- e) Usos dominantes permitidos y edificabilidad.

- Residencial permanente.....0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Residencial turístico.
- Terciario permitido según cuadro usos.  
compatibles 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Industrial permitido según cuadro usos  
compatibles.

- f) Número máximo de viviendas: 70
- g) Altura reguladora: 6,5 metros
- h) 2 plantas permitiéndose 3ª planta al 30% de la  
2ª.

La superficie edificable es 7.980 m<sup>2</sup>, como  
permiten 2 plantas más una 3ª al 30% la  
superficie ocupada en planta será:

$$7.908 \text{ m}^2 \times 2,30 = 3.469 \text{ m}^2.$$

El 30% para la 3ª planta serán:

$$3.469 \text{ m}^2 \times 30 \% = 1.040 \text{ m}^2.$$

De la superficie posible de 3ª planta  
(1.040 m<sup>2</sup>), se han agotado en las fases realizadas  
61,00 m<sup>2</sup>, por lo que nos quedarían 1.040,00  
m<sup>2</sup>. - 61,00 = 979,00 m<sup>2</sup>.





*José Herrera Bernal*  
ARQUITECTO

Lo que nos permite realizar una tercera planta en la parcela nº 9.

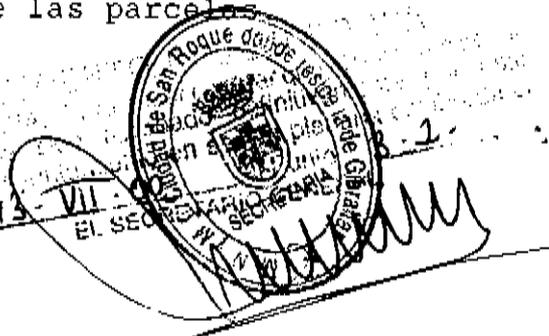
i)	Tipologías permitidas							Categorías de usos y compatibles: %									
	Tolerancia %	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
RP			X				20						X	C	C		10
RT																	
Te			X				50										
In							10										

5.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

En correspondencia con la Ley del Suelo y de Ordenación Urbana, Texto Refundido 1/1.992 de 26 de Junio, Artículo 91, y su correspondencia con los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Se redacta la Presente Modificación del Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

En correspondencia con su apartado nº 2 reajustar:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, derivados en nuestro caso de las condiciones topográficas de los terrenos.
- b) La ordenación de volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento, con la redistribución de los volúmenes de acuerdo con las condiciones físicas de las parcelas.





*Jose Herrera Bernal*  
ARQUITECTO

5.1.- DETERMINACIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES

Con fecha 16-7-90, se aprobó el Proyecto de Urbanización. En este Proyecto por inexactitudes del topográfico, se ha producido la dificultad de mantener las cotas y rasantes de una zona localizada en la parte Norte, cotas y rasantes, del viario, todo ello, en base a un plano topográfico inexato de la zona Noroeste, que limita con el resto de la propiedad.

En el Proyecto de 18 viviendas, no solo las condiciones del terreno han impedido la construcción de dos viviendas, sino que también afecta al viario, obligandonos a su modificación.

6.- ORDENACION DE VOLUMENES:

Las dificultades topográficas asignaron un cambio de criterios, referidos a tipologías para adaptar el aprovechamiento a las condiciones del Planeamiento.

Superficie Sector	14.000 m <sup>2</sup> .	
Edificabilidad total	= 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	
Nº unidades	14.000 m <sup>2</sup> x 50 Ud/H =	70 Ud.
	14.000 m <sup>2</sup> x 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	8.400 m <sup>2</sup>
Residencial 95%	=	7.980 m <sup>2</sup>
Comercial 5%	=	420 m <sup>2</sup>
		-----
		8.400 M <sup>2</sup>

SE ha aprobado en sesión plenaria el Proyecto de Urbanización de la zona de la calle de la Guadalupe, con un total de 18 viviendas, con un área edificable de 8.400 m<sup>2</sup>.

3-2-90

EL SECRETARIO GENERAL,

*[Firma]*

SECRETARIA



*Jose Herrera Bernal*  
ARQUITECTO

De las 70 viviendas previstas se han construido 34 uds. en la primera fase y 16 uds. en la 2ª fase de lo que resulta un total construido de 50 viviendas, por tanto quedarían 20 viviendas por realizarse.

RESIDENCIAL

- Modificaciones. Documento Anterior

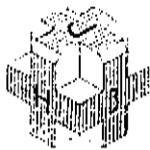
Se suprimen las sub-parcelas residenciales siguientes:

2 Sub-parcelas de la parcela 8.....	190,60 m <sup>2</sup>
1 Sub-parcelas de la parcela 4.....	121,47 m <sup>2</sup>
	-----
Suman.....	312,07 m <sup>2</sup>
	=====

Esta edificabilidad de 312,07 m<sup>2</sup>, se asigna a la parcela, nº 9, que tenía 1.265,35 m<sup>2</sup>, lo que nos da un total de 1.577,42 m<sup>2</sup> con un máximo de 14 viviendas con tipología Bloque plurifamiliar exento.

Nº de viviendas 20 % s/ 70 uds. = 14 uds.

DE SAN ROQUE  
 Se ha verificado que el presente docu-  
 mento ha sido dictado de conformidad con el art. 3.º de este  
 Reglamento en la forma que se describe en el art. 3.º de este  
 Reglamento en el Punto 3.º.  
 13-VII-88  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 San Roque donde reside la Gub. de  
 SECRETARIA



Jose Herrera Bernal  
ARQUITECTO

### TERCIARIO

Las parcelas nº 12 y 13 del documento anterior, se agrupan en una sola, se sitúa junto a ellas con la misma superficie y edificabilidad.

### VIARIO Y ZONA VERDE

Existe un reajuste entre las superficies de viario y zona verde, debido al nuevo trazado del viario, sin afectar el total de la superficie de ambas.

### 7.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

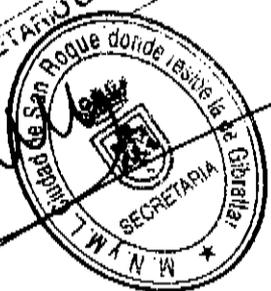
Se estará a lo que determina el Documento de Revisión y adaptación de San Roque, así como a la ficha de condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución.

### OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS.

Todas las obras de infraestructuras ocasionadas por el reajuste del viario que han quedado pendiente de ejecución en la segunda fase, las asume la propiedad y las llevará a cabo simultáneamente con la siguiente fase.

SECRETARIA - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 13-VII-00 al punto 3.2.  
EL SECRETARIO GENERAL.

*[Handwritten signature]*





*José Herrera Bernal*  
ARQUITECTO

8.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICACION

Parcela	Superficie	Antes		Modificación	
		N° Uds	Edif.	N° Uds	Edif.
4	745,98	7	850,30	6	728,83
8	536,00	7	805	6	614,40
9	716,29	11	1.265,35	11	1.577,42
	TOTAL	25	2.920,65	23	2.920,65

La Línea, Mayo de 2000

El Arquitecto: José Herrera Bernal.



Jose Herrera Bernal  
ARQUITECTO

8.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICACION

Parcela	Superficie	Antes		Modificación	
		N° Uds	Edif.	N° Uds	Edif.
4	745,98	7	850,30	6	728,83
8	536,00	7	805	6	614,40
9	716,29	11	1.265,35	11	1.577,42
	TOTAL	25	2.920,65	23	2.920,65

La Línea, Mayo de 2000

El Arquitecto: José Herrera Bernal.

El Consejo de San Roque  
ha sido aprobado definitivamente por este  
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el  
día 13-05-00 al Fmto 3.2.  
El Secretario General,

