

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS 11, 12, 13 Y 14 DEL PLAN PARCIAL 0-10 GD (ANTES MI-023) DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE, SITO EN GUADIARO, T.M. DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

PROMOTOR: PATRIMONIO INMOBILIARIO SIGLO XXI S.A.

ARQUITECTO: JOSÉ LUIS DE MIER ENRIQUEZ.

MEMORIA

ANTECEDENTES.

Con fecha 10 de julio de 1.997 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Area MI-023 del P.G.O.U. de San Roque, en el cual se incluyen manzanas edificables con los nº 11, 12, 13 y 14.

OBJETO Y ENCARGO.

Tiene por objeto el presente Estudio de Detalle la reordenación de los volúmenes de edificación en las manzanas 11, 12 y 13, para un más racional aprovechamiento de las citadas manzanas, y la reordenación del tráfico en las manzanas 11, 12, 13 y 14 con la adopción de viarios de una sola dirección entre las mismas, así como con la creación de un viario interior que haga ello posible.

Es por ello por lo que la Sociedad Patrimonio Inmobiliario Siglo XXI S.A. ha encargado el presente instrumento de planeamiento al arquitecto José Luis de Mier Enriquez.

SITUACIÓN.

El ambito territorial del presente Estudio de Detalle es la zona, del Plan Parcial del Area MI-023 del P.G.O.U. de San Roque, situada por encima de la antigua CN-340, donde se sitúan las manzanas 11, 12, 13 y 14.



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 de Noviembre 2000 al Punto 14.2)

EL SECRETARIO GENERAL,



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

3 OCT 2000
EL SECRETARIO GENERAL,

Los límites de actuación son:

Norte: Suelo del núcleo urbano de Guadiaro.

Sur: Antigua CN-340.

Este: Suelo del núcleo urbano de Guadiaro.

Oeste: Suelo de los Sres. González Bengoechea.

DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos poseen forma irregular.

Su extensión es de 12.493 m².

Presenta topografía accidentada con pendiente descendiente hacia la antigua CN-340. Sube desde la cota 105 hasta la 131 (plano Plan Parcial).

Sobre los citados terrenos el Plan Parcial MI-023 prevee tres manzanas de edificación residencial (11, 12 y 13), una manzana de edificación terciaria (14), viario y espacios libres.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

| | |
|---|----------------------------|
| Patrimonio Inmobiliario Siglo XXI S.A..... | 4.285,79 m ² |
| D ^a Milagros Ramirez Granados..... | 276,27 m ² |
| Ayuntamiento de San Roque..... | 7.930,94 m ² |
| | <hr/> |
| | 12.493,00 m ² . |

JUSTIFICACIÓN LEGAL.

La redacción del presente Estudio de Detalle tiene su justificación en lo dispuesto en el Artículo 91 de la Ley 1/1.997 de 18 de Julio del Suelo y Ordenación urbana, y en el artículo 65 y 66 del reglamento de Planeamiento.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 3-OCT-2000

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 30-NOVIEMBRE-2000 al Punto 14-2
EL SECRETARIO GENERAL,

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

Según en Plan Parcial del Area MI-023, poseen:

MANZANA N° 11.

Superficie: 1.403,16 m².

Uso: Residencial (R2). Unifamiliares adosadas.

Ocupación máxima: 75%

Edificabilidad máxima: 1,406 m²/m².

Superficie de construcción: 1.974 m².

Altura máxima: Soportales de nivelación y dos plantas Tolerancia de una 3ª del 30% de la 2ª.

Nº de viviendas: 18

Nº de aparcamientos: 18

MANZANA N° 12

Superficie: 1.195,86 m².

Uso: Residencial (R2). Unifamiliares adosadas.

Ocupación máxima: 75%

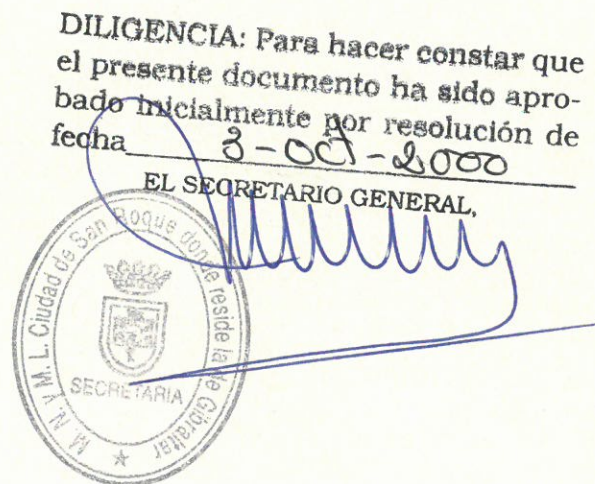
Edificabilidad máxima: 1,467 m²/m².

Superficie de construcción: 1.755 m².

Altura máxima: Soportales de nivelación y dos plantas Tolerancia de una 3ª del 30% de la 2ª.

Nº de viviendas: 16

Nº de aparcamientos: 16



MANZANA N° 13

Superficie: 999,44 m².

Uso: Residencial (R2). Unifamiliares adosadas.

Ocupación máxima: 75%

Edificabilidad máxima: 1,097 m²/m².

Superficie de construcción: 1.097 m².

Altura máxima: Soportales de nivelación y dos plantas Tolerancia de una 3ª del 30% de la 2ª.

Nº de viviendas: 10

Nº de aparcamientos: 10

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 3-07-2000

EL SECRETARIO GENERAL,



ALINEACIONES Y RASANTES, JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

Se justifica su procedencia en la reordenación del tráfico en las manzanas nº 11, 12, 13 y 14.

El Plan Parcial del Area MI-023 resuelve el tráfico mediante un viario de penetración en sentido Norte-Sur, y cuatro viarios de acceso a las manzanas en sentido Este-Oeste, todos de doble circulación, resolviéndose los de acceso a las manzanas con "fondos de sacos", con lo cual la circulación es complicada, agravada por la topografía accidentada del terreno.

Se propone establecer el tráfico de una única dirección en los viales de acceso a las manzanas, que lo agilice, simplifique, y racionalice.

Partiendo del mismo ancho total de viario 8 mts., proyectado por el Plan Parcial, se rediseñan los anchos de acerado y calzada rodada.

Al ser viales de una sola dirección, se propone una calzada para tráfico rodado de 5 mts. de ancho, que permite una banda de aparcamientos en línea, y dos Acerados de 1,5 mts. de ancho, cada uno, para un cómodo tráfico peatonal, y de conexión con las áreas libres.

En evitación de los fondos de sacos de los viales de acceso a las manzanas edificables, se ha previsto un viario interior del mismo ancho (8 mts.), con circulación en un solo sentido. Este viario discurre por áreas de recreo no computables del Plan parcial del Area MI-023.



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 3 de NOV-2000 al Punto 14-2

EL SECRETARIO GENERAL,

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES. JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

Se reordena la distribución de la edificabilidad en las manzanas nº 11, 12 y 13, permaneciendo inalterable la de la manzana nº 14.

Se justifica en que las manzanas nº 11 y 12, y proporcionalmente a su superficie, soportan un mayor número de viviendas que la 13, con lo cual las viviendas de ésta última poseen mayor superficie de parcela, en relación a aquellas (11 y 12).

Se ha trasvasado edificabilidad de las manzanas 11 y 12 a la 13, que las reequilibren.

En el conjunto permanece inalterable la edificabilidad total, y el número de viviendas.

Reordenación de las manzanas 11, 12 y 13.

MANZANA Nº 11.

Superficie: 1.403,16 m².

Uso: Residencial (R2). Unifamiliar adosadas.

Ocupación máxima: 75%

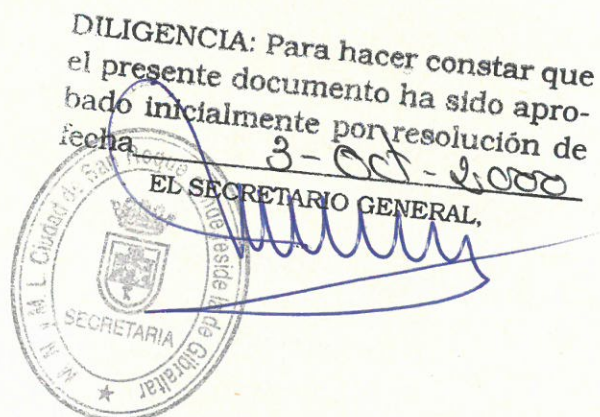
Edificabilidad máxima: 1.329 m²/m².

Superficie de construcción: 1.865 m².

Altura máxima: Soportales de nivelación y dos plantas Tolerancia de una 3ª del 30% de la 2ª.

Nº de viviendas: 17

Nº de aparcamientos: 17



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 30 de Julio de 2000 al Punto 14-2



EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

| MANZANAS | SUPERFICIE CONSTRUCCION SEGÚN PLAN PARCIAL MI-023 (M ²) | DE SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN ESTUDIO DETALLE (M ²) | DE ESTE DE |
|----------|---|---|------------|
| 11 | 1.974 | 1.865 | |
| 12 | 1.755 | 1.645 | |
| 13 | 1.097 | 1.316 | |
| TOTAL | 4.826 | 4.826 | |

P.N. de Guadiaro, Julio de 2.000

EL PROMOTOR



EL ARQUITECTO

PATRIMONIO INMOBILIARIO SIGLO XXI S.A.

JOSÉ LUIS DE MIER ENRIQUEZ



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 3- Oct - 2000

EL SECRETARIO GENERAL,