



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.P.O. DEL ÁREA 001-TA, SECTOR 1, FINCA LA BARRIADA DE TARAGUILLAS, T.M. DE SAN ROQUE. CÁDIZ.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 9 de Septiembre 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.

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 9 de Septiembre el Punto 7
EL SECRETARIO GENERAL,

0. ANTECEDENTES.

La zona de viviendas pareadas VP-12 es donde se plantea la presente Modificación Puntual del P.P.O. del Área 001-TA, SECTOR 1.

En la actualidad se encuentran en fase de construcción seis viviendas pareadas sobre las iniciales parcelas VP-12.01, VP-12.02, VP-12.03, VP-12.04 y VP-12.05 una vez que por ese Excmo. Ayuntamiento fuesen concedidas las licencias de 06.08.00 (REF. : LOB 02/382 FMR) y DE 23.12.00 (REF.: LOB 02/716 FMR), aprobándose asimismo la licencia de 06.08.00 (REF.: 02/382 FMR) para parcelación por agregación y nueva segregación VP-12.01, VP-12.02, VP-12.03, VP-12.04, VP-12.05 y VP-12.06. La superficie total de las parcelas es 1.509,15 m2, siendo la promotora de dicha parcelación y edificación RÚSTICOS Y BALDOSAS ANA S.L.

La parcela inicial de 237,46 m2 VP-12.10 está edificada según proyecto redactado por el arquitecto D. Juan López Caminero con número de visado 020300800500 del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, y promovida por D. Francisco Álvarez Moreno y su esposa D^a. Victoria Díaz Márquez.

Las parcelas resultantes de las iniciales VP-12.06 de 232,82 m2, VP-12.07 de 239,85 m2, VP-12.08 de 239,85 m2 y VP-12.09 de 239,85 m2 que totalizan una superficie de 952,37 m2, serían promovidas por RÚSTICOS Y BALDOSAS ANA S.L.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 09 OCT. 2003

1. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La propuesta consiste en modificar el tipo de viviendas que se podrían construir sobre las parcelas iniciales VP-12.06, VP-12.07, VP-12.08 y VP-12.09.

La tipología de vivienda pareada se cambiaría a vivienda adosada.

La vivienda existente sobre la parcela VP-12.10 está adosada a la parcela VP-12.09, de acuerdo con la ordenanza para las viviendas pareadas y presentando la consiguiente medianería sin tratar como fachada; por ello se propone que la vivienda sobre la parcela resultante junto a la VP-12.10 se pueda adosar a ésta.

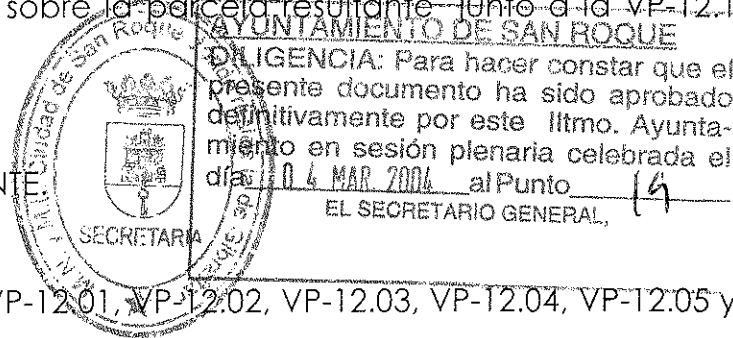
2. PARCELACIÓN RESULTANTE

Se incluye en cursiva las VP-12.01, VP-12.02, VP-12.03, VP-12.04, VP-12.05 y VP-12.06 y VP-12.10, aunque no sufren modificaciones.

VP-12.01. Superficie 225,98 m². Linda con la calle de acceso en línea quebrada de 0,90 m y 9,00 m; a la derecha con la parcela VA-14.01 en línea de 21,43 m; al fondo con la finca matriz en línea de 10,13 m y a la izquierda con la parcela VP-12.02 en línea de 25,17 m.

VP-12.02. Superficie 251,37 m². Linda con la calle de acceso en línea de 6,63 m; a la derecha con la parcela VP-12.01 en línea de 25,17 m; al fondo con la finca matriz en línea quebrada de 2,54 m y 7,81 m y a la izquierda con la parcela VP-12.03 en línea quebrada de 14,90 y 14,44 m.

VP-12.03. Superficie 286,32 m². Linda con la calle de acceso en línea de 6,67 m; a la derecha con la parcela VP-12.02 en línea quebrada de 14,90 m y 14,44 m; al fondo con la finca matriz en línea de 14,81 m y a la izquierda la parcela VP-12.04 en línea de 30,28 m.





Urgencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha

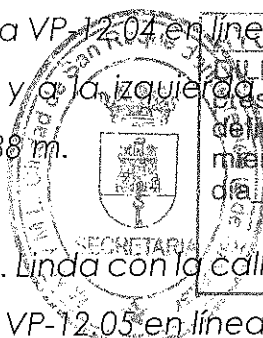
08 OCT 2009

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

VP-12.04. Superficie 296,77 m². Linda con la calle de acceso en línea de 8,71 m; a la derecha con la parcela VP-12.03 en línea de 30,28 m; al fondo con la finca matriz en línea quebrada de 2,01 m y 9,06 m y a la izquierda con la parcela VP-12.05 en línea de 30,51 m.

VP-12.05. Superficie 248,71 m². Linda con la calle de acceso en línea de 9,70 m; a la derecha con la parcela VP-12.04 en línea de 30,51 m; al fondo con la finca matriz en línea de 5,98 m y a la izquierda con la parcela VP-12.06 en línea quebrada de 19,25 m y 8,88 m.



Urgencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAR 2010 al Punto 1a)
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

VP-12.06. Superficie 200 m². Linda con la calle de acceso en línea de 10,10 m; a la derecha con la parcela VP-12.05 en línea quebrada de 19,25 m y 8,88 m; al fondo con la finca matriz en línea quebrada de 2,98 m 13,91 m y a la izquierda con la finca matriz en línea 18,84 m.

VA-14.01. Superficie 229,86 m². Linda con la calle de acceso en línea de 8,755 m; a la derecha con la parcela VA-14.02 en línea de 19,58 m; al fondo con la finca matriz en línea de 14,145 m y a la izquierda con la parcela VP-12.01 resultante de anterior reparcelación en línea de 21,59 m.

VA-14.02. Superficie 105,36 m². Linda con la calle de acceso en línea quebrada de 1,55 m y 3,855 m; a la derecha con la parcela VA-14.03 en línea de 19,50 m; al fondo con la finca matriz en línea de 5,40 m y a la izquierda con la parcela VA-14.01 en línea de 19,58 m.

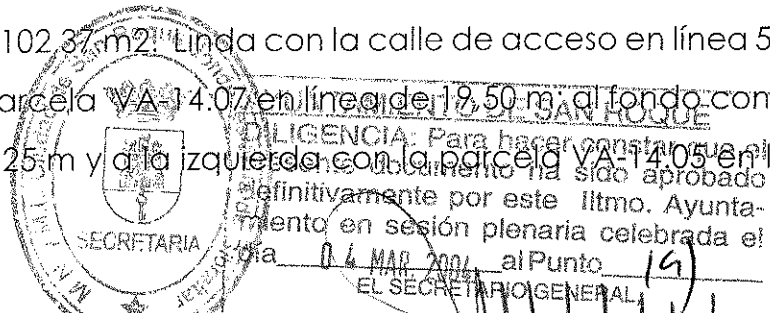
VA-14.03. Superficie 102,37 m². Linda con la calle de acceso en línea 5,25 m; a la derecha con la parcela VA-14.04 en línea de 19,50 m; al fondo con la finca matriz en línea de 5,25 m y a la izquierda con la parcela VA-14.02 en línea de 19,50 m.

VA-14.04. Superficie 102,37 m². Linda con la calle de acceso en línea 5,25 m; a

la derecha con la parcela VA-14.05 en línea de 19,50 m; al fondo con la finca matriz en línea de 5,25 m y a la izquierda con la parcela VA-14.03 en línea de 19,50 m.

VA-14.05. Superficie 102,37 m². Linda con la calle de acceso en línea 5,25 m; a la derecha con la parcela VA-14.06 en línea de 19,50 m; al fondo con la finca matriz en línea de 5,25 m y a la izquierda con la parcela VA-14.04 en línea de 19,50 m.

VA-14.06. Superficie 102,37 m². Linda con la calle de acceso en línea 5,25 m; a la derecha con la parcela VA-14.07 en línea de 19,50 m; al fondo con la finca matriz en línea de 5,25 m y a la izquierda con la parcela VA-14.05 en línea de 19,50 m.



VA-14.07. Superficie 102,37 m². Linda con la calle de acceso en línea 5,25 m; a la derecha con la parcela VA-14.08 en línea de 19,50 m; al fondo con la finca matriz en línea de 5,25 m y a la izquierda con la parcela VA-14.06 en línea de 19,50 m.

VA-14.08. Superficie 105,30 m². Linda con la calle de acceso en línea 5,40 m; a la derecha con la parcela VP-12.10 en línea de 19,50 m; al fondo con la finca matriz en línea de 5,40 m y a la izquierda con la parcela VA-14.07 en línea de 19,50 m.

VP-12.10. Superficie 237,46 m². Linda con la calle de acceso en línea quebrada de 7,205 m y 4,60 m; a la derecha con la finca matriz en línea quebrada de 5,08 m, 0,51 m y 13,88 m; al fondo con la finca matriz en línea de 12,60 m y a la izquierda con la parcela VA-14.08 en línea de 19,50 m.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 04 OCT 2003 EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

3. CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS Y EDIFICABILIDADES.

- VP-12.01. Superficie 225,98 m2. Edificabilidad 175,28 m2
- VP-12.02. Superficie 251,37 m2. Edificabilidad 179,03 m2
- VP-12.03. Superficie 286,32 m2. Edificabilidad 184,16 m2
- VP-12.04. Superficie 296,77 m2. Edificabilidad 185,70 m2
- VP-12.05. Superficie 248,71 m2. Edificabilidad 178,64 m2
- VP-12.06. Superficie 200,00 m2. Edificabilidad 160,00 m2
- VA-14.01. Superficie 229,86 m2. Edificabilidad 183,89 m2
- VA-14.02. Superficie 105,36 m2. Edificabilidad 105,36 m2
- VA-14.03. Superficie 102,37 m2. Edificabilidad 102,37 m2
- VA-14.04. Superficie 102,37 m2. Edificabilidad 102,37 m2
- VA-14.05. Superficie 102,37 m2. Edificabilidad 102,37 m2
- VA-14.06. Superficie 102,37 m2. Edificabilidad 102,37 m2
- VA-14.07. Superficie 102,37 m2. Edificabilidad 102,37 m2
- VA-14.08. Superficie 105,30 m2. Edificabilidad 105,30 m2
- VP-12.10. Superficie 237,46 m2. Edificabilidad 189,97 m2

TOTAL SUPERFICIE 2.698,98 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD 2.159,18 m2

De todo ello se constata que no sufre incremento, en la presente Modificación Puntual, la edificabilidad prevista en el P.P.O. para la zona VP-12 (2.698,98 m2 x 0,8 m2/m2 = 2.159,18 m2).

4. TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS.

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

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 04 MAR 2003 al Punto (6)
 EL SECRETARIO GENERAL

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 _____ al Punto _____
 EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 09 OCT 2003
 EL SECRETARIO GENERAL

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.
RESERVAS ART. 10.3 R.P. ANEXO.

De acuerdo con la Modificación Puntual propuesta y de la nueva parcelación aprobada con licencia de fecha 06.08.00, la zonificación general detallada en el apartado 5.2. de la memoria del Plan Parcial se verá afectada en los siguientes aspectos:

Zona Residencial Viviendas Adosadas – U.A.
Estaría constituida por 14 zonas, con una superficie total de 18.790,15 m². El número total de viviendas es 140.

Zona Residencial Viviendas Pareadas – U.P.
Estaría constituida por 9 zonas, con una superficie total de 22.023,45 m². El número total de viviendas es de 89.

El resto de zonas no se ve afectado.

El número total de viviendas incluyendo las 96 previstas en zonas unifamiliares en conjunto es de 325, por lo que la densidad será de 20,46 viv/ha al ser la superficie bruta del sector 158.808 m².

La densidad inicial del P.P.O. era de 20,28 viv/ha y de 20,34 viv/ha, una vez autorizada la construcción de 6 viviendas en el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 09 OCT 2003

El P.G.O.U. establece una densidad de 50 viv/ha para esta zona.

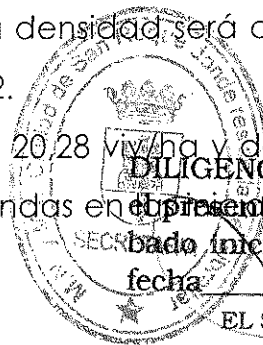
A pesar de que la pequeña variación en el número de viviendas es insignificante para el conjunto, a continuación se procederá a justificar los estándares urbanísticos.

Superficie de actuación considerada en el P.P.O. 158.358 m²

Población prevista: estimando 4 habitantes/vivienda x 325 = 1.300 habitantes



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 04 MAR 2003 al Punto 14)
EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,



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 04 MAR 2001 al Punto 16
 EL SECRETARIO GENERAL,

Densidad media: $1.300 / 15.8358 = 82,09 \text{ hab/ha}$

Por tratarse de un número de viviendas entre 250 y 500 de acuerdo con el art. 9 del Anejo del R.P. es Unidad Básica.

[Handwritten signature]

A). Sistemas de espacios libres de uso y dominio público (Zona verde).

Dicho anejo del R.P. preconiza una superficie de 15 m2 suelo/viv para jardines y 3 m2 suelo/viv para área de juegos y recreo de niños, es decir:

18 m2 suelo/viv, con un máximo de del 10% de la superficie ordenable
 325 viviendas x 18 m2 suelo/viv..... 5.850 m2
 158.358 m2 x 0,10..... 15.358 m2

En el Plan Parcial se proponen 39.353,00 m2

B) Servicios de interés público y social.

El Reglamento de Planeamiento preconiza 1 m2 de superficie edificable por vivienda para Equipamiento Comercial y 3 m2 de superficie edificable por vivienda para Equipamiento Social, por lo que resultaría

a) Equipamiento Comercial: $1 \text{ m}^2 \times 325 = 325 \text{ m}^2$, estando asignados en el Plan Parcial 4.9984,84 m2 y un total de 5.981,80 m2 edificables.

b) Equipamiento Social: $3 \text{ m}^2 \times 325 = 975 \text{ m}^2$, estando asignados una parcela de 966,00 m2 y una edificabilidad de 1.152,00 m2.

C) Equipamiento educativo y deportivo:



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 09 OCT 2003
 EL SECRETARIO GENERAL,

a) Zona escolar: según el Reglamento de Planeamiento serían 12 m2/viv
 $12 \text{ m}^2 \times 325 = 3.900 \text{ m}^2$, estando asignados 6.737,05 m2 en el Plan Parcial.

b) Parque deportivo: según Reglamento serían 6 m2/viv
 $6 \text{ m}^2 \times 325 = 1.950 \text{ m}^2$, estando asignada una parcela de 2.047,92 m2.

[Handwritten signature]

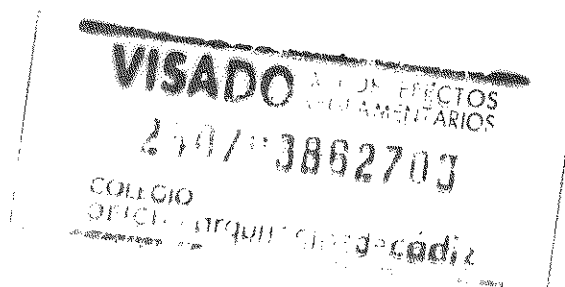
Por otra parte, también se constata que tampoco es necesario revisar la cesión del 10% de aprovechamiento, al haberse detallado en el apartado 3 que la edificabilidad no sufre variación alguna.

Algeciras, 16.07.03

Emilio Rivas Muñoz
Arquitecto

Victoria Díaz Márquez
NIF 31.995.519-N

Pedro Zafora Perales
NIF 75.949.890-A
en repres. Rústicos y
Baldosas Ana S.L.
CIF B-11434214



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 04 JUL 2003 al Punto 19)
EL SECRETARIO GENERAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 05 OCT 2003
EL SECRETARIO GENERAL