

JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGISTRARIOS

071003883703

COLEGIO  
OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÁDIZ

## MEMORIA

- 1.- PROMOTOR DEL ENCARGO
- 2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ANTECEDENTES
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE ESTUDIO
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA PARA LA PARCELA R-1 DEL PLAN PARCIAL
- 5.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
- 6.- ALINEACIONES Y RASANTES
- 7.- TIPOLOGÍAS
- 8.- ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES DE ACUERDO CON EL ART. 66 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

ANEXO 1: INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

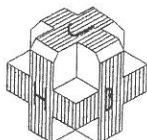
ANEXO 2: ESCRITURA DE LA PROPIEDAD

### 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 MAYO 2014 al Punto 9)

EL SECRETARIO GENERAL,





JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

## PLANOS

### Planos de Información:

- I-1.- SITUACIÓN
- I-2.- UBICACIÓN EN PLAN PARCIAL
- I-3.- ORDENACIÓN PLAN PARCIAL
- I-4.- LOCALIZACIÓN DE RESTOS ARQUEOLÓGICOS

### Planos de Proyecto:

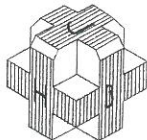
- P-1.- ORDENACIÓN GENERAL DEL CONJUNTO CON NUEVAS ALINEACIONES Y RASANTES
- P-2.- PARCELA R-1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA (NO VINCULANTE).

#### 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 MAYO 2004 al Punto 9)

EL SECRETARIO GENERAL,





JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

## 1. PROMOTOR DEL ENCARGO.

Por encargo de D. Manuel Gavira Gómez, con D.N.I. 24.726.849, en nombre y representación de PROMAGA S.A., con C.I.F. A-11053063 y domicilio en C/ Real, nº.7, C.P. 11300, La Línea de la Concepción (Cádiz), se redacta el presente Estudio de Detalle.

## 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y ANTECEDENTES.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la Parcela R-1 del Plan Parcial del Sector PM-6 Villa Victoria, Puente Mayorga, San Roque, Cádiz.

Esta parcela se ha visto afectada por el informe resultado de los trabajos arqueológicos que se han realizado en la misma por la propiedad y tramitado ante la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía por la arqueóloga Francisca Piñatel, y cuyas conclusiones exponemos en el ANEXO 1.

La ordenación volumétrica se ha realizado, por tanto, en todo el área liberada de acuerdo con la propuesta de la Consejería de Cultura que, en su informe, determina el área que se puede destinar a edificación de nueva planta.

ANEXO 1 (INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA)

ANEXO 2 (ESCRITURA DE LA PROPIEDAD)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
SECRETARÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA  
que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 6 MAYO 2004 al Punto 9/  
EL SECRETARIO GENERAL,

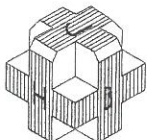
## 3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE ESTUDIO.

La parcela objeto de Estudio de Detalle coincide con la parcela R-1 del Plan Parcial del sector PM-6 Villa Victoria, Puente Mayorga, San Roque, Cádiz.

Tiene una forma irregular, al norte configura el límite del ámbito de este Plan Parcial, al sur linda con accesos rodados, al este con una vía peatonal, y al oeste con la parcela A-1 perteneciente al mismo Plan Parcial.

## 4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA PARA LA PARCELA R-1 DEL PLAN PARCIAL.

La nueva propuesta de ordenación para la parcela R-1 del Plan Parcial se basa fundamentalmente en dos aspectos.



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

- a) El espacio determinado por Cultura como susceptible de ser ocupado por edificación de nueva planta. (ANEXO 1)
- b) La determinación del Plan Parcial en cuanto a la tipología edificatoria de viviendas. La tipología de viviendas propuesta por el Plan es edificación en manzana cerrada.

## 5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

Tras el análisis del informe elaborado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía se plantea concentrar toda la edificación en la zona que a tal efecto nos indica dicho informe. La edificación se dispondrá en la parcela evitando la zona sur, en la que han sido situados los hallazgos arqueológicos a respetar.

Se propone una ordenación volumétrica para el conjunto con los espacios que determina el suelo resultante de la tipología de manzana cerrada con las profundidades y tamaño del conjunto sin que ello produzca una alteración genérica del tipo R-5.

Describiremos también a continuación la altura de edificación que indica el Plan Parcial, y la nueva propuesta del presente Estudio de Detalle

- a) Propuesta del plan Parcial:  
El Plan Parcial propone una altura de edificación de B+III en toda la parcela, excepto un sector, vinculado a un nudo de comunicaciones, en el que propone B+IV.
- b) Propuesta del Estudio de Detalle:  
El Estudio de Detalle propone una altura de edificación de B+III en la totalidad de la parcela, sin tener en cuenta la zona más elevada (B+IV) que proponía el Plan Parcial.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 5 de MAYO 2004, al Punto 9.  
EL SECRETARIO GENERAL,

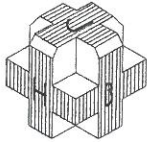


## 6. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y retranqueos definidas por el Plan Parcial son las siguientes:

En el límite con la vía peatonal que discurre al NE, 15m.

En el límite de parcela que también es límite de la zona de influencia del Plan Parcial, 9m.



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

En el límite con la parcela A-1, 6m.

En el límite con el vial público de tráfico rodado, el Plan Parcial define alineación obligatoria.

Se plantea en los planos de ordenación una alineación flexible a partir del área de movimiento, determinando una separación a linderos públicos y privados.

Se propone así una nueva área de movimiento, definida por las siguientes líneas de retranqueo (no siendo ninguna de estas de alineación obligatoria) y rasantes, derivadas de los trabajos de investigación arqueológica.

En el límite de la parcela con la vía peatonal situada al NE, se propone un retranqueo de 7m.

En el límite de la parcela que configura el límite de influencia del Plan Parcial, establecemos un retranqueo de 5m.

En el límite de la parcela objeto de estudio con la parcela A-1 del Plan Parcial, establecemos un retranqueo de 5m.

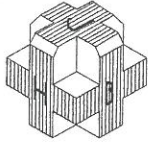
El resto de líneas de retranqueo viene determinado por el informe de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

## 7. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

En este aspecto no existe ninguna modificación respecto a la tipología propuesta por el Plan Parcial.

- a) Propuesta del Plan Parcial:  
Manzana cerrada.
- b) Propuesta del Estudio de Detalle:  
Manzana cerrada, con bajos comerciales





JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

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 MAYO 2004 - al Punto 9  
SECRETARIO GENERAL



### 8. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES DE ACUERDO CON EL ART. 66 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
<b>Superficie:</b>	14.308 m <sup>2</sup>	14.308 m <sup>2</sup>
<b>Calificación:</b>	Residencial	Residencial
<b>Tipología edificatoria:</b>	Vivienda plurifamiliar, manzana cerrada	Vivienda plurifamiliar, manzana cerrada
<b>Condiciones de Uso:</b>	Con bajos comerciales	Con bajos comerciales
<b>Uso fundamental:</b>	Residencial	Residencial
<b>Uso compatible:</b>	Comercial	Comercial
<b>Edificabilidad:</b>		
Residencial	16.330 m <sup>2</sup>	16.330 m <sup>2</sup>
Comercial	1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> + Bajos comerciales, compatibles con residencial
<b>Nº máximo de viviendas:</b>	141	141
<b>Altura:</b>	B+III + B+IV	B+III
<b>Aparcamientos:</b>	1 unidad por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> de terciario	1 unidad por vivienda o por cada 100 m <sup>2</sup> de terciario

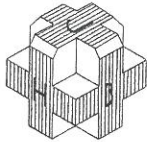
San Roque, 3 de Agosto de 2003.

VISADO EFECTOS CONTARIOS

071003883703

El Arquitecto:  
Fdo: José Herrera Bernal.

COLEGIO OFICIAL de arquitectos de Cádiz



JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

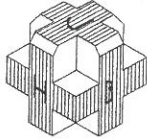
## ANEXO 1: INFORME DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

### 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 MAYO 2004 - al Punto 9)

EL SECRETARIO GENERAL





JOSE HERRERA BERNAL  
ARQUITECTO

## ANEXO 2: ESCRITURA DE LA PROPIEDAD

**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 MAYO 2004 - al Punto 9)  
EL SECRETARIO GENERAL,

