



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 12 SET. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE DE:

PARCELAS A1, A2, A3 Y A4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PM-6, "VILLA VICTORIA", DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

PROMOTOR:

EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A.
(EMROQUE, S.A.)

REDACTOR:

SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR, S.L.

Exp.: SACG/ B017.ED

JULIO 2002



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día - 6 FEB. 2003 al Punto 11.

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE DE:

PARCELAS A1, A2, A3 Y A4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PM-6,
"VILLA VICTORIA", DE SAN ROQUE (CÁDIZ).

PROMOTOR:

EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A.
(EMROQUE, S.A.)

REDACTOR:

SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR, S.L.

MEMORIA

ÍNDICE.-

1.- ANTECEDENTES.-

- 1.1.- Objeto del Estudio de Detalle
- 1.2.- Emplazamiento.
- 1.3.- Redactor del Estudio de Detalle

2.- DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO

- 2.1.- Situación geográfica. Relación con la Ciudad.

3.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

- 3.1.- PARCELA A1.
- 3.2.- PARCELA A2.
- 3.3.- PARCELA A3.
- 3.4.- PARCELA A4.

4. CONCLUSIONES.

5. PLANOS.

- 5.1.- Situación y emplazamiento.
- 5.2.- Información según Plan Parcial.
- 5.3.- Ordenación Modificada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido apro-
bado definitivamente por resolución
de fecha 17 SET. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aproba-
do inicialmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 6 FEB. 2003 al Punto 11

EL SECRETARIO GENERAL,

1.- ANTECEDENTES.-

1.1.- Objeto del Estudio de Detalle.

Tiene como objeto este Estudio de Detalle, del cual forma parte la presente Memoria, definir las alineaciones, volúmenes y rasantes de las parcelas A1, A2, A3 y A4 Plan Parcial del Sector PM-6, "Villa Victoria", de San Roque (Cádiz).

Este documento tiene como finalidad el reajuste de los parámetros urbanísticos de las parcelas mencionadas, permitiendo al Ilmo. Ayuntamiento de San Roque desarrollar los acuerdos y convenios firmados con el objetivo de llevar a cabo el realojo de los habitantes de "La Colonia de Pescadores" de la Barriada de Puente Mayorga.

Este documento urbanístico hace viable por tanto la redacción de un proyecto edificatorio de "Ciento veinte (120) viviendas de Protección Oficial, locales comerciales y garajes", promovido por la EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A. (EMROQUE, S.A.), con domicilio en C/ Velázquez, nº 15, CP-11360, de San Roque (Cádiz), que es asimismo la promotora de este documento.

1.2.- Emplazamiento.

Los solares objeto del Estudio de Detalle son los denominados Parcelas A1, A2, A3 y A4 del Plan Parcial del Sector PM-6, "Villa Victoria", en la zona de Puente Mayorga, del Término Municipal de San Roque (Cádiz). Dicho Plan Parcial se encuentra Aprobado Definitivamente por resolución de fecha 2 SET. 2003.

EL SECRETARIO GENERAL,

1.3.- Redactor del Estudio de Detalle.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por la SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR, S.L., representada por los Arquitectos D. Antonio J. Crespo Morales y D. Joseba Eguidazu Pérez, colegiados nº 240 y 215, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz. La Sociedad de Arquitectos está inscrita con el nº S-001 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

2.- DESCRIPCION DEL TERRITORIO.

2.1.- Situación geográfica. Relación con la ciudad.

El Plan Parcial "Villa Victoria" ocupa el territorio vacante existente entre los núcleos poblacionales de las Barriadas de Puente Mayorga y Campamento, en el

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en Sesión plenaria celebrada el día 6 FEB. 2003 al Punto 11

EL SECRETARIO GENERAL,

término municipal de San Roque. Su ámbito de actuación queda delimitado por los referidos núcleos, la carretera nacional CN-340, ramal San Roque – Gibraltar, y el mar.

Dentro de los límites definidos en el punto anterior, las parcelas sobre las que este Estudio de Detalle actúa (A1, A2, A3 y A4), ocupan la zona situada mas al este del ámbito descrito. Viene la actuación, por lo tanto, a incrementar el suelo urbano consolidado de Puente Mayorga.

Dentro del sistema viario propuesto por el Plan Parcial, se traza una avenida que conecta Puente Mayorga con Campamento, de forma que partiendo perpendicularmente a la Avenida de la Hispanidad de Puente Mayorga recorre un trazado de forma sensiblemente paralela a la costa hasta enlazar con el callejón del Moro, que puede considerarse el límite urbano del núcleo de Campamento.

Las cuatro parcelas sobre las que se actúa en este Estudio de Detalle, se apoyan en la avenida antes citada, de modo que se disponen dos a cada lado de la misma, conformando las cuatro esquinas que se producen al cruzar la avenida una calle de segundo orden del mismo plan parcial.

3.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

En plano nº 2, como plano de información, se definen las características urbanísticas contempladas en el Plan Parcial para cada una de las cuatro parcelas, incluyendo cuadro con datos de superficie, número de plantas, fondo edificable, edificabilidad, número de viviendas, superficie y usos.

En el plano nº 3 se define la solución adoptada, que se adecua a la realidad del territorio, en la que se respetan las rasantes de calles contempladas en el Plan Parcial dado la necesidad de conexión con lo urbano existente, y se reordenan las alineaciones y volúmenes de acuerdo con cuadro de datos que se incluye.

Ello permite adecuar estrictamente la solución al Proyecto de construcción de las viviendas promovidas por Emroque, S.A., resultando unas nuevas parcelas cuyas datos urbanísticos, dimensiones y linderos, así como los datos más significativos de su topografía, son los que a continuación se relacionan:

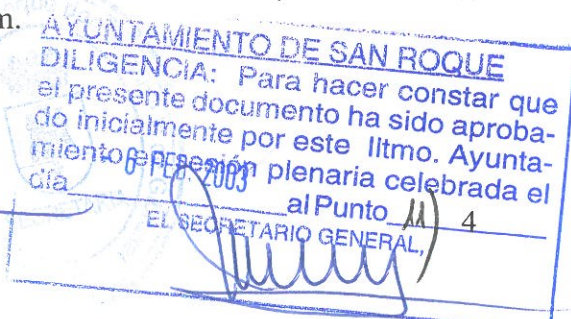
3.1.- PARCELA A1.

Es la situada más al Noreste de las cuatro. Su superficie definitiva es de **1.448,46m²**, según levantamiento topográfico soporte para la redacción de este Estudio de Detalle (1.464 m² en documentación del plan parcial).

Son sus linderos: Al Norte con parcelas de viviendas unifamiliares del propio plan parcial en línea de 56,08 m. Al Sur con Avenida B de nueva formación en línea de 46,17 m. Al Este con parcela R-1 del mismo plan parcial en línea de 46,04 m. Al Oeste con calle de nueva formación en línea de 15,89 m.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 12 SET 2003

EL SECRETARIO GENERAL,



Su forma es trapecial, siendo su topografía de suave pendiente oscilando entre las cotas +2,30 y +4,00 m.

El número de plantas sobre rasante es de cuatro (B + III), su edificabilidad principal ó residencial es de 1.751,95 m² y la complementaria de 1.016,15 m², con un total de 2.718,10 m², el número de viviendas es dieciocho (18), y el uso en planta baja es comercial.

3.2.- PARCELA A2.

Es la situada al Noroeste de las cuatro. Su superficie es de **1.427,54m²**, según levantamiento topográfico soporte para la redacción de este Estudio de Detalle (1.545 m² en documentación del plan parcial).

Son sus lindes: Al Norte con limite del plan parcial en línea quebrada de 100,93 m. Al Sur con Avenida B de nueva formación en línea de 103,27 m. Al Este con calle D de nueva formación en línea de 14,78 m. Al Oeste con Avenida de la Hispanidad en línea de 21,46 m.

Su forma es sensiblemente rectangular, siendo su topografía de suave pendiente oscilando entre las cotas +1,70 y +2,87 m.

El número de plantas sobre rasante es de cuatro (B + I), su edificabilidad principal ó residencial es de 1.680,55 m² y la complementaria de 165,26 m², con un total de 1.845,81 m², el número de viviendas es veinte (20), y el uso en planta baja es residencial y comercial.

3.3.- PARCELA A3.

Es la situada más al Suroeste de las cuatro. Su superficie es de **2.476,92m²**, según levantamiento topográfico soporte para la redacción de este Estudio de Detalle (2.607 m² en documentación del plan parcial).

Son sus lindes: Al Norte con Avenida B de nueva formación en línea de 105,30 m y con limite del plan parcial en línea 6,66 m. Al Sur con limite del plan parcial en línea quebrada de 57,62 m. Al Este con calle D de nueva formación en línea de 69,72 m. Al Oeste con Avenida de la Hispanidad en línea de 21,36 m y con límite del plan parcial en línea quebrada de 58,16 m.

Su forma es de L con la cara interior irregular, siendo su topografía de suave pendiente oscilando entre las cotas +0,89 y +3.25 m.

El número de plantas sobre rasante es de dos (B + I), su edificabilidad principal ó residencial es de 2.497,96 m² y la complementaria de 128,44 m², con un total de 2.626,40 m², el número de viviendas es veintinueve (29), y el uso en planta baja es residencial y comercial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 12 SET. 2003

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día - 6 FEB. 2003 al Punto 11
EL SECRETARIO GENERAL, 5

3.4.- PARCELA A4.

Es la situada al Sureste de las cuatro. Su superficie es de **5.343,92m²**, según levantamiento topográfico soporte para la redacción de este Estudio de Detalle (5.485 m² en documentación del plan parcial).

Son sus lindes: Al Norte con Avenida B de nueva formación en línea de 112,17 m. Al Sur con limite del plan parcial en línea quebrada de 131,19 m. Al Este con calle D de nueva formación en línea de 29,35 m. Al Oeste con calle de nueva formación en línea de 97,97 m.

Su forma es de L con la cara interior irregular, siendo su topografía de suave pendiente oscilando entre las cotas +0,87 y +2,45 m.

La parcela así descrita, se subdivide en otras dos que denominaremos A-4.1 y A-4.2. Estas dos subparcelas poseen las siguientes características:

PARCELA A-4.1

Su forma es de L ocupando el frente de la parcela A-4 a las calles B2-B3 con fondo de 15,50m y a B2-D2 con un fondo variable. Su superficie es de 2.519,98 m².

El número de plantas sobre rasante es de dos (B + I) y cuatro (B + III), su edificabilidad principal ó residencial es de 5.105,02 m² y la complementaria de 1.405,57 m², con un total de 6.510,59 m², el número de viviendas es cincuenta y tres (53), y el uso en planta baja es residencial y comercial.

PARCELA A-4.2

Su forma es trapezoidal, ocupando la trasera de la parcela A-4.1. Solo tiene acceso directo a través de la calle B3-E1 poseyendo un fondo variable. Su superficie es de 2.823,94 m².

El número de plantas sobre rasante es de tres (B + II), su edificabilidad principal ó residencial es de 964,52 m² y la complementaria de 914,58 m², con un total de 1.879,10 m², no existe cupo de viviendas para esta subparcela, siendo el volumen asignado en residencial el sobrante de todo el sector. El uso previsto comercial.

La superficie neta de las cuatro parcelas es de 10.696,84 m² frente a los 11.101 m² estimados en el Plan Parcial. Ello se debe a los reajustes provocados por el levantamiento soporte de este Estudio de Detalle. Dicha desviación se considera asumible (3,64%).

4.- CUADRO DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.

En la página siguiente se adjuntan los cuadros de circunstancias urbanísticas del estado previo al presente Estudio de Detalle y de la situación una vez modificada por el mismo. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 06 FEB 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DEL SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 FEB 2003 al Punto 11
EL SECRETARIO GENERAL, 6

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 12 SET 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTADO PREVIO

N°	SUPERFICIE m ²	N° DE PLANTAS	FONDO m.l	EDIFICABILIDAD m ²		EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	NUMERO DE VIVIENDAS	SUP. MEDIA POR VIVIENDA m ²	USOS PLANTA BAJA
				PRINCIPAL	COMPLEMENTARIA				
A-1	1.464	B+IV	15	1.200	600	1.800	12	100	PK/Comercial
A-2	1.545	B+III	12	2.700	-	2.700	27	100	PK/Vivienda
A-3	2.607	B+I, B+II, y B+III	-	3.600	-	3.600	36	100	PK/Vivienda
A-4	5.485	B+III, B+IV	12	4.500	3.030	4.500	45	100	PK/Vivienda/Comercial
TOTAL	11.101			12.000	3.630	15.630	120		

ESTADO MODIFICADO

N°	SUPERFICIE m ²	N° DE PLANTAS	FONDO m.l	EDIFICABILIDAD m ²		EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	NUMERO DE VIVIENDAS	SUP. MEDIA POR VIVIENDA m ²	USOS PLANTA BAJA
				PRINCIPAL	COMPLEMENTARIA				
A-1	1.448,46	B+III	SEGN PLANO	1.751,95	1.016,15	2.768,10	18	97,30	Comercial
A-2	1.427,54	B+I	SEGN PLANO	1.680,55	165,26	1.845,81	20	84,00	Vivienda/Comercial
A-3	2.476,92	B+I	SEGN PLANO	2.497,96	128,44	2.626,40	29	86,00	Vivienda/Comercial
A-4.1	2.519,98	B+I, B+III	SEGN PLANO	5.105,02	1.405,57	6.510,59	53	114,52	Vivienda/Comercial
A-4.2	2.823,94	B+II	SEGN PLANO	964,52	914,58	1.879,10	—	—	—
TOTAL	10.696,84			12.000,00	3.630,00	15.630,00	120		

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 06 FEB. 2003 al Punto 11

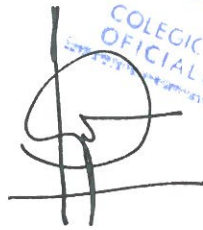
EL SECRETARIO GENERAL,

5.- CONCLUSIONES.

En base a todo lo anterior se presenta para su tramitación este Estudio de Detalle, al objeto de su aprobación por el Ilmo. Ayuntamiento de San Roque de acuerdo con la legalidad vigente, permitiendo con ello la concesión de las Licencias de obra que se soliciten y de cuantos acuerdos se puedan llevar a efecto para el desarrollo urbanístico y constructivo del territorio objeto de este Estudio de Detalle.

Algeciras, julio de 2002

SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBALTAR S.L.



VISADO
30081128695 2
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ



Fdo.: ANTONIO J. CRESPO MORALES Fdo.: JOSEBA EGUIDAZU PÉREZ

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 12 SET. 2003

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día - 6 FEB. 2003 - al Punto 11

EL SECRETARIO GENERAL,