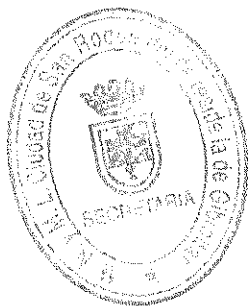


**DOCUMENTO COMPLEMENTARIO AL P.P.O. SECTOR TA-03  
(AMPLIACIÓN P.I. TARAGUILLAS)**

**Cumplimiento de las Prescripciones del "Informe Previo Preceptivo a la Resolución Definitiva por el Ayuntamiento en ejercicio de sus Competencias sobre el P.P.O. Sector TA-03 (Ampliación Polígono Industrial Taraguillas) en San Roque" de la CPOTU de Cádiz**



**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 2 Junio 2005 al Punto 8  
EL SECRETARIO GENERAL,

**San Roque, 24 Mayo 2.005**

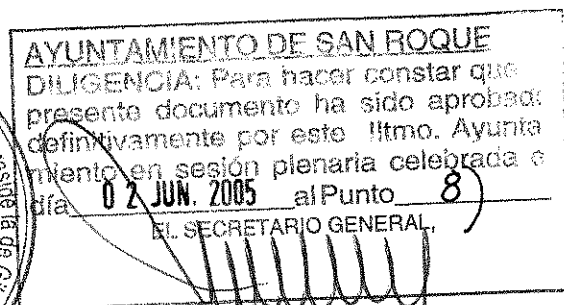
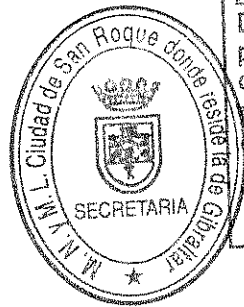
## Índice

### Memoria:

1. Antecedentes
2. Objetivo del presente "Documento Complementario"
3. Descripción del cumplimiento de las prescripciones del Informe Previo
4. Conclusión

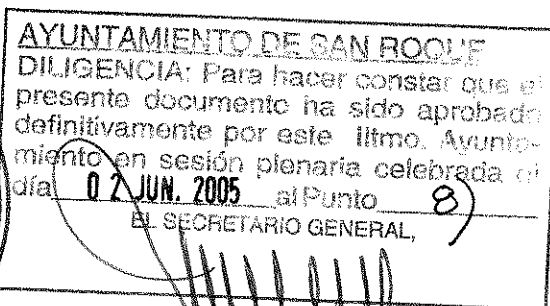
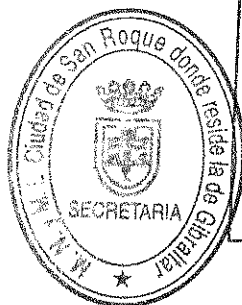
### Planos corregidos:

- D-09.- Parcelario
- D-10.- Zonificación



## 1.- ANTECEDENTES

La CPOTU de Cádiz ha emitido un Informe Previo con fecha 16/05/05, cuyo sentido general es aprobatorio respecto al P.P.O. del Sector TA-03, pero que incluye algunas dudas que deben ser aclaradas y/o subsanadas, y es para ello para lo que se redacta el presente Documento Complementario.



## 2.- OBJETIVO DEL PRESENTE "DOCUMENTO COMPLEMENTARIO"

El objetivo es cumplimentar lo que se contiene en el punto "5. Conclusiones" del Informe Previo en el sentido de subsanar determinaciones del PPO, de tal manera que el PPO en su última versión (Documento para Aprobación Definitiva-Enero 2.005) más el presente "Documento Complementario", pueda ser objeto de Aprobación Definitiva.

En este sentido, las determinaciones del presente Documento prevalecen y sustituyen a las correspondientes del P.P.O.:

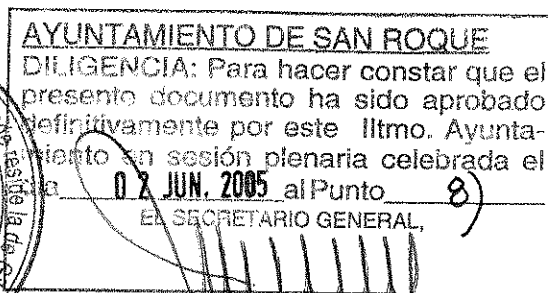
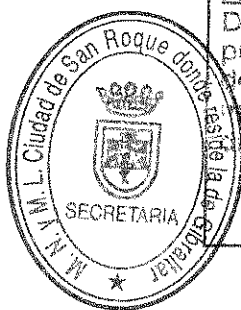
Artículo 2.3.2.2.

Ordenanza 34.

Ordenanza 39.

Plano D-09. Parcelario.

Plano D-10. Zonificación.



### 3.- DESCRIPCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES DEL "INFORME PREVIO"

#### 3.1.- Respecto a los Espacios Libres

- La inclusión de un pequeño vial en la parte Sur del E.L. es una imposición del Ayuntamiento.
- La superficie del IU-1 (12,50 m<sup>2</sup>) no está contada en la superficie del E.L.
- Las plazas de aparcamiento no están ocupando el E.L. Hay un error en el tramado del **Plano D-10 Zonificación** del P.P.O. Se adjunta nuevo **Plano D-10 corregido** que sustituye al anterior.

#### 3.2.- Respecto a las edificabilidades

El Aprovechamiento que corresponde es:

Según el P.G.O.U:

$$Te = (2,1/3,5) = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$In = (2,4/4) = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$S = 202.473 \text{ m}^2$$

$$Te = 202.473 \times 0,6 \times 0,10 = 12.148,38 \text{ m}^2\text{t}$$

$$In = 202.473 \times 0,6 \times 0,90 = 109.335,42 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{TOTAL APTOS.} = 121.483,80 \text{ m}^2\text{t}$$

PGOU	P.P.
Te = 12.148,38 m <sup>2</sup> t	13.117,16 m <sup>2</sup> s
In = 109.335,42 m <sup>2</sup> t	113.584,12 m <sup>2</sup> s
Totales = 121.483,80 m <sup>2</sup> t	126.701,28 m <sup>2</sup> s

$$\text{Edificabilidad} = Te = (12.148,38/13.147,16) = 0,926 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$\text{Edificabilidad} = In = (109.335,42/113.584,12) = 0,962 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



Se adjunta Nuevo **Plano D-09 Parcelario. Corregido** dónde se incluyen las edificabilidades por parcelas lucrativas de uso y aprovechamiento privado.

El artículo 2.2.3.2. y las Ordenanzas 34 y 39 del P.P.O. quedarán sustituidas por las siguientes:

**"art. 2.2.3.2. Cuadro de parcelas, superficies, edificabilidades y usos"**

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edif. (m <sup>2</sup> )	USO	Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edif. (m <sup>2</sup> )	USO
1	510,05	472,31	Te	42	989,86	952,25	In
2	455,17	421,49	Te	43	994,26	956,48	In
3	460,32	426,26	Te	44	998,02	960,10	In
4	463,73	429,41	Te	45	1004,89	966,70	In
5	472,41	437,45	Te	46	1010,28	971,89	In
6	486,00	450,04	Te	47	1605,95	1.544,92	In
7	504,83	467,47	Te	48	1492,17	1.435,47	In
8	524,66	485,84	Te	49	1032,30	993,07	In
9	528,48	489,37	Te	50	903,81	869,47	In
10	537,44	497,67	Te	51	1670,69	1.607,20	In
11	494,04	457,48	Te	52	1549,07	1.490,21	In
12	494,04	457,48	Te	53	1425,81	1.371,63	In
13	400,28	370,66	Te	54	998,61	960,66	In
14	508,05	470,45	Te	55	1679,29	1.615,48	In
15	477,07	441,77	Te	56	1031,45	992,25	In
16	480,34	444,79	Te	57	514,55	495,00	In
17	482,04	446,37	Te	58	325,32	312,96	In
18	481,39	445,77	Te	59	4541,40	4.368,83	In
19	483,10	447,35	Te	60	1499,09	1.442,12	In
20	481,90	446,24	Te	61	1458,10	1.402,69	In
21	475,35	440,17	Te	62	2908,09	2.797,58	In
22	360,89	334,18	Te	63	2906,63	2.796,18	In
23	683,06	632,51	Te	64	3568,65	3.433,04	In
24	447,28	414,18	Te	65	2864,15	2.755,31	In
25	448,34	415,16	Te	66	1443,86	1.388,99	In
26	449,38	416,13	Te	67	1476,62	1.420,51	In
27	527,52	488,48	Te	68	2932,62	2.821,18	In
28	1325,09	1.274,74	In	69	1495,44	1.438,61	In
29	1018,92	980,20	In	70	1818,26	1.749,17	In
30	1065,40	1.024,91	In	71	3309,40	3.183,64	In
31	1051,33	1.011,38	In	72	4063,77	3.909,35	In
32	1047,53	1.007,72	In	73	4320,34	4.156,17	In
33	1047,70	1.007,89	In	74	3682,09	3.542,17	In
34	1007,65	969,36	In	75	4373,45	4.207,26	In
35	980,80	943,53	In	76	3645,07	3.506,56	In
36	943,96	908,09	In	77	2759,38	2.654,52	In
37	904,11	869,75	In	78	2650,94	2.550,20	In
38	840,81	808,86	In	79	2907,46	2.796,98	In
39	1582,36	1.522,23	In	80	10260,18	9.870,29	In(5*)
40	982,99	945,64	In	81	4480,77	4.310,50	In(5*)
41	985,28	947,84	In	82	4208,10	4.048,19	In(5*)



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 ILUSTRACION: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 02 JUN. 2005 al Punto 8)

TOTAL	126701,28 m2
TOTAL Te	13117,16 m2
TOTAL In(5*)	18949,05 m2
TOTAL In	94635,07 m2

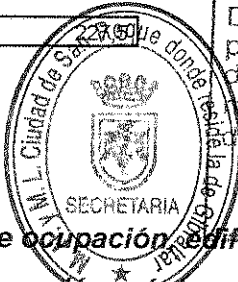
Parcela	Superficie	USO
SIPS D.	4050,00 m2	Deportivo
SIPS S.	2025,00 m2	Social
SIPS C.	2025,00 m2	Comercial

TOTAL	8100,00 m2
-------	------------

Infraestructuras Urbanas

Parcela	Superficie	USO
IU-1	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-2	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-3	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-4	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-5	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-6	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-7	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-8	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-9	21,00 m2	Inf. Urb.
IU-10	12,50 m2	Inf. Urb.
IU-11	60,00 m2	Inf. Urb.

Total	227,50 m2
-------	-----------



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 02 JUN. 2005 al Punto 8)  
 EL SECRETARIO GENERAL,

**Art. 34.- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento**

- 1.- La superficie de ocupación máxima de la parcela será la indicada en el plano de Alineaciones delimitada por sus linderos (100%). La ocupación máxima de la 1ª planta será del 40%.
- 2.- El aprovechamiento y edificabilidad total de cada una de las parcelas viene expresado en el Cuadro de Parcelario, Usos y Edificabilidades de la Memoria de Ordenación, siendo en este extremo vinculante.

También se definen estos parámetros en el plano Parcelario.

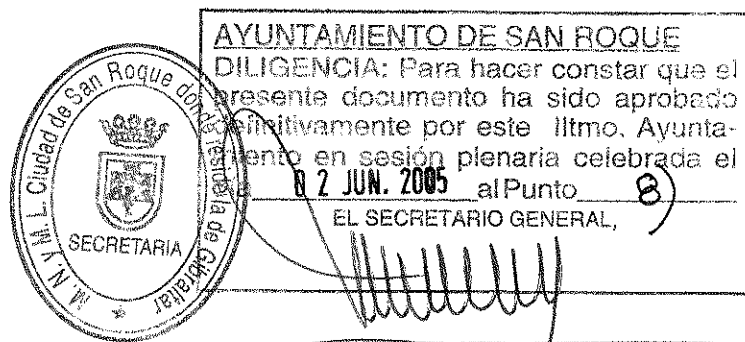
**Art. 39.- Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento**

- 1.- La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores y las medianeras o testereros.
- 2.- El aprovechamiento total de cada parcela expresado en el Cuadro de Parcelario, Usos y Edificabilidades de la Memoria de Ordenación, siendo en este extremo vinculante.

También se refleja en el plano Parcelario.

### 3.3.- Respecto a los aparcamientos

El P.P.O. cumple el art. 17 de la LOUA.





#### 4.- CONCLUSIÓN

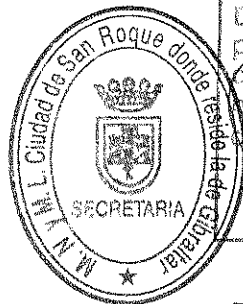
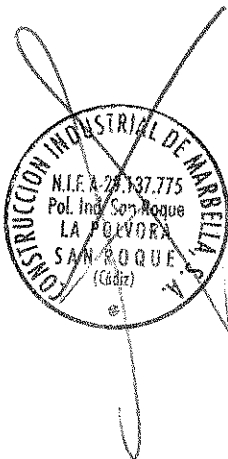
Se considera cumplimentadas las dudas y objeciones del Informe Previo y que por ello el P.P.O. del Sector TA-03, incluyendo lo especificado en el presente Documento Complementario, puede obtener la Aprobación Definitiva.


San Roque, 24/05/05

El Ingeniero de Caminos

J.B.F. INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.L.

Fdo.: Joaquín Blanco



<b>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE</b> DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día <u>02 JUN. 2005</u> al Punto <u>8</u> EL SECRETARIO GENERAL, 
---