



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
SAN ROQUE



**DON MIGUEL PACHECO OCAÑA, SECRETARIO GENERAL
DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.**

CERTIFICA: Que en la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día seis de julio de dos mil seis, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

7.- Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela A-5 del Plan Parcial del Sector PM-6 Villa Victoria.

Dada cuenta de expediente de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Parcela A-5 del Plan Parcial del Sector PM-6 Villa Victoria, promovido por EPSA.

Visto el informe jurídico favorable, así como el dictamen igualmente favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo.

La Corporación Municipal, por absoluta unanimidad, **ACUERDA:**

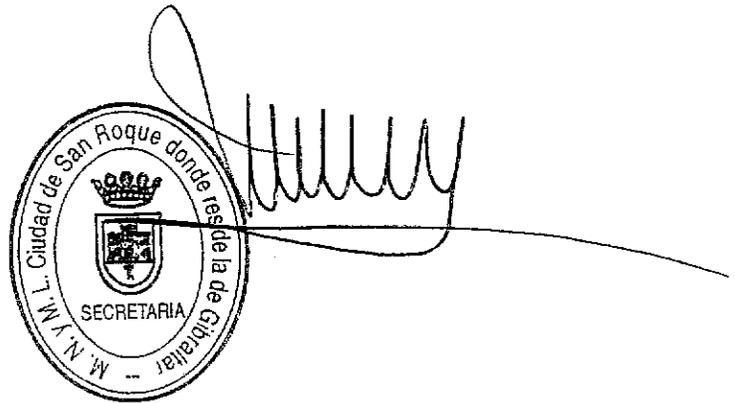
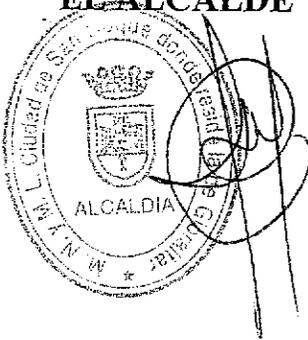
PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Parcela A5 de la Urbanización Villa Victoria, sector PM-6 del PGOU de San Roque, T.M. San Roque, promovido por EPSA, con arreglo al documento redactado por el Arquitecto D. Rafael Otero González.

SEGUNDO.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el B.O.P. en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA en relación con el 70.2 de la LRBR, previo depósito del presente acuerdo en el Registro Local de Instrumentos de Planeamiento.

TERCERO.- Superficie: 994 m².

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, con la salvedad y reserva a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en San Roque, a siete de agosto de dos mil seis.

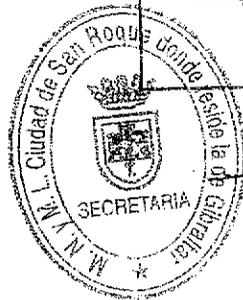
V° B°
EL ALCALDE



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 6 de Julio de 2006 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,



VISADO

E.P.S.A.

EMPRESA PÚBLICA DE SUELOS DE ANDALUCÍA.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA A-5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR PM-6 "VILLA VICTORIA"

SAN ROQUE (CÁDIZ).

RAFAEL UTERO GONZALEZ

ARQUITECTO

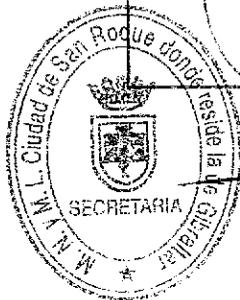
FEBRERO 2006

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
1.1. ANTECEDENTES. DATOS DE PARTIDA. ENCARGO.....	3
1.2. EQUIPO TÉCNICO COLABORADOR.....	3
1.3. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.....	3
1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE ORDENANZAS.....	3
1.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
1.6. ALINEACIONES Y RASANTES.....	4
2. ANEXOS.....	6
2.1. DATOS URBANÍSTICOS P.P.....	7
2.2. MEDICIÓN REAL PARCELA.....	8
2.3. PARCELA A5.URBANIZACIÓN.....	9

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Iltrmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de Mayo de 06 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,



VISADO

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 6 de Julio de 2006 al Punto 7.

EL SECRETARIO GENERAL

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. ANTECEDENTES. DATOS DE PARTIDA ENCARGO.

Por E.P.S.A. se encarga la redacción del presente Estudio de Detalle de la parcela A-5 DEL SECTOR PM-6 "VILLA VICTORIA", EN SAN ROQUE (CÁDIZ).

La propiedad de las parcela A-5, según el Plan Parcial y su correspondiente Junta de Compensación, pertenece a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (E.P.S.A.).

1.2. EQUIPO TÉCNICO COLABORADOR.

Carlos Arranz, arquitecto, Juan Manuel Castaño, arquitecto, Juan José Delgado, delineante, Elena Rosa Gil, maquetación y delineación.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

Los terrenos en los que se sitúa el solar, corresponden a la parcela A-5 del sector PM-6 de "Villa Victoria", en San Roque (Cádiz).

Se trata de un terreno poligonal irregular de dimensiones: 36x52x19x43m. Dos de sus lados limitan con sendas calles y el más pequeño con un futuro parque. El cuarto lado es medianero con un edificio de 5 plantas. La superficie de la parcela es de 994 m².

El edificio medianero tiene patios abiertos con ventanas a la parcela en cuestión. No existen servidumbres de otro tipo.

La parcela tiene un desnivel 1,5m, sin embargo en el acerado previsto el desnivel es de 40 cm.

1.4. PLANEAMIENTO VIGENTE ORDENANZAS.

El solar forma parte de la parcela A-5 del sector PM-6 de "Villa Victoria", en San Roque, (Cádiz).

Dicha parcela está incluida dentro del ámbito del Plan Parcial "Villa Victoria", Aprobado Definitivamente en fecha de 3 de junio de 1996 por pleno del Excmo. Ayuntamiento, publicado en B.O.P. número 201 de fecha 29 de agosto de 1996. El correspondiente Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente el 29 de octubre de 1993, y Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en abril de 2003.

VISADO

Las ordenanzas reguladoras, que se desprenden de dicho Plan Parcial, correspondientes a la parcela A-5 son las siguientes.

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 6 de Julio de 2006 al Punto 7)

El uso característico es el de residencial, con usos complementarios de garaje y aparcamiento comercial, porches. Ordenanza de aplicación: edificación en Bloque Aislado.

Fondo máximo: 15mts

Número de plantas máximo: B + IV

La superficie de la parcela es de 994 m², la edificabilidad total para esta parcela es 3060 m², que corresponden a 2.760 m² de edificación residencial y 300 m² de edificación comercial.

Número máximo de viviendas: 25

Y según recoge el propio Plan Parcial: "Para el resto de los parámetros no explicitados nos atenderemos a los generales específicos en el P.G.O.U. de San Roque para la normativa de edificación en Bloque Aislado."

1.5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según el Plan Parcial de Ordenación en finca "villa Victoria", PM-6, en referencia a los Estudios de Detalle, en su artículo 4.3.3. menciona que "Cualquier modificación de alineaciones o rasantes necesaria para la ejecución de una parcela determinada de volumen o realización de una ordenación volumétrica especial dentro de esta, necesitará la aprobación previa del correspondiente estudio de detalle".

La superficie prevista de parcela por este Plan Parcial es de 994 m², reflejada posteriormente en el Proyecto de Compensación, que tras comprobación con levantamiento topográfico responde a 843 m². (Medición realizada sobre la separata del Proyecto de Urbanización y en el replanteo definitivo de las obras de urbanización. La solución planteada para alcanzar los parámetros urbanísticos que el propio Plan Parcial establece para esta parcela A5, es la de modificar la alineación a vial principal. Dicha alineación se adelanta hacia vial consiguiendo de esta forma alcanzar la superficie requerida. Por otro lado, adelantando dicha alineación la hacemos corresponder con la alineación que plantean las parcelas A-4 y R-4, situadas a la izquierda de la parcela A-5. Lo que nos lleva a redactar el presente Estudio de Detalle en cumplimiento del anteriormente citado artículo 4.3.3.

La delimitación del Estudio de Detalle, corresponde a la propia delimitación de la parcela ya modificada, señalada en plano nº02, abarca como área de influencia la superficie perimetral a la parcela de acerado y aparcamiento, al objeto de resituar las plazas de aparcamiento previstas en un principio en el propio Plan Parcial. El número de plazas de aparcamiento que debe corresponder a la edificación de esta parcela se prevén distribuidas según plano nº06.

VISADO ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones vienen establecidas en el plano nº04 y vienen determinadas, como se ha señalado en el punto anterior por corresponder la alineación con las parcelas vecinas y al objeto principal de recuperar superficie edificable prevista por el Plan Parcial, que no correspondía con la medición real de la parcela, y de ordenar y delimitar un volumen edificable.

Se considera la alineación a vial principal como Alineación Obligatoria, en planta baja y superiores, de forma que conformen fachada de parcela. Las alineaciones traseras, al no ser obligatorias, en planta baja son más flexibles, sin superar los 15mts de fondo máximo edificable, al objeto de dejar un patio interior que pudiera respetar las servidumbres de la medianera existente. Y a su vez diera cabida a parte de los aparcamientos requeridos. En planta primera y superiores se permite modificar la alineación máxima, según documentación gráfica, a fin de facilitar el cumplimiento con la edificabilidad asignada.

Las rasantes no sufren modificaciones respecto del P.P. y su Proyecto de Urbanización, pudiéndose adaptar al viario mediante el propio proyecto de edificación.

En Cádiz , Febrero de 2006

EL ARQUITECTO

Fdo. Rafael Otero González.



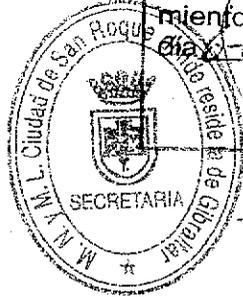
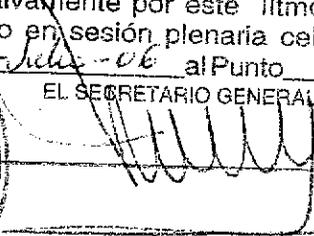
VISADO

cádiz

2. ANEXOS

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 14 de Julio - 06 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL



VISADO

2.1. DATOS URBANÍSTICOS P.P.

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 6-Julio-06 al Punto 7

EL SECRETARIO GENERAL,



VISADO

CESIONES GENERALES DEL AREA

Las propias de un Plan Parcial conforme L.S y R.P. así como las complementaria.

CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

1. Se respetará en sus secciones y función, el viario interior indicado en los planos pudiendo complementarse con el local que sea necesario.

2. Se dispondrá una amplia zona libre en paralelo al Callejón del Moro que sirva de realce al acceso al paseo Marítimo, pudiendo disponer para ello toda o parte de la dotación de espacios libres que obligue la Ley y previendo la replantación de arboleda de gran porte y crecimiento rápido en lugar de los eucaliptos existentes o según lo que un estudio botánico y medio ambiental pormenorizado recomiende.

3. Tolerancia dimensional de las zonas = +/- 25% de los ejes del viario = 10%: en conexiones = 0%; rasante = +/- 1 m del terreno natural.

4. Alturas

La altura máxima será de Baja + IV (15,50 metros).

La altura mínima será de Baja + I.

En cuanto a las tipologías se permiten cualquiera de las previstas en el Plan y en cualquier proporción; sin perjuicio de que las edificaciones futuras colindantes a otras existentes deberán respetar la tipología y altura de éstas.

5. Se podrá desarrollar en lo que resta del 1º. Cuatrienio y a todo lo largo del 2º.

6. Sobre la zona de servidumbre de protección los usos deberán estar a lo que disponen los artículos 24 Y 25 de la ley de Costas.

7. El Plan Parcial deberá prever una solución provisional alternativa al cruce, en tanto no se ejecute el paso a distinto nivel (preferentemente al rotonda con regulación semafórica) siempre con informe favorable de Carreteras.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

VISADO Para el Área PM-6 en la actuación prevista se prevé una capacidad total para 505 viviendas (equivalentes a una densidad de 50 viv./ha. sobre el suelo residencial bruto, que son 101.000 m²), con unas superficies construidas aproximadas de 60.600 m². destinadas a uso residencial y 3.106 m². de uso terciario bruto, con una edificabilidad de 4.000 m².

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 17 de Julio de 2006 al Punto 71
 EL SECRETARIO GENERAL

equipamiento Público.-

superficie 11.272 m2

la normativa particular a seguir en estos equipamientos será la
expuesta en el título III del PGOU de San Roque.

Terciario.-

superficie 11.500 m2
parcela mínima (m2) 2.000 m2
índice edificabilidad (m2/m2) 0.35 m2/m2
ocupación máxima (%) 50%
altura máxima (m. y plan.) B + 2 plantas (9,50 m.)
separaciones a linderos = altura mín.3 m.
separaciones entre edificios = altura
usos permitidos : Hotelero, comercial, oficinas
espectáculos y similares.etc.
usos prohibidos: todos los demás
reserva aparcamiento 1 plaza/200 m2.

para el resto de los parámetros no explicitados, nos atendremos a los generales especificados en el P.G.O. de San Roque para edificación aislada.

edificación en bloque aislado.

corresponde a las parcelas nºR2, R4, A5 y A1, A2, Y A4 del plano de zonificación.

superficie S/ parcelación.
parcela media (m2) 1.000 m2
parcela mínima de actuación 1.000 m2
índice edificabilidad (m2/m2) fijada en P/ en el P.P.O.
ocupación media (%) 60 %
altura máxima (m. y plan.) fijada en P/ en el P.P.O.
5º planta < 50 % de la 3º
longitud max. de fachada recta 60 m.
profundidad max de la edificación 15 m.
separaciones entre agrup: (1+12) / 3
con hueco a habitación vividera (1+12) / 4
sin hueco a habitación vividera fijada en P./ en el P.P.O.
densidad de la agrupación residencial y compatibles.
usos permitidos : todos los demás
usos prohibidos: fijada en P./ en el P.P.O.
reserva aparcamiento

VISADO

cádiz día 3



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 16 de julio de 2006 al Punto 7º
EL SECRETARIO GENERAL

superficie residencial

Nº	SUPERF. M ²	Nº PL.	FONDO M ²	EDIFICABILIDAD Nº PPL	EDIFICAB. COMPLETA	EDIFICAB. TOTAL M ²	EDIFIC. M ² /M ²	Nº VV.	S. MEDIA (VV.)	USO DE PL. BAJA
A1	14.308	B-III y B-IV	15	16.330	1.000	17.330	1,21	141	116	PK/Comerc./Parc.
A2	4.332	B-IV	15	6.210	300	6.510	1,50	54	115	PK/Comerc./Parc.
B3	14.574	B-IV	15	17.594	1.000	18.595	1,28	153	115	PK/Parc.
A4	913	B-I y B-IV	20	805	300	1.105	1,21	7	115	PK/Comerc./Parc.
	34.127			41.940	2.600	43.540	1,28	365		
U1	981	B-I	-	200	-	200	0,21	1	200	Vivenda Unifamiliar
U2	832	B-I	-	200	-	200	0,24	1	200	Vivenda Unifamiliar
U3	832	B-I	-	200	-	200	0,24	1	200	Vivenda Unifamiliar
U4	851	B-I	-	200	-	200	0,24	1	200	Vivenda Unifamiliar
U5	902	B-I	-	200	-	200	0,22	1	200	Vivenda Unifamiliar
	4.278			1.000	-	1.000		8		
A1	1.464	B-IV	15	1.200	600	1.800	1,23	12	100	PK/Comerc.
A2	1.545	B-III	12	2.700	-	2.700	1,75	27	100	PK/Vivenda
A3	2.607	B-I, B-II y B-III	12	3.600	-	3.600	1,38	36	100	PK/Vivenda
A4	3.485	B-III, B-IV	12	4.500	3.030	4.500	0,82	45	100	PK/Vivenda/Com.
A5	984	B-IV	15	2.760	300	3.060	3,08	25	110	PK/Comerc./Parc.
	22.026			24.180	3.330	25.860		165		
TOTAL	58.600			56.700	6.530	60.200		405		
InPae.	756									
T1	11.470	B-I			4.000	4.000	0,35	161		Res. Área 60 hect./Salas
TOTAL	62.826			56.700	10.530	64.200	1,82	505		

ESTUDIO DE POBLACION.-

505 viviendas 4,5 Hab./viv. = 2.272 hab.
 22.772 m²t equipo 1 Hab./100 m²t = 228 hab.

2.500 habitantes

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 6 de Julio de 2006 al Punto 7º

EL SECRETARIO GENERAL

[Firma manuscrita]

VISADO

SECRETARIA

3 de Julio 2006

cádiz



ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE
SAN ROQUE
C T M

Ref.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
REGISTRO SALIDA
Núm. 3090
Fecha 29 OCT. 1996

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 6 de octubre de 1996 al Punto 7)
EL SECRETARIO GENERAL



En el día de la fecha, el Sr. Alcalde ha dictado el siguiente

DECRETO:

***VISTA la aprobación inicial del documento de Bases y Estatutos de la Junta de compensación y Proyecto de Compensación correspondiente al Plan Parcial del Sector PM-6 "Villa Victoria", publicado para su exposición pública en el Boletín Oficial de la Provincia nº 233, de fecha 5 de octubre 1.996.

VISTA la diligencia de la Jefa de Servicio, donde hace referencia a la no presentación de alegaciones al expediente de referencia.

Por el presente RESUELVO la aprobación definitiva del documento de Bases y Estatutos así como Proyecto de Compensación correspondiente al Plan Parcial del Sector PM-6 "Villa Victoria".***

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación, sin perjuicio de que pueda ejercitar en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

VISADO

San Roque, 29 de Octubre 1.996
EL SECRETARIO GENERAL.

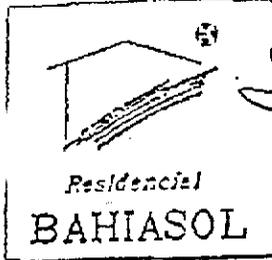
cádiz

[Firma manuscrita]
2565344

SR. FRANCISCO PIÑEL RUIZ en cargo de RESIDENCIAL BARRIO DEL SOL S.A.

FINCA "VILLA VICTORIA"
PUENTEMAYORGA

PROMOTOR:



SECTOR F.M. 6 "VILLA VICTORIA", SAN ROQUE (CADIZ)

PARCELA A-5

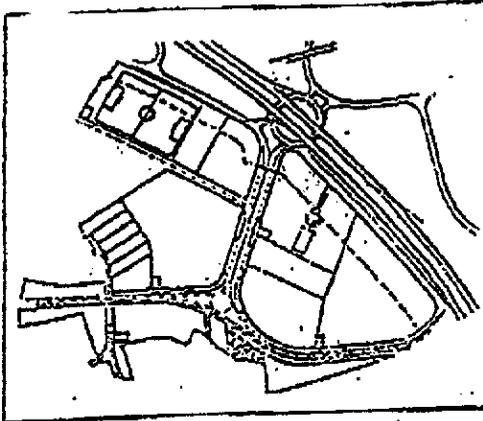
DESCRIPCIÓN

Parcela urbana de forma poligonal, situada en el Municipio de San Roque (Cádiz), Plan Parcial F.M. 6 "VILLA VICTORIA" con una superficie de 994 metros cuadrados, y que desde su vértice más al norte y siguiendo el sentido horario indica:

- al noreste en línea recta con avenida B
- al sureste en línea recta con Área Libre-Juegos
- al suroeste en línea quebrada con límite sur Plan Parcial
- al noroeste en línea recta con calle F

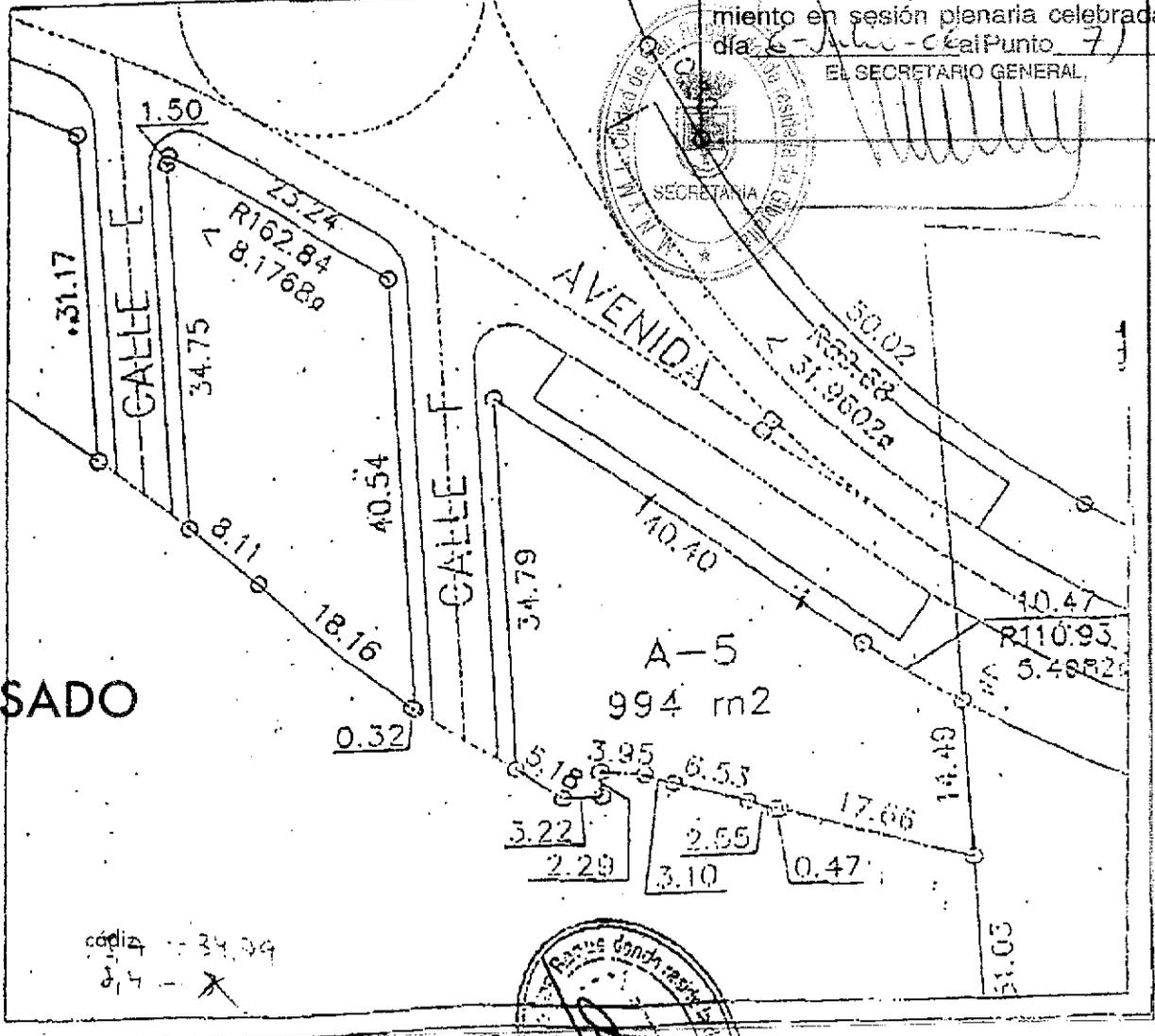
CARACTERÍSTICAS

Uso característico: Residencial permanente.
 Usos complementarios (P.L.B.): Casa aparte, Comercial, Porches.
 Ordenanza de aplicación: Edificación en Bloque Aislado.
 Fondo máx.: 15 mts.
 Nº plantas máx.: 8+IV.
 Superficie de parcela: 994 m².
 Edificabilidad Residencial: 2.760 m².
 Complementaria: 300 m².
 Total: 3.060 m².
 Número de viviendas: 25.
 Observaciones: Cédula de Promoción de San Roque



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este título. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de Mayo de 2009 (Punto 7)

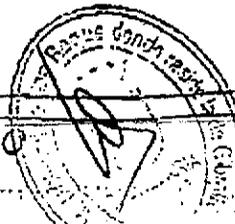
EL SECRETARIO GENERAL



VISADO

código 34.09

84 - X



Antonio
Jing
*H. Aguilera*⁴⁰

PROYECTO DE COMPENSACION DEL SECTOR P.M.6
 VILLA VICTORIA. SAN ROQUE CÁDIZ
 PROMOTOR: RESIDENCIAL BARRIA DEL SOL
 AGOSTO 1984.
 JAVIER DELGADO GOMEZ
 NICOLAS A AGUADO ARRABE.
 ARQUITECTOS.

PROYECTO DE COMPENSACION.						
PM-6 SAN ROQUE						
VALOR URBANISTICO (relativo) DE LAS FINCAS RESULTANTES.						
PARCELACION P.P.O.					VALOR	VALOR
PARCE	ORDENANZA	SUPERFICIE	INDICE	EDIFICABILIDAD	URBANO	URBANISTICO
Nº	P.P.O.	M2	EDIFICAB.	M2 TECHO	SASCO	
R1		14.308	1,21	17.330 /	14.640	209.449.120
R2		4.332	1,5	6.510 /	11.702	50.693.064
R3		14.574	1,28	18.595 *	14.640	213.363.360
R4		913	1,21	1.105 /	11.702	10.683.926
A5		994	3,08	3.060 *	21.235	21.107.590
A1		1.464	1,23	1.800 /	21.235	31.093.896
A2		1.545	1,75	2.700 /	24.552	37.932.840
A3		2.607	1,36	3.600 /	23.125	50.294.696
A4		5.485	0,82	5.400 /	15.566	85.379.510
U1		561	0,21	200 /	8.826	8.481.786
U2		532	0,24	200 /	8.826	7.343.232
U3		532	0,24	200 /	8.826	7.343.232
U4		551	0,24	200 /	8.826	7.510.926
U5		962	0,22	200 /	8.826	7.961.052
T1		11.470	0,35	4.000	5.767	66.147.490
EQ	NO LUCRAT.	12.028				
VP	AREAS LIBRES	10.917				
VIAL	VALES	19091				
TOTALES:					104.106	824.805.720

5053176

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 1986 al Punto 7º
 EL SECRETARIO GENERAL,

VISADO



cádiz

[Handwritten signatures and scribbles]

PROYECTO DE COMPENSACION DEL SECTOR P114
 VILLA VICTORIA, SAN ROQUE, CÁDIZ
 PROMOTOR: RESIDENCIAL LAHRA DEL S.U.L.
 AGOSTO 1975.
 JAVIER DELGADO OJEDA,
 NICOLÁS A. AGUADO APARTE,
 ARQUITECTOS.

[Handwritten signature] H. Aguilera 38

CUADRO RESUMEN DE LA PARCELACION

Parcela	Ordenanza	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)			Número Viviendas	Obs.
			Principal	Complam.	Total		
R-1	M.C.	14.308	16.330	1.000	17.330	141	
R-2	Bloque Aislado	4.352	6.210	500	6.510	54	
X R-3	M.C.	14.574	17.595	1.000	18.595	153	
R-4	Bloque Aislado	913	505	300	1.105	7	
A-1	Bloque Aislado	1.464	1.200	600	1.600	12	Cesión
A-2	Bloque Aislado	1.545	2.700	-	2.700	27	Cesión
A-3	Bloque Aislado	2.607	3.600	-	3.600	36	Cesión
A-4	Bloque Aislado	5.455	4.500	2.000	7.500	45	Cesión
X A-5	Bloque Aislado	994	2.760	500	3.660	25	Cesión
U-1	Unifamiliar	961	200	-	200	1	
U-2	Unifamiliar	532	200	-	200	1	
U-3	Unifamiliar	532	200	-	200	1	
U-4	Unifamiliar	551	200	-	200	1	
U-5	Unifamiliar	902	200	-	200	1	
TOTAL RESIDENCIAL		50.800	56.700	4.500	60.200	505	
T-1	Terciario	11.470	4.000	-	4.000		Vigilancia
TOTAL TERCIARIO		11.470	4.000		4.000		
JARDINES	Zonas Verdes P.	7.727	-	-	-	-	Cesión
	Zonas Verdes P.	3.190	-	-	-	-	Cesión
TOTAL AREAS LIBRES		10.917					
DOCENTE	Equipamiento	6.060	-	-	-	-	Cesión
DEPORTIV	Equipamiento	3.030	-	-	-	-	Cesión

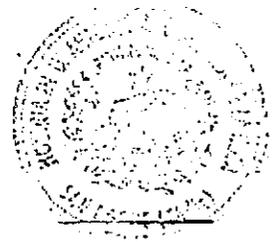
VISADO

cádiz

39

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 11 de Mayo de 1975 al Punto 7.
 EL SECRETARIO GENERAL





Antonio
Jorge
H. M. Guzmán

PROYECTO DE EDIFICACION DEL PECTOR P144
"VILLA VICTORIA", SAN ROQUE, CÁDIZ.
PROYECTOR: RESIDENCIAL BAHIA DEL SOL.
AGOSTO 1999.
JAVIER DEL CABA GOMEZ.
NEOLAS AGUADO ARAMB. ARQUITECTOS.

51

- * al sur en línea quebrada con límite sur Plan Parcial
- * al oeste en línea quebrada con calle D y CT-4

ADJUDICATARIO: ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE.

PARCELA. A-5 X

DESCRIPCIÓN

Parcela urbana de forma poligonal, situada en el municipio de San Roque (Cádiz), Plan Parcial PM-6 "VILLA VICTORIA" con una superficie de 994 metros cuadrados, y que desde su vértice más al norte y siguiendo el sentido horario linda:

- * al noreste en línea recta con avenida B
- * al sureste en línea recta con Area Libre-Juegos
- * al suroeste en línea quebrada con límite sur Plan Parcial
- * al noroeste en línea recta con calle F

ADJUDICATARIO: ILMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

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 6-10-06 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL,



PARCELA. U-1 X

DESCRIPCIÓN

Parcela urbana de forma poligonal, situada en el municipio de San Roque (Cádiz), Plan Parcial PM-6 "VILLA VICTORIA" con una superficie de 961 metros cuadrados, y que desde su vértice más al norte y siguiendo el sentido horario linda:

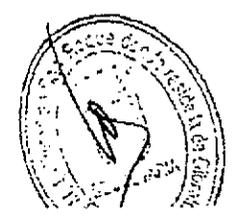
VISADO

- * al norte en línea recta con límite norte Plan Parcial
- * al este en línea recta con parcela R-1
- * al sur en línea recta con parcela U-2
- * al oeste en línea recta con límite este Plan Parcial

ADJUDICATARIO: JOSE AGUILERA TIRADO

Cádiz

51



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 6 de Julio de 2006 al Punto 7
 EL SECRETARIO GENERAL.



[Handwritten signatures and stamps]

PROYECTO DE COMPENSACION DEL SECTOR PL-6
 VILLA VICTORIA, SAN ROQUE, CÁDIZ
 PROMOTOR: RESIDENCIAL SANJA DEL SOL
 ACCESO 19M.
 JAVIER DELGADO GOMEZ
 NICOLAS A AGUADO ARRAE
 ARQUITECTOS.

15

ocupación máxima (%)	50%
altura máxima	B + 2 plantas (9.50 m.)
separaciones a linderos	= altura mín.3 m.
separaciones entre edificios	= altura
usos permitidos :	Hotelero, comercial, etc.
Usos prohibidos:	todos los demás
reserva aparcamiento	1 plaza/200 m2.

para el resto de los parámetros no explicitados, nos atenderemos a los generales especificados en el P.G.O. de San Roque para edificación aislada.

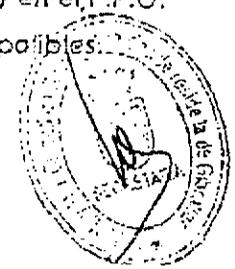
edificación en bloque aislado.

corresponde a las parcelas n°R2, R4, A5 y A1, A2, Y A4 del plano de zonificación.

superficie	5/ parcelación.
parcela media (m2)	1.000 m2
parcela mínima de actuación	1.000 m2
índice edificabilidad (m2/m2)	fijada en P/ en el P.P.O.
ocupación media (%)	60 %
altura máxima (m. y plan.)	fijada en P/ en el P.P.O. 5ª planta < 50 % de la 3ª
longitud max. de fachada recta	60 m.
profundidad max de la edificación	15 m.
separaciones entre agrup.	
con hueco a habitación vividera	(11+12) / 3
sin hueco a habitación vividera	(11+12) / 4
densidad de la agrupación	fijada en P/ en el P.P.O.
usos permitidos :	residencial y compatibles.

VISADO

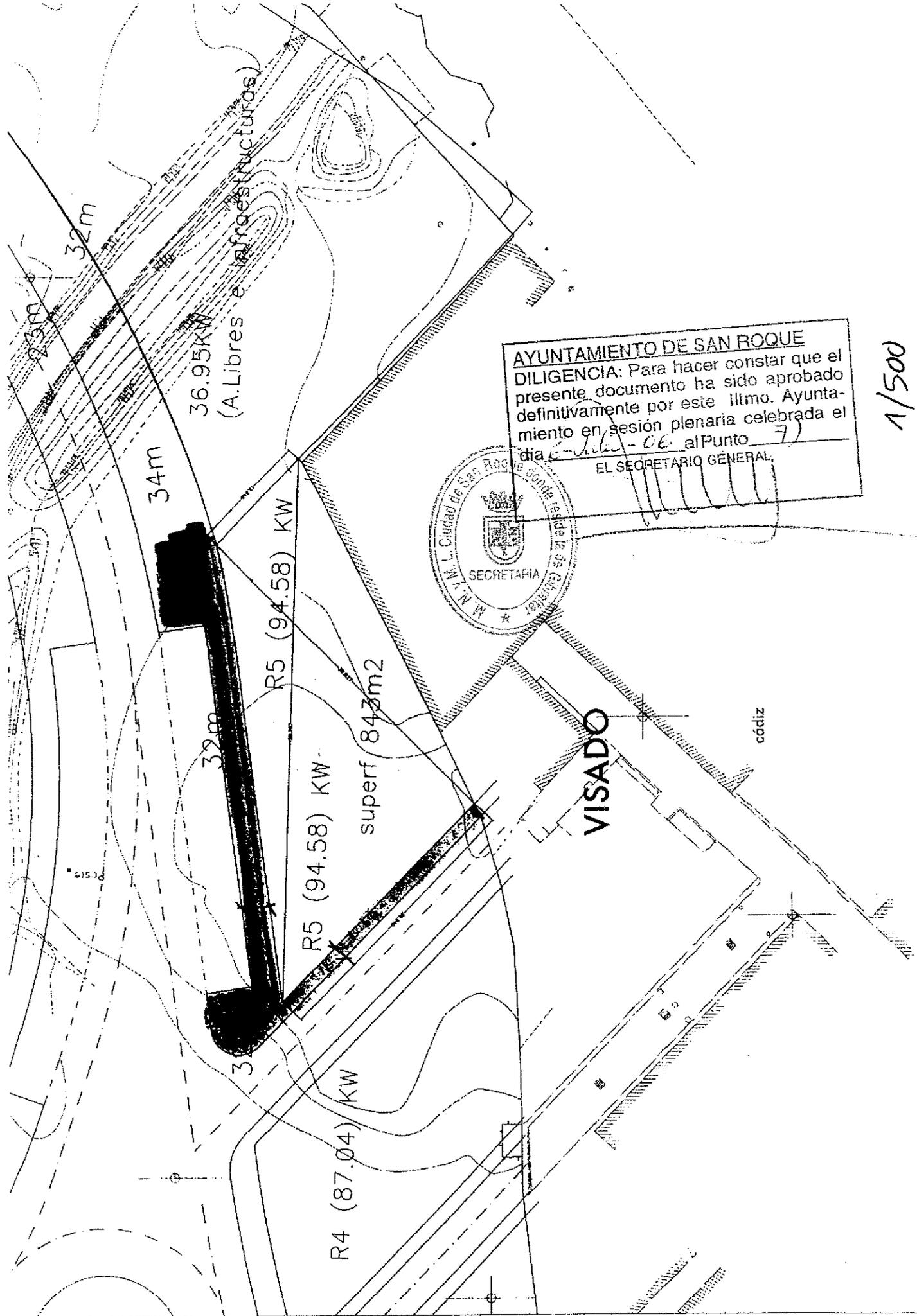
cádiz



2.2. MEDICIÓN REAL PARCELA

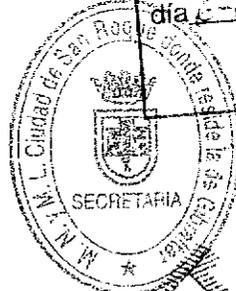


VISADO



1/500

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Illmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27-11-06 al Punto 7)
 EL SECRETARIO GENERAL



VISADO

cádiz

R4 (87.04) KW

R5 (94.58) KW

R5 (94.58) KW

36.95 KW
 (A. Libres e infraestructuras)

superf 843m2

34m

32m

32m

33m

15.76

2.3. PARCELA A5.URBANIZACIÓN

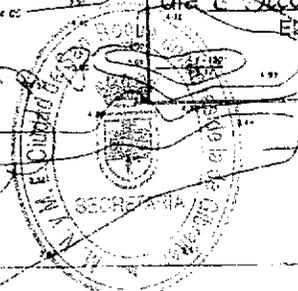


VISADO

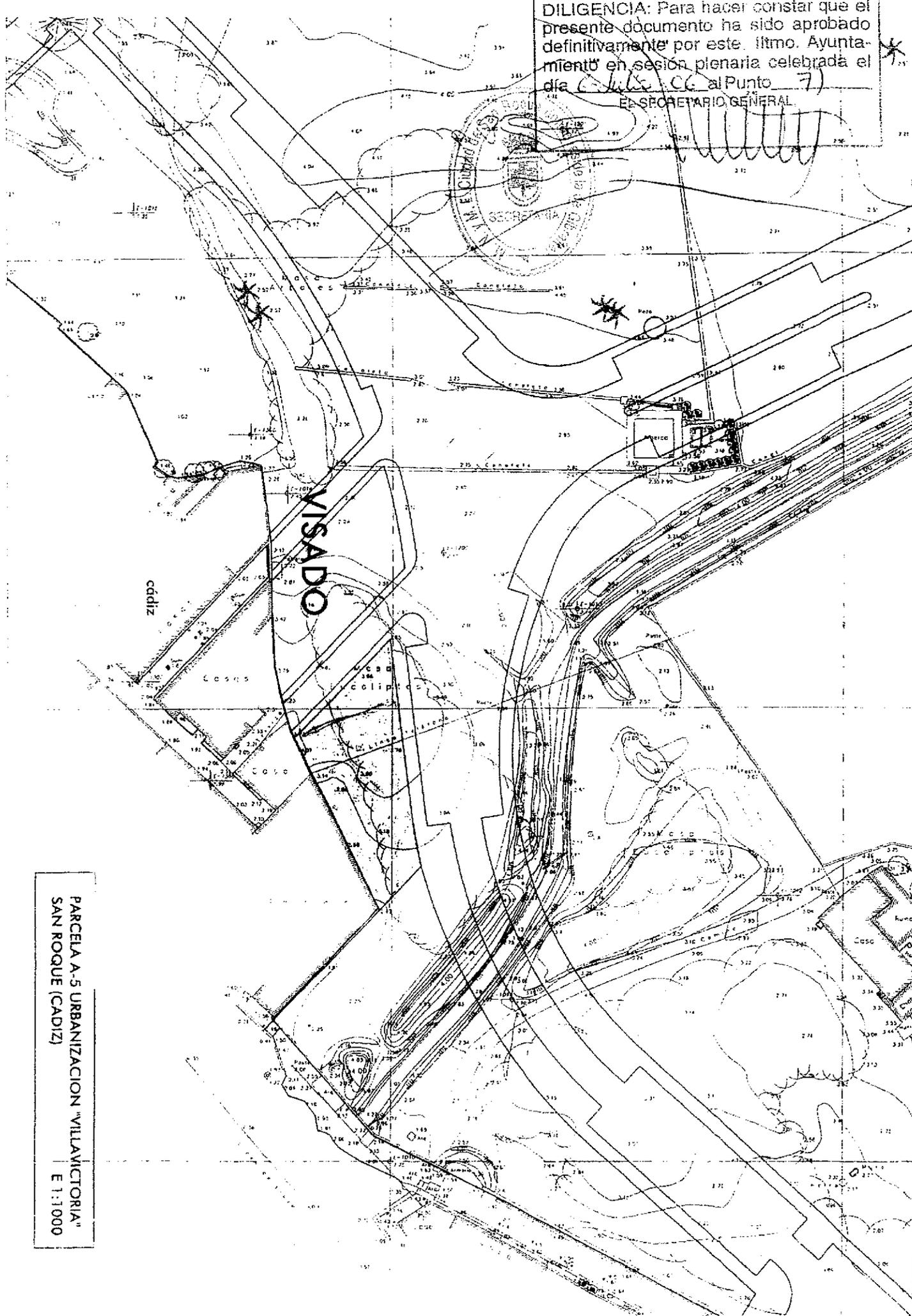
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este. ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de Julio de 2006 al Punto 7)

EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]



PARCELA A-5 URBANIZACION "VILLAVICTORIA"
SAN ROQUE (CADIZ)
E 1:1.000

AREAS LIBRES

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 6-10-06 al Punto 7º
 EL SECRETARIO GENERAL



A-5

EDIF. RESIDENCIAL 2.760 M2.
 EDIF. COMERCIAL 300 M2.

PLAZA R

R-4

EDIF. RESIDENCIAL 805 M2.
 EDIF. COMERCIAL 300 M2.

VISADO

cádiz

R-1.

EDIF. RESIDENCIAL 16.330 M2.
 EDIF. COMERCIAL 1.000 M2.

A-1.

EDIF. RESIDENCIAL 1.200 M2.
 EDIF. COMERCIAL 1.800 M2.

A-4

EDIF. RESIDENCIAL 4.500 M2.
 SOCIAL Y COMERCIAL 2.182 M2.

PARCELA A-5 URBANIZACION "VILLAVICTORIA"
 SAN ROQUE (CADIZ)
 E 1:1000

