

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha
sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en la sesión plenaria celebrada el
día 29 de NOVIEMBRE de 1989
al P.º de 29 de NOVIEMBRE de 1989



MEMORIA



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CAMPO DE GIBRALTAR (CADIZ)

EL ARQUITECTO
RAFAEL van BAUMBERGHEN
EL ALCALDE
ANDRES MERCHAN COTOS

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA SR_21
"EL CALVARIO"

MEMORIA



1.- ANTECEDENTES

1.1. Iniciativa

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del propio Ayuntamiento de San Roque.

1.2. Objeto

Tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones establecidas por la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. del término municipal de San Roque (aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.U. de 2-11-87 y publicado en el B.O.P. nº. 292 de 19-12-87) para el Area SR-21, situada en la zona de "El Calvario" en el mismo núcleo de San Roque, en orden a establecer alineaciones y rasantes completando las que ya están señaladas en el Suelo Urbano en dicho documento en unos casos, reajustarlas o adaptarlas en otros, completando la red de comunicaciones, así como ordenar los volúmenes, todo ello de acuerdo como se dice a las especificaciones de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. y en función de las opciones que, expresamente, éste establece.

2.- DESCRIPCION DEL AREA

2.1. Superficie

Tiene una superficie total de 27.126,66 m².

2.2. Fincas y propietarios afectados

Se trata de un suelo que en su totalidad es de propiedad pública y en el que los titula res son:

- Ayuntamiento de San Roque.
- Consejería de Educación de la Junta de Andalucía: en la parcela correspondiente a las viviendas de maestros que se tiene -- previsto desafectar y ceder al Ayuntamiento.
- M.O.P.U. en la parte correspondiente al primitivo trazado de la C.N.-340 cuya desafectación y cesión al Ayuntamiento está igualmente en tramitación.

2.3. Afecciones

Son las que vienen dadas por las infraestructuras existentes y que cruzan el ámbito



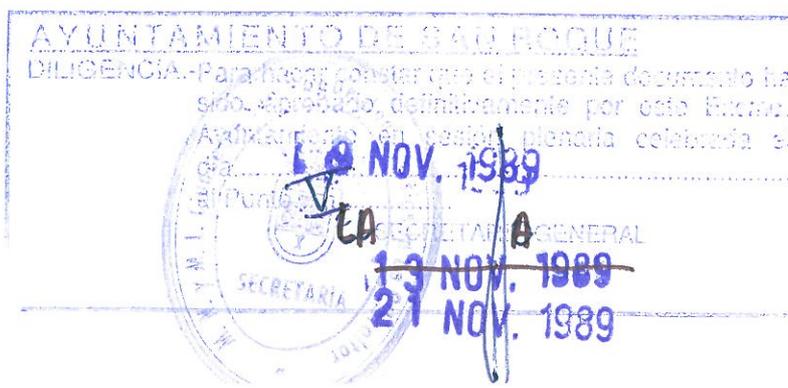
del área.

De ellas la única a considerar como inamovible es la tubería de abastecimiento de agua a la línea - propiedad de Confederación Hidrográfica que discurre en túnel por el extremo Oeste del área para surgir, fuera ya de ella, en forma de sifón y estación de bombeo. Se respeta íntegramente. Otras - como la tubería de saneamiento municipal de \varnothing 200 y una línea de teléfono pueden ser removidas y ajustadas al diseño que plantea el Estudio de Detalle, mediante la previsión de trazados alternativos si fuera el caso, en el Proyecto de Urbanización del área.

Por otro lado, los postes de una antigua línea -- aérea de distribución de energía eléctrica, cuyo cableado ha sido retirado, deberán ser así mismo - retirados.

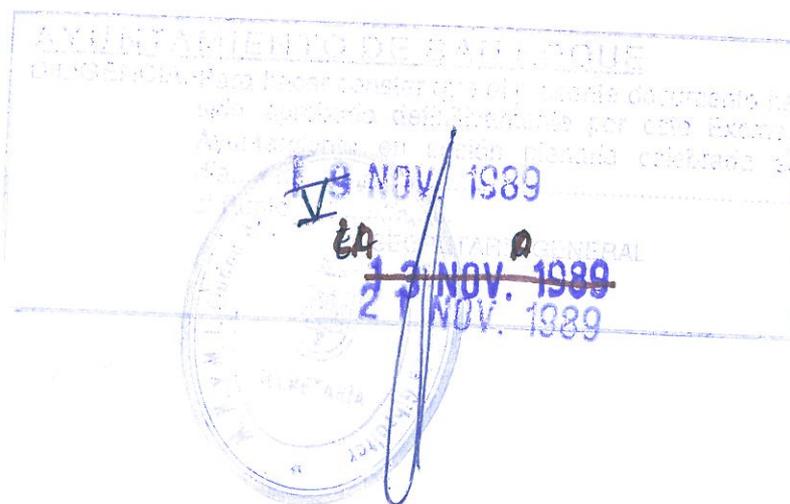
2.4. Topografía

Se dispone en su totalidad en ladera hacia el Sur en paralelo a la C.M.-340 y con pendientes transversales a la forma longitudinal del área que oscilan alrededor del 18%.



2.5. Situación respecto de la ciudad

Ubicada al sur del núcleo de San Roque, constituye una pieza importante para su desarrollo, - tanto por su capacidad de albergar equipamien-- tos públicos y viviendas de promoción públicas, como por servir de remate a este borde de la -- ciudad como fachada de la misma hacia la CN-340, como por servir, así mismo, para dar una nueva= alternativa a la ordenación del tráfico viario= rodado al plantear una calle-ronda que une la - zona de "El Toril" con la de "La Ermita".



3.- JUSTIFICACIONES DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION

Se trata de un suelo clasificado como Urbano - por la Revisión y Adaptación del P.G.O.U., documento que establece en base al apartado -- A-01.05 del ANEXO A LAS MODIFICACIONES A LAS NORMAS DE LA REVISION Y ADAPTACION DEL P.G.O.U que para un Area como ésta -- la SR 21 -- en la que dispone expresamente en su FICHA DE CARACTERISTICAS una remisión a Estudio de Detalle -- la posibilidad de que mediante la redacción de esta figura se defina la ordenación del Area -- debiéndose estimar como orientativa la que figura en los planos de tal carácter de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. siempre y cuando la aplicación de dicho diseño sobre el terreno real imposibilite la viabilidad económica del área, entendiéndose como obligatorio el esquema global sin limitaciones dimensionales -- excepto en las zonas de borde cuya modificación no podrá, en ningún caso comprometer futuras actuaciones, debiéndose cumplimentar, en -



cualquier caso, los parámetros y demás condiciones impuestas en las correspondientes fichas.

En virtud de ello y en último extremo se entienden los reajustes a efectuar, meramente como los de los volúmenes capaces de ser edificados en la totalidad del ámbito sin que se produzca en el conjunto de éste una alteración de los usos predominantes o exclusivos de acuerdo a lo que establece la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Así dadas las modificaciones introducidas en el Area colindante MI-A01 ("Polígono de la Ermita") en el documento aprobado provisional y definitivamente respecto de las determinaciones de ordenación y aprovechamiento en concreto fijadas en la aprobación inicial, determinaciones que sin embargo se han conservado para el Area SR-21, que contradicen o trastocan totalmente la ordenación prevista en un principio en la zona de contacto Oeste del Area -



que nos ocupa, así como el hecho de que en sí tal ordenación original no se ajuste a unos - criterios lógicos de diseño y viabilidad económica respecto de la realidad física que supone la topografía del área ni respecto a la utilización de unas formas y dimensiones en - planta de ciertas parcelas edificables, complejas y costosas de llevar a la práctica, -- con desaprovechamiento del suelo en una trama viaria y de espacios libres excesivamente des- agregada, lleva a plantear la presente propuesta. A ello se viene a añadir la existencia de una conducción de agua de Confederación Hidrográfi- ca para abastecimiento de La Línea que supone una servidumbre a la ordenación del terreno - ya que no puede disponerse ninguna parcela edificable encima de su trazado, extremo que - no contempla la Revisión y Adaptación del P. G.O.U.

Ese trastocamiento citado por la nueva ordena- ción dada al Area MI-A01 afecta no sólo al ex- terior del área sino también a su interior al

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el día 19 NOV. 1989 al Punto VI
SECRETARIO GENERAL
13 NOV. 1989



21 NOV. 1989

romper la continuidad prevista para la zona de equipamiento entre los Colegios Públicos Car--
teia y Regidor Varela, así como al establecer--
una nueva línea límite de edificación respecto
del frente a la C.N.-340, aproximándola a ésta
más , incluso que el límite en ese frente del--
Área SR-21, y por ende una nueva línea de lími-
te del suelo urbano - no obstante en este Estu-
dio de Detalle se respeta esta línea planteada
en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. -, a-
sí como al desplazar la vía que completaría en-
solución de continuidad a la calle-ronda --
-- -- que va desde la zona de "El Toril" has-
ta la de "La Ermita" lo que ahora obliga a des-
plazar las alineaciones de ésta dentro de la -
SR-21 para que siga existiendo esa continuidad.
Por otro lado, hay que considerar lo ilógico -
de plantear dicha calle-ronda en línea recta -
en un terreno en pendiente y formando una con-
vexidad que lleva a diseñarla adaptándose a --
tal topografía - curvándose con las curvas de-
nivel - o que el equipamiento que consume ---

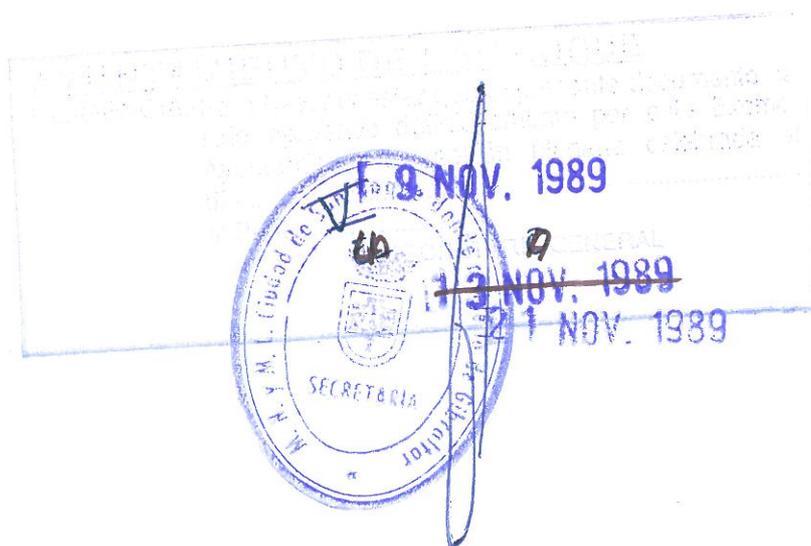
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SECRETARÍA GENERAL
21 NOV. 1989



M. N. M. L. Ciudad de San Roque (Murcia) - España
SECRETARIA
21 NOV. 1989

grandes superficies necesitadas de un suelo lo más horizontal posible se ubique en uno de -- fuerte pendiente.

Todo ello lleva a estimar como justificado la redacción de este Estudio de Detalle con los -- criterios de ordenación vertidos en él, cum -- pliendo de forma estricta las determinaciones -- relacionadas con el esquema global sin limita -- ciones dimensionales, respetando las zonas de -- borde - partiendo de lo existente o previsto - en ellas como invariantes o pies forzados para el diseño - y cumplimentando, en cualquier caso, los parámetros y demás condiciones particulares impuestas en la ficha.



4.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

4.1. Criterios Generales

La solución adoptada, en lo que se refiere a la ordenación, responde de una forma sencilla y directa a los usos capaces de ser albergados en el área según las determinaciones de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U., de acuerdo a la propia capacidad de la configuración topográfica de los terrenos, a la linealidad de su forma a la que acompaña la calle-ronda que constituye la línea generatriz del diseño y de la disposición de las diversas parcelas edificables.

Respecto de la imagen urbana, se pretende con ella completar este borde de la ciudad, respondiendo a un concepto de "cornisa" o "fachada" - no continua sino desagregada, que conjugue esta desagregación de volúmenes con el tratamiento de acabado de los espacios libres debidamente ajardinados.

Respecto de las tipologías planteadas se siguen estrictamente, tanto las específicamente previstas por la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. - para este área como su regulación, de acuerdo a-



las Ordenanzas establecidas en dicho documento, no alterándolas en nada; por lo tanto a ellas se remite directamente este Estudio de Detalle para la regulación de tales extremos.

En cuanto a aspectos de economía se ha procurado la eliminación de espacios públicos superfluos o residuales y a su estricto dimensionamiento, así como a la adecuación a la topografía en el mayor grado posible a efectos de evitar grandes movimientos de terreno.

4.2. Criterios particulares

4.2.1. Red viaria

- La vía principal o de ronda se plantea como acceso directo a todas y cada una de las parcelas edificables, a la vez que se ubica entre éstas y la C.N.-340 (Autovía en construcción) para lograr una mayor separación entre aquéllas (especialmente las residenciales que hubieran quedado muy cercanas a dicha vía) y ésta.
- Se anula la conexión directa de tal calle de ronda hacia la Autovía, lo que contribuye a mejorar



la seguridad en ésta mediante un control restrictivo de los accesos hacia ella, realizándose éstos únicamente a través del nudo de "El Toril" y el de "Guadarranque-Las Margaritas".

- En el borde Oeste se prolonga en continuidad con la ya definida en el área MI-AQ1.
- Se plantea un paso peatonal entre el Colegio Regidor Varela y los bloques de El Calvario desde Calle Velázquez a fin de facilitar el acceso al área de intervención. (si bien queda fuera del ámbito de ésta se entiende preciso plantearlo ya desde este documento).
- Se deja una reserva de suelo para la vía de acceso por la parte superior de la zona Oeste del área (plataforma donde se ubica la Plaza de Toros) tal como plantea la Revisión y Adaptación del P. G.O.U.
- Se establece la necesidad de dejar un paso entre esta última vía y la de ronda por la parcela A - cuyo trazado se deja al proyecto de edificación de dicha parcela debiéndosele dar un ancho recomendado mínimo de 8 metros.



- se establecen las siguientes secciones tipo:

Tipo 1:

acera (2 m.) - aparcamiento en batería (5 m.) --
calzada (6 m.) - mediana (2 m.) - calzada (6 m.)
acera (2 m.).

Tipo 2:

acera (2 m.) - aparcamiento en batería (5m.) --
calzada (7 m.) - acera (2 m.).

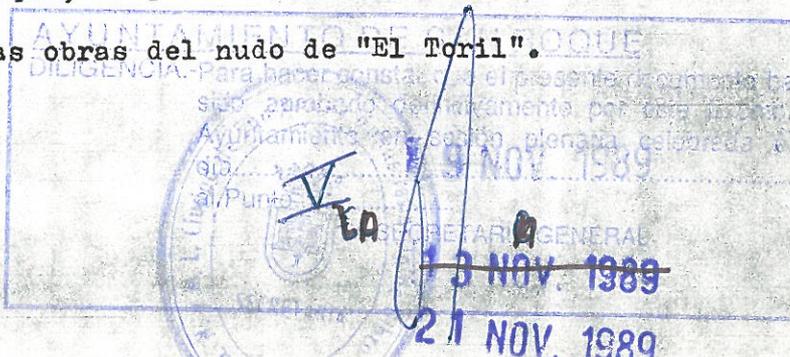
Tipo 3:

acera (2 m.) - calzada (7 m.) - acera (2 m.)

Estas secciones cumplimentan adecuadamente las -
previstas en la R. y A. del P.G.O.U. y no supo--
nen reducción de las mismas.

- Se integra en el área - y de hecho se incluye en
su ámbito - el suelo correspondiente a la vía --
que constituía el primitivo trazado de la CN-340
y que formando parte de la propia ordenación del
Area según la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.
de una forma poco lógica se excluía de dicho ám-
bito (tratándose de una vía perteneciente al te-
jido urbano aparece grafiada como no urbaniza --
ble).

- A la vez se aprovecha al máximo posible el relle-
no ya realizado para la vía provisional de acce-
so a San Roque, dispuesta para ello mientras se-
realizan las obras del nudo de "El Toril".



- Se aprovecha así mismo, su trazado para salvar la tubería de Confederación de forma que discurra bajo esta vía y en paralelo a su eje.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 de Nov de 1989 al Pto. 4
SECRETARIA GENERAL
19 NOV. 1989



4.2.2. Espacios libres y zonas verdes

- La zona verde de obligado cumplimiento se ubica en el mismo lugar que la prevista - en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.- si bien se adapta sus alineaciones a la - ordenación viaria prevista, que viene o-- bligada, precisamente en esa zona, por la tubería de Confederación y la conexión con la diseñada en el área colindante MI-A01.
- Su superficie es incluso superior a la mí nima obligada.
- Se prevé un tratamiento de jardinería y - de perfiles del terreno adecuado a los es pacios libres que resultan como residua-- les de la ordenación o que constituyen -- simplemente taludes para darle un aspec- to unitario y de conjunto al área a la vez= que no den esa sensación de residuales y a- yuden a conformar este borde de la ciudad.
- El tratamiento de los espacios libres de= los bloques altos de "El Calvario" se --



deberá disponer en continuidad e integrándose con la ordenación del ámbito concreto del Area SR-21.

4.2.3. Parcelas edificables

- Las parcelas de equipamiento se disponen donde es más fácil llevar a cabo explanaciones=acordes con las mayores necesidades de terreno horizontal que pueda tener la edificación de vivienda que concebida básicamente con tipología de unifamiliar puede adaptarse mejor a un terreno en pendiente.
- Tales parcelas aparecen formando un todo -- continuo, tal como pretendía el P.G.O.U. originariamente.
- Tal como hace el Plan no se especifica uso= concreto alguno para tales parcelas, siendo en todo caso de carácter público, si bien el destino que se piensa dar en un principio a tal suelo ha servido para sentar su localización: Sala Polideportiva de Barrio= Apeadero de Autobuses y aparcamiento de apoyo a ambos usos.



- Las parcelas de uso residencial se disponen en la mitad Oeste del Area, en continuidad con la ordenación del área colindante --- MI-A01.
- Se dispone la tipología unifamiliar en la parte baja de las laderas previéndose aprovechar la de bloque en la parte media o alta de éstas, en consonancia con lo previsto en la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.
- La parcela que actualmente ocupan las viviendas de Maestros del C.P.Regidor Varela se regulariza en su delimitación respecto de la prevista en el Plan adaptándose al terreno e impidiendo que alguna de ellas quede fuera de ordenación como sucedía en dicho documento, si bien se prevé su desafectación por la Consejería de Educación para su reversión al Ayuntamiento.
- Junto a la zona verde se diseña una parcela en cuña que, por su situación, se ha entendido que contribuye así a singularizar y caracterizar tal zona de borde y que se deberá solucionar mediante una edificación --



que morfológicamente se constituye en un hito en esa zona de borde de la ciudad y donde por dar comienzo una zona edificable (que continúa en el Area MI-A01) se piensa en esa forma como de "proa", pudiendo llegar a tener tres plantas en esa esquina e incluso un pequeño elemento en forma de torre en cuarta planta, de acuerdo a las determinaciones del P.G.O.U.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9 NOV. 1989 al Punto YA
SECRETARIA GENERAL
~~13 NOV. 1989~~



1 NOV. 1989

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha
 sido aprobado definitivamente por este Excmo.
 Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
 día 9 NOV. 1989
 al 9 de NOV. 1989
 SECRETARIA GENERAL
~~9 NOV. 1989~~
 21 NOV. 1989



CUADRO DE CARACTERISTICAS

	<p>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE CAMPO DE GIBRALTAR (CADIZ)</p>
<p>EL ARQUITECTO RAFAEL van BAUMBERGHEN EL ALCALDE ANDRES MERCHAN COTOS</p>	<p>ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA SR_21 "EL CALVARIO"</p>

CUADRO 1 : DATOS SEGUN R. Y A. P.G.O.U.

USO	%	SUPERFICIE SUELO BRUTO	EDIFICABILIDAD M2/M2	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL MAX. POR TIPOLOGIAS
RESIDENCIAL	82	22.243,86	0,6	<u>13.346,31</u> Re-2 (100%) 13.346,31 Re-5 (50%) 6.673,15
TERCIARIO	18	4.882,80	0,6	<u>2929,68</u> Te-2 (20%) 585,93 Te-3 (100%) 2.929,68
ZONAS VERDES	2,7	733,50	---	---
EQUIPAMIENTO PUBLICO	16,54	4.486,75		según necesidades del equipamiento de que se trata y normativa sectorial.
VIARIO	25	6.781,66	---	---

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Excmo. Ayuntamiento en la sesión plenaria celebrada el día 19 de Noviembre de 1989.
 M. N. Y M. L. Ciudad de San Roque, reside en la
 SECRETARIA
 A GENERAL
 NOV. 1989

CUADRO 2 : RESUMEN DE SUPERFICIES POR PARCELAS Y USOS

PARCELA	USOS	SUPERFICIE (m2)
A	residencial terciario	3.565,05
B	residencial terciario	4.694,66
C	residencial terciario	656,25
D	equipamiento	6.547,80
E	zona verde	2.575,53
F	espacios libres anexos a red viaria	1.432,90
V	viario	7.654,47
TOTAL		27.126,66

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día.....
 al Punto.....

9 Nov. 1989
 SECRETARÍA GENERAL
 13 Nov. 1989
 NOV. 1989

CUADRO 3 : RESUMEN DE SUPERFICIES EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS.

PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m2)	USO/TIPOLOGIA(1)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m2)
A	7.135,57	Re-2 o Re-5	5.937,90
		Te-2	585,93
		Te-3	611,74
		TOTAL Re	5.937,90
		TOTAL Te	1.197,67
B	6.876,40	Re-2	6.276,4
		Te-3	600
		TOTAL Re	6.276,4
		TOTAL Te	600
C	1.132,01	Re-2 o Re-5 o Te-3	1.132,01
TOTAL	15.325,98	TOTALES	
		Re-2	6.276,4
		Re-2 o Re-5	5.937,90
		Re-2 o Re-5 o Te-3	1.132,01
		Te-2	585,93
		Te-3	1.211,74

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día..... 19 NOV. 1989
 al Punto.....
 SECRETARIO GENERAL
 12 NOV. 1989
 21 NOV. 1989

(1) Tipología según normas urbanísticas de la R. y A. del P.G.O.U.

CUADRO 4 : RESUMEN APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

PARCELA	SUPERFICIES (m ²)		EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	TIPOLOGIAS OCUPACION PERMITIDAS(1)	OCUPACION %
	SUELO	EDIFICABLE			
A	3.565,05	7.317,57	2,05	Re2 Re5 Te2 Te3	75
B	4.694,66	6.876,40	1,46	Re2 Te3	75
C	656,25	1.132,01	1,72	Re2 Re5 Te3 Te5	75
TOTAL	8.915,96	15.325,98	1,72		



(1) Tipologías según normas urbanísticas de la R. y A. del P.G.O.U.



CUADRO 5 : JUSTIFICACION APROVECHAMIENTOS GENERALES

USO	según R. y A. P.G.O.U.	según ESTUDIO DE DETALLE
RESIDENCIAL	13.346,31 (1)	13.346,31 (1)
TERCIARIO	2.929,68 (1)	2.929,68 (1)
ZONASS VERDES	733,80 (2)	2.575,53 (2)
EQUIPAMIENTO PUBLICO	4.486,75 (2)	6.547,80 (2)
VIARIO	6.781,66 (2)	7.654,47 (2)
Nº VIVIENDAS	111 (50 viv/Ha sobre 22.243,86m ²)	111
	<u>1º-en via pública (mín.)</u>	
	70 plazas	71
	50% por cada viv. en Te	
	50% por cada 100 m ² de Te	
Nº PLAZAS DE APARCAMIENTOS (1 por c/viv. en Re) (1 por c/100m ² en Te)	<u>2º-en parcela (resto)</u> 70 plazas	<p>- se procurará cumplir el estándar total para Re y Te dentro de parcela y siempre las 70 plazas en total como / mínimo.</p> <p>- reparto según aprovechamiento de parcela o en otras próximas.</p>

(1) Superficies edificables (m²).

(2) Superficies de suelo (m²).

**CUADRO 6 : JUSTIFICACION DE LAS SUPERFICIES EDIFI-
CABLES**

USO	SEGUN R. y A. P.G.O.U. sup. edificable (m2)	SEGUN ESTUDIO DE DETALLE parcela sup. edif. (m2)
RESIDENCIAL	13.346,31	A 5.937,90
		B 6.276,48
		C 1.132,01 (1) 0 (2)
		TOTAL 13.346,31 (1) 12.214,30 (2)
		<hr/>
TERCIARIO	2.929,68	A 1.197,67
		B 600,00
		C 0 (1) 1.132,01 (2)
		TOTAL 1.797,67 (1) 2.929,68 (2)
		<hr/>

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha
 sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
 día... 23 NOV 1989
 al Pto. de San Roque...
 SECRETARIA GENERAL
 23 NOV, 1989

- (1) Alternativa 1ª: se destina íntegramente a uso Re.
- (2) Alternativa 2ª: se destina íntegramente a uso Te.
- Cabe en cualquier caso el uso compartido en la /
misma parcela.

CUADRO 7 : JUSTIFICACION DE ALTURAS

SEGUN R. y A. P.G.O.U. :

- 1.- Altura reguladora 6,5 (2 pl= B+1)
- 2.- Se permite una 3ª planta que ocupe como máximo el 30% de la 2ª y una 4ª en hitos que ocupe como máximo el 50% de la 3ª.

SEGUN ESTUDIO DE DETALLE

1. Ante lo anterior se deducen dos alternativas:
 - a) Aplicar de forma generalizada y uniforme tal posibilidad de aprovechar una 3ª planta.
 - b) Aplicar de forma concreta y puntual en determinada zona o parcela.
2. Se escoge la segunda, de forma que resulta el siguiente reparto de alturas (en las parcelas de uso residencial y terciario):

30% de 2ª planta sobre el total de la superficie edificable (Re+Te) y considerando las ocupaciones máximas previstas en parcelas A, B y C = 1.935,66 m2

Parcela	A	1.788,01	m2
Parcela	B	---	
Parcela	C	147,65	m2



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día **9 NOV. 1989** al Punto.....

EA SECRETARIO GENERAL

~~7 J NOV. 1989~~



FICHAS DE DETERMINACIONES URBANISTICAS



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
CAMPO DE GIBRALTAR (CADIZ)

EL ARQUITECTO
RAFAEL van BAUMBERGHEN

EL ALCALDE
ANDRES MERCHAN COTOS

ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA SR_21
"EL CALVARIO"

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión plenaria el día 9 NOV. 1989



SECRETARÍA GENERAL
9 NOV. 1989
AREA SR - 21

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES

DENOMINACION DEL AREA O PARCELA : A

1. Superficie parcela : 3.565,05 m².
2. Ocupación máxima : 75% 2.673,78 m²
3. Usos permitidos : (según Normas Urbanísticas de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.)

<u>Residencial</u>	<u>Terciario</u>	<u>Industrial</u>
1 Permanente	1 Hotelero 2 Comercial 3 Oficinas 4 Sala de reunión	6 reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico (no se incluye talleres de reparación de coches) 7 producción artesanal y oficios artísticos

4. Tipologías permitidas y edificabilidades máximas : (según N.U. de la R. y A. del P.G.O.U.)

	<u>Tipología</u>	<u>Observaciones</u>	<u>Superficie edificable (m²)</u>	<u>Coefficiente edificabilidad (m²/m²)</u>
Residencial	Re-2 Re-5	Indistintamente	83,22% s/ 5.937,90	1,66
Terciario	Te-2 Te-3		8,21% 585,93 8,57% 611,74	0,16 0,17
Industrial	In-2	a considerar como a asimilable a Te-2		

5. Alturas permitidas :

.. n ^o . plantas	altura reguladora (m.)	m ² . y % sobre edificabilidad máxima
3 (B + 2)	9,5	1.788,01 (25%)
2 (B + 1)	6,5	el resto

6. n^o. de viviendas máximo : 47 viviendas.

7. Otras condiciones particulares :

7.1. Se dispondrá un paso peatonal público en torno a los 8 m. de ancho en el propio proyecto de edificación que conecte la parte baja con la alta de la parcela, bien junto a la cerca del Colegio Regidor Varela o a través del interior de la parcela.

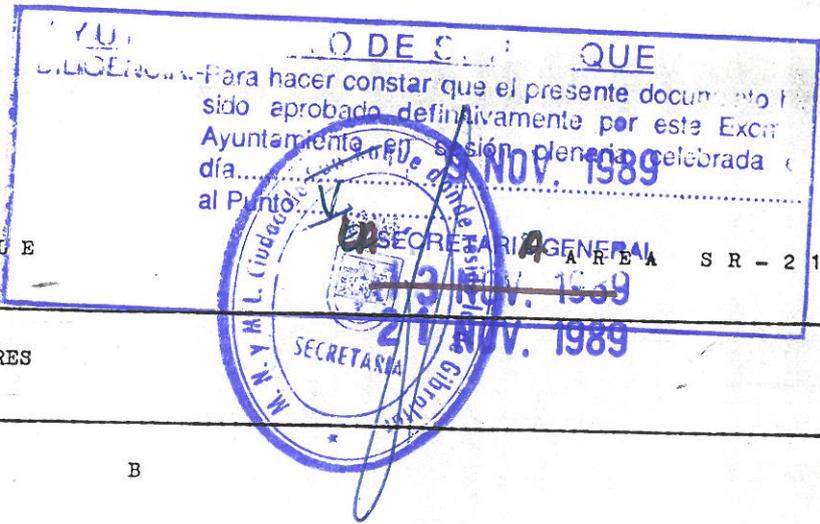
7.2. N^o. mínimo de plazas de aparcamiento en propia parcela :

- 1 cada 2 viviendas.
- 1 cada 200 m². de uso Te.

Se procurará alcanzar una dotación de 1 plaza cada vivienda y cada 100 m². de Te.

Tipologías:

<u>RESIDENCIAL</u>	<u>TERCIARIO</u>	<u>INDUSTRIAL</u>
Re-2 : Unifamiliar adosada en hilera o pareada.	Te-2 : En núcleos	In-2 : En núcleos
Re-5 : Plurifamiliar en bloque aislado	Te-3 : Aislada	



ESTUDIO DE DETALLE

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES

DENOMINACION DEL AREA O PARCELA : B

1. Superficie parcela : 4.694,66 m².
2. Ocupación máxima : 75% 3.438,20 m².
3. Usos permitidos : (según Normas Urbanísticas de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.)

<u>Residencial</u>	<u>Terciario</u>	<u>Industrial</u>
1 Permanente	1 Hotelero 2 Comercial 3 Oficinas 4 Sala de reunión	6 reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico (no se incluye talleres de reparación de coches) 7 producción artesanal y oficios artísticos

4. Tipologías permitidas y edificabilidades máximas : (según N.U. de la R. y A. del P.G.O.U.)

	<u>Tipología</u>	<u>Observaciones</u>	<u>Superficie edificable (m².)</u>	<u>Coefficiente edificabilidad (m²/m²)</u>
Residencial	Re-2		6.276,40	1,34
Terciario	Te-2		600	0,13
Industrial	In-2	a considerar asimilada a Te-2		

5. Alturas permitidas :

n ^o . plantas	altura reguladora (m.)	m ² . y % sobre edificabilidad máxima
2 (B + 1)	6,5	3.286,26 (100%)

6. n^o. de viviendas máximo : 55 viviendas.

7. Otras condiciones particulares :

7.1. N^o. mínimo de plazas de aparcamiento en propia parcela :

- 1 cada 2 viviendas.
- 1 cada 200 m². de uso Te.

Se procurará alcanzar una dotación de 1 plaza cada vivienda y cada 100 m². de Te.

Tipologías:

<u>RESIDENCIAL</u>	<u>TERCIARIO</u>	<u>INDUSTRIAL</u>
Re-2 : Unifamiliar adosada en hilera o pareada.	Te-2 : En núcleos	In-2 : En núcleos
Re-5 : Plurifamiliar en bloque aislado	Te-3 : Aislada	

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día..... 1989..... A.R.E.A..... S.R.--- 2 1 al Punto.....

ESTUDIO DE DETALLE

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES



DENOMINACION DEL AREA O PARCELA : C

1. Superficie parcela : 656,25 m2.
2. Ocupación máxima : 75% 492,18 m2.
3. Usos permitidos : (según Normas Urbanísticas de la Revisión y Adaptación del P.G.O.U.)

<u>Residencial</u>	<u>Terciario</u>	<u>Industrial</u>
1 Permanente	1 Hotelero 2 Comercial 3 Oficinas 4 Sala de reunión	6 reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico (no se incluye talleres de reparación de coches) 7 producción artesanal y oficios artísticos

4. Tipologías permitidas y edificabilidades máximas : (según N.U. de la R. y A. del P.G.O.U.)

	Tipología	Observaciones	Superficie edificable (m2.)	Coefficiente edificabilidad (m2/m2)
Residencial	Re-2 Re-5	* Toda la edificabilidad podrá aprovecharse para uso Re exclusivamente o para Te o combinando ambos usos.	1.132,01 (*)	1,73
Terciario	Te-3			
Industrial	In-2			

5. Alturas permitidas :

nº. plantas	altura reguladora (m.)	m2. y % sobre edificabilidad máxima
3 (B + 2)	9,5	147,65 (13%) Hito (ver apdo. 7.1.) el resto
2 (B + 1)	6,5	

6. nº. de viviendas máximo : 9 viviendas.

7. Otras condiciones particulares :

7.1. Por su singular situación se erige en hito y por lo tanto podrá disponerse un elemento en 4ª. planta de poca ocupación.

7.2. Nº. mínimo de plazas de aparcamiento en propia parcela:

- 1 cada 2 viviendas.
- 1 cada 200 m2. de uso Te.

Se procurará alcanzar una dotación de 1 plaza cada vivienda y cada 100 m2. de Te.

Tipologías:

	<u>RESIDENCIAL</u>	<u>TERCIARIO</u>	<u>INDUSTRIAL</u>
Re-2 :	Unifamiliar adosada en hilera o pareada.	Te-2 : En núcleos	In-2 : En núcleos
Re-5 :	Plurifamiliar en bloque aislado.	Te-3 : Aislada	