EMROQUE,S.A.

AYUNTAMIENTO SAN ROQUE
Registro General
de ENTRADA
Nº 4817
Fecha 31 MAR. 2017

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A
Plaza Espartero, 10 Tel: 956 780 891 Fax: 956 694 133 11360 San Roque (Cádiz)

S/Ref.- URB-PLA-EDET-EXP. 2333/2017 NMG/JACS

En relación con el expediente de referencia y en contestación a su escrito de fecha 23.3.2017, RGS nº 1867, adjunto le remito documento de Expediente de normalización de fincas de las parcelas B y E del estudio de detalle 013TA, (antes TA-06) en Taraguillas San Roque, con el ruego de su tramitación.

San Roque, 31 de Marzo de 2017

EMROQUE, S.A
Plaza Espartero, 10
11360 San Roque Cádiz
Tel. 956 780 106 C.I.F.: A-11334893

Luis Antonio Crespo Morales
Gerente

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE. AREA DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y MEDI OAMBIENTE

bisarq
arquitectos

www.bqarquitectos.com

EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE LAS PARCELAS B Y E DEL ESTUDIO DE DETALLE 00/013 EN TARAGUILLA T.M. DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

Promotor: EMROQUE S,A
Redactor: Rafael González Mena COAC 666

a) Memoria justificativa

Según escritura pública adjunta, de fecha 2 de julio de 2004, otorgada ante notario de San Roque Antonio A. Camarena de la Rosa, con el nº 1489 de su protocolo, el Ayuntamiento de San Roque cedió, entre otras, la finca nº 9702, suerte de tierra situada en el lugar de Taraguilla, de 19.666 m2 (solar vacante del Estudio de Detalle del área 005 TA). No obstante, en el pleno solo se acordó la cesión de las parcelas B y E del Detalle, que eran edificables, pero a la hora de la elaboración de la Escritura de Cesión se interpretó que era la totalidad de la finca 9702 y no la parte correspondiente a las citadas parcelas edificables, quizás porque al ser la totalidad del área municipal no se había realizado en su día el proyecto de reparcelación y tan solo se había producido las segregaciones de otras tres parcelas para la edificación de las dos fases de viviendas autoconstruidas y 21 VPO en régimen de alquiler.

Posteriormente a la aprobación del estudio de detalle se ha llevado a cabo la ejecución del recinto ferial y el enlace de C/Gardenias con el Polígono industrial de La Pólvora dando como resultado que la geometría de las parcelas B y E, difieran sustancialmente entre lo previsto en el Estudio de Detalle y la realidad física del terreno tal como se muestra en el plano parcelario de información adjunto al presente documento.

Por todo ello, se redacta el presente Expediente de Normalización de Finca que regulariza la configuración física de las parcelas B y E para adaptarlas a las exigencias del planeamiento vigente (PGOU y Estudio de Detalle 00/013) quedando definidas de la siguiente forma:

PARCELA B:

- Al Norte en línea recta de 14,16 m limita con la zona verde definida según PGOU.
- Al Este en línea recta de 32,10 m limita con la parcela E.
- Al Sur en línea recta de 34,80 m limita con las viviendas de autoconstrucción.
- Al Oeste en línea recta de 39,69 m y paralelo al vial público, limita con una superficie de terreno con un ancho de 3,26 m que amplía el acerado del vial existente.

PARCELA E:

- Al Norte en línea recta de 13,05 m limita con la zona verde definida según PGOU.
- Al Este en línea recta de 30,58 m limita con una superficie en forma de cuña anexa al vial de acceso al recinto ferial.
- Al Sur en línea recta de 12,96 m limita con las viviendas de autoconstrucción.
- Al Oeste en línea recta de 32,10 m limita con la parcela B.

	PARCELA B		PARCELA E	
	ORIGINAL	RESULTANTE	ORIGINAL	RESULTANTE
Superficie	740,00 m2	814,00 m2*	368,75 m2	405,63 m2*
Edificabilidad	814,00 m2	814,00 m2	737,50 m2	737,50 m2

*La superficie de las parcelas resultantes tienen un incremento de inferior al 15% respecto a las originales.

b) Relación de propietarios e interesados afectados

- EMROQUE, S.A. Empresa municipal del suelo y la vivienda de San Roque, S.A.

c) Plano parcelario de información (1:500).

Plano adjunto al presente documento.

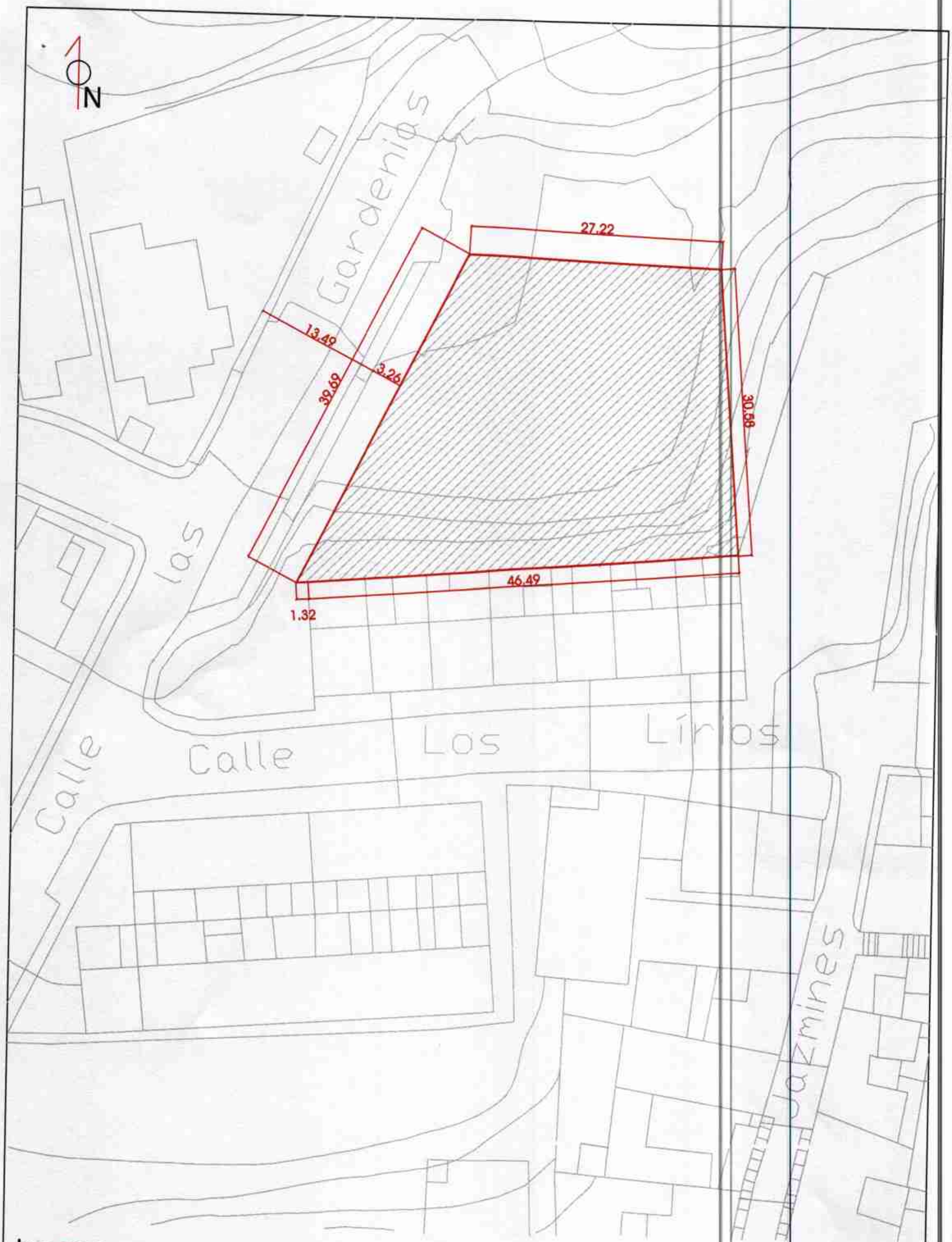
d) Plano de fincas normalizadas (1:500).

Plano adjunto al presente documento.

e) Cuenta de compensaciones económicas.

En este caso no procede al tratarse de un único propietario y no existir aumento de aprovechamiento de las fincas resultantes.

Rafael González Mena
Arquitecto COAC 666



b sarq

www.bqarquitectos.com

rafael gonzalez mena. Arquitecto COAC 666

EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE LAS PARCELAS B Y E DEL ESTUDIO DE DETALLE 00/013 EN TARAGUILLA T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ).

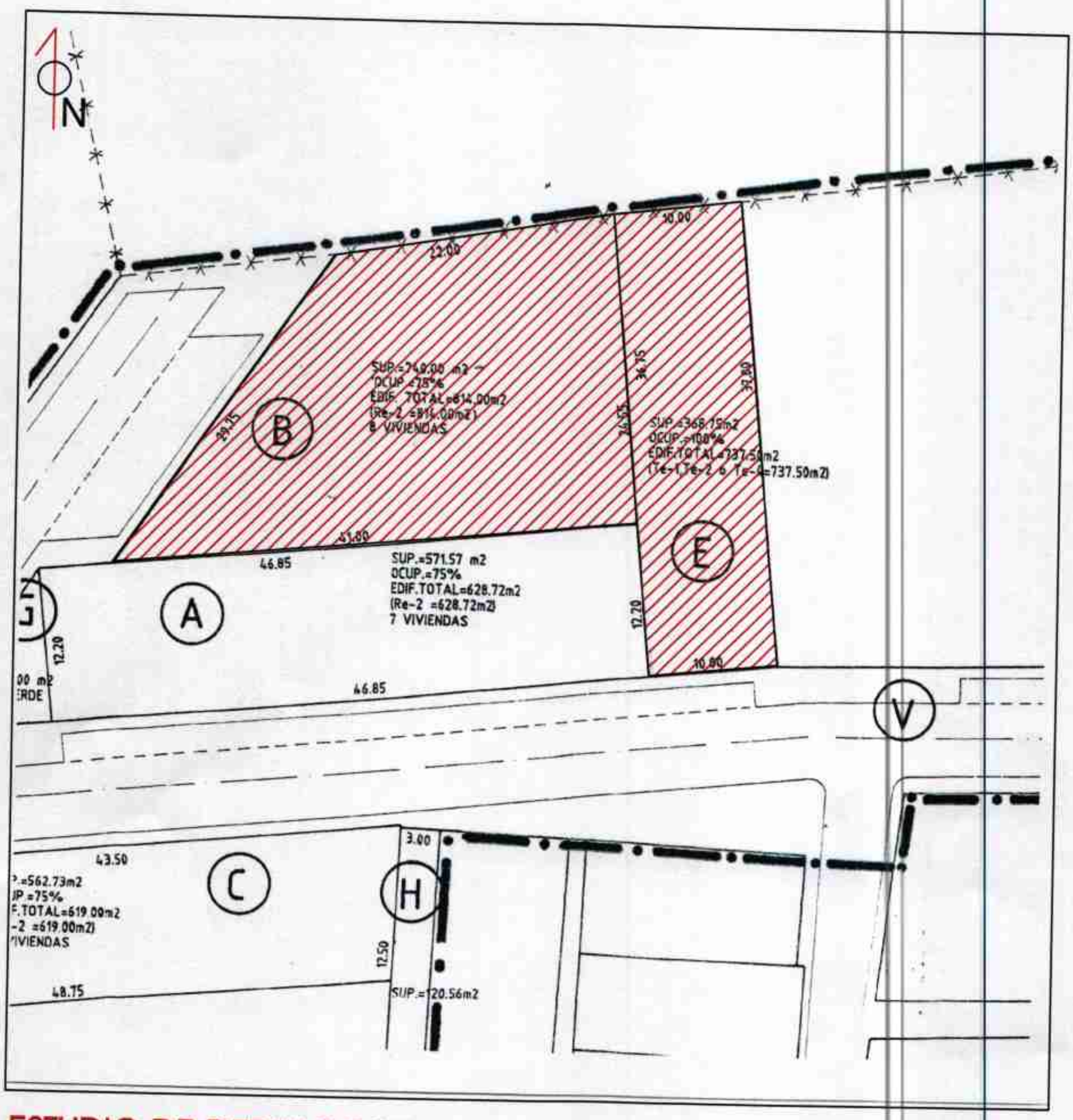
EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE S.A. EMROQUE, S.A.

PLANO DE SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN

PLA 00

MAR/17 1:500

EQUIPO REDACTOR



ESTUDIO DE DETALLE 00/013

bsarq

www.bqarquitectos.com

rafael gonzalez mena. Arquitecto COAC 666

EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE LAS PARCELAS B Y E DEL ESTUDIO DE DETALLE 00/013 EN TARAGUILLA T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ).

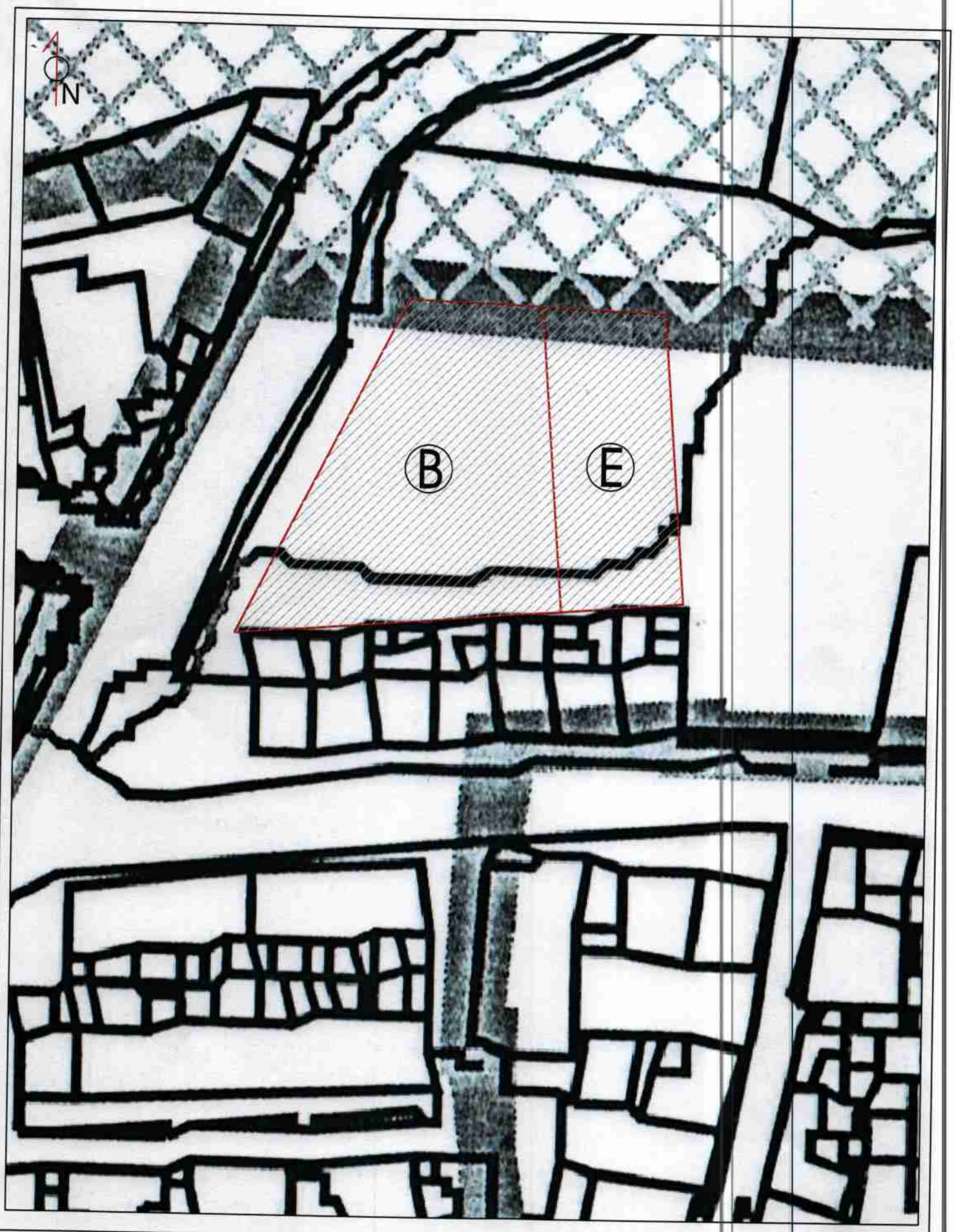
EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE S.A. EMROQUE, S.A.

PLANO PARCELARIO DE INFORMACIÓN

PLA 01

MAR/17 1:500

EQUIPO REDACTOR



P.G.O.U

b sarq

www.bqarquitectos.com

rafael gonzalez mena. Arquitecto COAC 666

EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE LAS PARCELAS B Y E DEL ESTUDIO DE DETALLE 00/013 EN TARAGUILLA T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ).

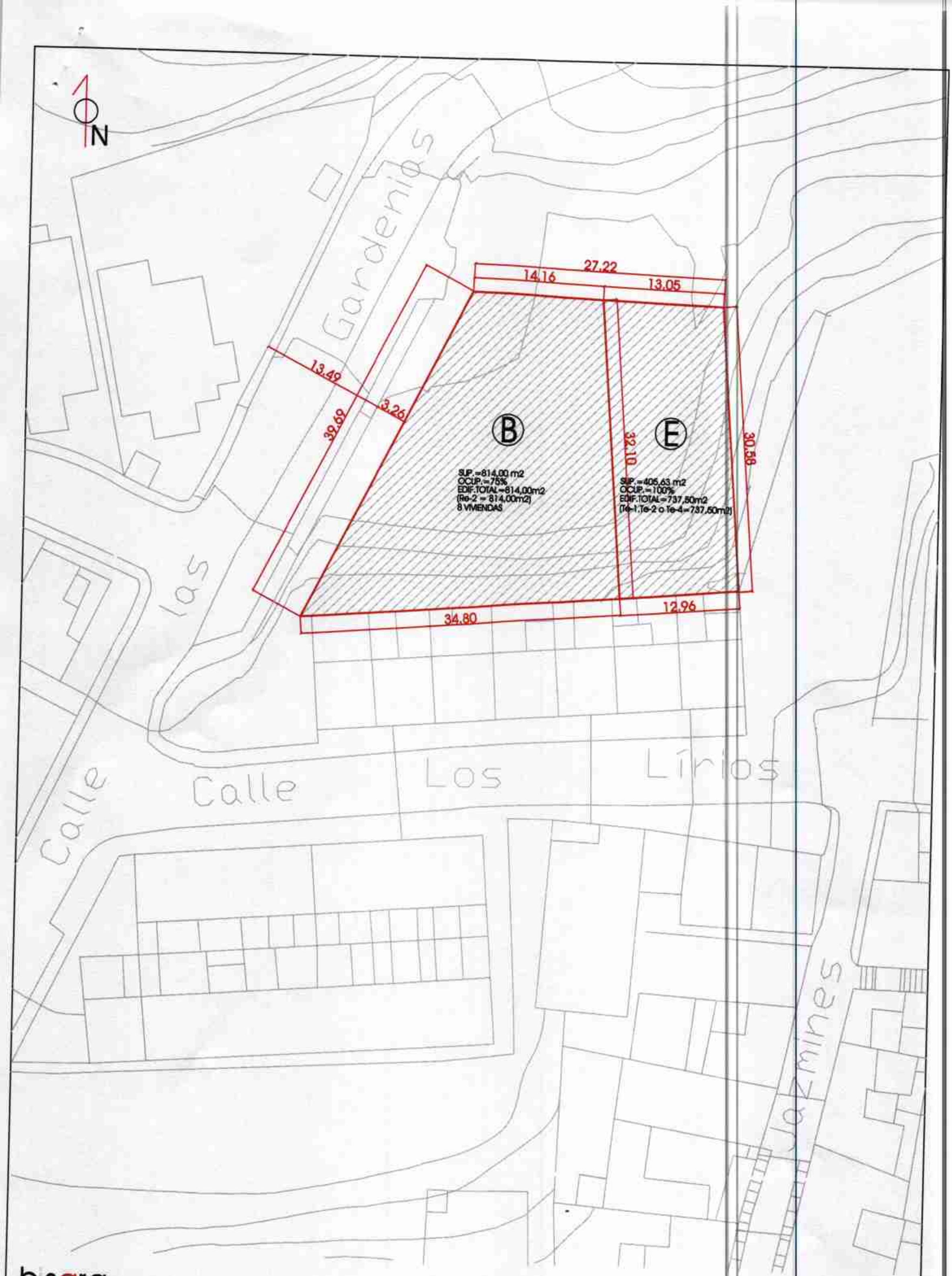
EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE S.A.
EMROQUE, S.A.

PLANO PARCELARIO DE INFORMACIÓN

PLA 02

MAR/17 1:500

EQUIPO REDACTOR



bisarq

www.bqarquitectos.com

rafael gonzalez mena. Arquitecto COAC 666

EXPEDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS DE LAS PARCELAS B Y E DEL ESTUDIO DE DETALLE 00/013 EN TARAGUILLA T.M. SAN ROQUE (CÁDIZ).

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE S.A.
EMROQUE, S.A.

PLANO DE FINCAS NORMALIZADAS

PLA 03

MAR/17 1:500

EQUIPO REDACTOR