

**ÁREA DE URBANISMO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y
FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA
URB – PLA – EDET – EXP. 5525/2016**

**DOÑA ANA NÚÑEZ DE COSSÍO, DOCTORA EN DERECHO, FUNCIONARIA DE
ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN DE CARÁCTER NACIONAL,
SUBESCALA SECRETARÍA, CATEGORÍA SUPERIOR Y SECRETARIA GENERAL DEL
ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

CERTIFICO:

Que la documentación que incluye a continuación del presente certificado, corresponde al documento denominado ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2 DEL ÁREA 13-SR "CUARTEL DIEGO SALINAS" del PGOU. T.M. de San Roque, promovido por la mercantil GESTACAN, S.L., presentado el 27/05/2016 con registro general de entrada número 7385, que fue aprobado definitivamente en el **PUNTO 3.4** de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día tres de octubre de dos mil veinticuatro, consta de 23 páginas, incluido el presente certificado, debidamente codificadas y firmadas electrónicamente.

Y para que conste y surta sus efectos expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, D. Juan Carlos Ruiz Boix.

Documento firmado electrónicamente al margen.





ESTUDIO DE DETALLE

De la MANZANA 2

Del ÁREA SR-013 CUARTEL DIEGO SALINAS

SAN ROQUE (CÁDIZ)

Promotor:

GESTACAM S.L.

**GESTORA DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
Y ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL CAMPO DE
GIBRALTAR, S.L.**

Redactor:

ANTONIO JOSÉ CRESPO MORALES

Arquitecto Colegiado nº 240 del C.O.A. de Cádiz

Abril 2016



INDICE

Memoria.

1. Encargo y agentes intervinientes.
2. Antecedentes y procedencia.
3. Marco normativo.
4. Finalidad y conveniencia.
5. Ámbito de desarrollo.
6. Régimen de propiedad.
7. Normativa urbanística.
8. Propuesta de ordenación.
 - 8.1 Alineaciones.
 - 8.2 Rasantes.
 - 8.3 Volúmenes.

Planos

1. Situación y emplazamiento.
2. Planeamiento vigente.
3. Manzana 2. Cotas y superficies.
4. Alineaciones y rasantes. Nivel 1.
5. Áreas de Movimiento. Niveles 2 a 5.
6. Secciones y esquema de planta.
7. Sección comparativa de alturas.



MEMORIA

1. ENCARGO Y AGENTES INTERVINIENTES.

Se procede a la redacción del presente **Estudio de Detalle**, en base a los siguientes datos y agentes intervinientes:

- Localización:

MANZANA 2 DEL ÁREA SR-013 “CUARTEL DIEGO SALINAS”.

- Municipio:

SAN ROQUE (CÁDIZ).

- Autor del encargo:

GESTORA DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR, S.L.

CIF.: B-72306392

Domicilio: C/ San Felipe, nº 38. 11360. San Roque.

- Administrador único:

MÓNICA BUDIÑO BENÍTEZ

NIF.: 31.856.609-E

Domicilio: C/ San Felipe, nº 38. 11360. San Roque.

- Redactor:

ANTONIO JOSÉ CRESPO MORALES

Arquitecto colegiado nº 240 del C.O.A. de Cádiz.

NIF.: 31.828.599-A

Domicilio: C/ Cabo Espartel, nº1. 11205. Algeciras (Cádiz).

2. ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA.

El Excmo. Ayto. de San Roque, a través de su Empresa Pública del Suelo y la Vivienda (EMROQUE) impulsó la redacción del Plan Especial de Reforma Interior del Área SR-13, Cuartel Diego Salinas, con el fin de desarrollar la Modificación Puntual de dicho ámbito, la cual fue generada para el ajuste de las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado dentro de sus competencias urbanísticas y atendiendo al programa de renovación y revitalización del centro urbano. Todo ello en el marco

ANTONIO J. CRESPO MORALES arquitecto colegiado nº 240 Colegio Oficial Arquitectos de Cádiz



normativo del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque. En Mayo de 2005, se redactó el Proyecto de Reparcelación del área SR-013. En él se recogen las características dimensionales de todas las nuevas parcelas que componen el área y en concreto las de la Manzana 2, objeto del presente Estudio de Detalle.

Se pretende ahora iniciar el proceso de desarrollo edificatorio de la Manzana 2, por lo que en cumplimiento de la normativa de aplicación procede la redacción de este instrumento de planeamiento.

3. MARCO NORMATIVO.

La Ley de 7/2002 sobre Ordenación Urbanística de Andalucía, fue aprobada por el pleno del Parlamento de Andalucía los días 11 y 12 de diciembre de 2002 y promulgada el 17 de diciembre de 2002. Su art. 15 hace referencia directa a los Estudios de detalle.

Desde la perspectiva de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se extrae que **los fines que los Estudios de Detalle pueden cumplir son:**

- o En desarrollo de los objetivos definidos por el planeamiento: pueden establecer la ordenación o reordenación de volúmenes, el trazado del viario local secundario y la localización del suelo dotacional público.
- o En cualquier viario y sin necesidad de estar contemplada la formulación en el planeamiento pueden fijar o reajustar alineaciones y rasantes.

Frente a ello, tienen proscrito establecer o modificar determinaciones propias de los Planes Generales, Parciales o Especiales y por tanto **no pueden:**

- o Calificar ni modificar el uso del suelo, salvo la excepción contemplada en el artículo 15. 1.a).
- o Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o cambiarle la forma o la ubicación si ello perjudica a su funcionalidad.
- o Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

De este modo, los Estudios de Detalle **se limitarán:** bien a desarrollar en suelo que cuente con ordenación pormenorizada la disposición de volúmenes edificatorios, el trazado de calles locales secundarias o la localización del suelo dotacional público, pero no de forma originaria o autónoma, sino en desarrollo de la ordenación definida en el planeamiento que le sirve de base a su formulación; o bien a fijar, completar, adaptar o



reajustar la ordenación en materia de alineaciones y rasantes, siempre de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

En el ámbito de la normativa general para el municipio, rige el **Plan de Ordenación Urbanística del t.m. de San Roque (PGOU)**, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2000, según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, publicado en el BOP de Cádiz nº 208 de 7 de septiembre de 2000 y adaptado parcialmente a la Ley de ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre) por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 7 de mayo de 2009 y publicada su aprobación definitiva en el BOP de Cádiz nº 120 de 27 de junio de 2011.

Con posterioridad se tramitó la **Modificación Puntual del Área SR-013 “Cuartel Diego Salinas”**, la cual fue aprobada definitivamente el 12 de noviembre de 2002, aceptándose el Texto Refundido por la C.O.P.T. el 13 de julio de 2004.

Como consecuencia de la modificación puntual referida, se desarrolló el **Plan Especial de Reforma Interior del Área SR-013 “Cuartel Diego Salinas”**, cuya aprobación definitiva se llevó a cabo por el Pleno del Ayto. de San Roque el 3 de marzo de 2005.

En las **Ordenanzas del PERI del área SR-013, “Cuartel Diego Salinas”**, y más concretamente dentro del apartado “Régimen Urbanístico del Suelo”, en su punto 2, se refiere a los Estudios de Detalle indicando:

“Aunque el presente Plan Especial tiene un nivel de determinaciones equivalente al de Estudio de Detalle, podrán formularse éstos con los siguientes objetivos:

*Completar las alineaciones y rasantes.
Adoptar o reajustar las alineaciones y rasantes.
Precisar o reajustar los volúmenes.*

En este último caso, el alcance deberá coincidir al menos con el de la manzana completa definida en el PERI, no pudiendo alterar sustancialmente las determinaciones de éste, exigiendo en caso contrario su modificación total o puntual.

En cuanto a su contenido y documentación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se prevé la redacción de un Estudio de Detalle sobre el ámbito de las manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y sus espacios libres asociados que correspondan, de carácter estrictamente orientativo.”



4. FINALIDAD Y CONVENIENCIA.

Se redacta el presente Estudio de Detalle en estricto cumplimiento de las directrices del Plan Especial de Reforma Interior, con el fin de precisar y ajustar las alineaciones, rasantes y volúmenes que ordenen el desarrollo edificatorio de la Manzana 2 de dicho plan. Todo ello en base a la ordenación definida en el mencionado Plan Especial.

Conviene especialmente la redacción de este instrumento de planeamiento en esta Manzana 2, por el hecho de que en la misma convivan dos parcelas destinadas a usos diferenciados. La primera de ellas tiene la calificación de residencial-terciario, mientras que la segunda se califica como equipamiento público.

5. ÁMBITO DE DESARROLLO.

El presente Estudio de Detalle se circunscribe a la Manzana 2 del Plan Especial de reforma Interior del Área SR-013 “Cuartel Diego Salinas”.

❖ Superficie

La Manzana 2 se compone, como se ha indicado con anterioridad, de dos parcelas diferenciadas. La primera se denomina como Residencial-Terciario nº 2, y la segunda como Equipamiento Público nº 4, según terminología del Proyecto de Reparcelación. Son sus superficies:

PARCELA	SUPERFICIE
Residencial-Terciario nº 2	1.773,00 m²
Equipamiento Público, nº 4	858,00 m²
TOTAL SUPERFICIE MANZANA 2	2.631,00 M²

❖ Forma, orientación y linderos.

La Manzana 2 tiene forma trapezoidal. Son sus linderos:

- Lindero norte en línea recta de 48,44 m.
- Lindero este, en línea recta de 42,67 m.
- Lindero sur, en línea recta de 50,78 m.
- Lindero oeste, en línea recta de 32,09 m, curva (de radio 30 m) con una secante de 10,87 m y recta de 17,21 m esquina a Camino del Almendral.



Sus linderos sur y este forman entre sí un ángulo de 90°.

El lindero norte, de trazado recto, se ajusta al Camino del Almendral.

El lindero oeste se ajusta a la Avenida Pavía 19 de nuevo trazado y generada por el PERI. Este lindero está formado por dos líneas rectas de acuerdo curvo entre sí, con un radio de 30 m.

❖ Topografía

Se localiza el punto más bajo de cota de toda la manzana (cota +/- 0,00) en su vértice noroeste, justo en el punto de encuentro entre el frente a Camino del Almendral y el de la Avenida Pavía 19. En estos dos frentes de pendiente uniforme, la rasante de la finca se ajusta a los respectivos acerados, de modo que en el vértice noreste, punto más alto del frente al Camino del Almendral, se localiza la cota +0,67, con una pendiente de 1,38% aprox. para este tramo.

La cota en el vértice suroeste, es decir la mas elevada del frente a Avenida Pavía 19, de pendiente uniforme del 2,3% aprox., es la +1,38.

De otro lado, tanto el lindero este en su práctica totalidad, como una parte del lindero sur (en línea de 25,75 m), limitan con la plaza del ayuntamiento, denominado como Espacio Libre 1 en el Proyecto de Reparcelación y que en el encuentro con nuestra manzana presenta la cota relativa de +4,60. El resto del lindero sur se adapta en cotas al diseño de la urbanización de la Zona Verde 2.

La topografía de la parcela no es la natural. Sobre ella se encontraban edificadas algunas de las instalaciones del antiguo acuartelamiento, tras el derribo de las cuales se modificó su topografía. Por tanto la manzana presenta una topografía ascendente desde los linderos norte y oeste ya referidos, hacia la zona de mayor cota que coincide con la urbanización de la plaza del actual Ayuntamiento. Pero esta cota ascendente no es continua, por la existencia en el centro de la parcela de un muro de hormigón en L que quiebra la rasante a ambos lados del mismo. Este muro debió de demolerse cuando se ejecutó la urbanización, pero por razones que desconocemos, su derribo no se realizó.





VISTA DEL MURO DE HORMIGÓN DESDE ESQUINA NOROESTE



VISTA DEL MURO DE HORMIGÓN DESDE FACHADA OESTE

❖ Condición de suelo urbanizado y servicios urbanísticos.

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su art. 21 sobre “Situaciones básicas del suelo”, en su punto 3 indica:

“Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:



- a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.....”*

La Manzana 2 del PERI del Área SR-013 “Cuartel Diego Salinas”, cumple con los requisitos vertidos en los apartados a) y b) del punto 3 del art. 21 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que reúne las condiciones necesarias para ser considerado SUELO URBANIZADO a todos los efectos, estando dotado de “todos” los servicios e infraestructuras necesarias para tal consideración.

6. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.

El régimen de propiedad vigente en la Manzana 2 objeto del presente Estudio de Detalle, viene reflejado en el Proyecto de compensación del Área SR-013 y es el que se especifica en el siguiente cuadro:

PARCELA / SUPERFICIE	PROPIEDAD	PARTICIPACIÓN
RESIDENCIAL-TERCIARIO 2 1.773 m ²	A.V.R.A (antes E.P.S.A.)	50,1687782 %
	EMROQUE	49,8314844 %
EQUIPAMIENTO PUBLICO 4 858 m ²	AYTO. SAN ROQUE	100

7. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Las normas que rigen las condiciones urbanísticas de la Manzana 2, ámbito de este Estudio de Detalle, serán las Ordenanzas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Roque, así como las Ordenanzas y Normas Particulares del Plan Especial de Reforma Interior del Área SR-013 “Cuartel Diego Salinas”.



Como ya hemos tratado con anterioridad en este mismo documento, la manzana se encuentra conformada por dos parcelas. La primera de ellas se califica como Residencial-Terciario, mientras que la segunda se califica de Equipamiento Público. A la parcela de uso residencial le son de aplicación las siguientes condiciones generales:

TIPOLOGÍA	R4- EDIF. EN MANZANA CERRADA
USO COMPATIBLE	T2-TERCIARIO
PARCELA MEDIA	500 m ²
ALTURA	4 PLANTAS
TOLERANCIA ALT. 5ª PLANTA	50% DE LA 4ª
TOLERANCIA PLANIM.	+/- 25% DE LAS DIMENSIONES
Long. Máx. fachada recta	100 m
Separación agrupaciones	S/ círculo regulador Con huecos hab. viv. (L1+L2)/3 Sin huecos hab. viv. (L1+L2)/4
Profundidad máxima edificación	50 m
Ocupación media	50%
Regulación dimensión patio	s/ anexo a las normas
Separación a linderos	A zona libre (púb./priv.) N/S/D A prop. privada = sep. agrup.al50%

Las condiciones de edificación específicas de la Manzana, son las siguientes:

MANZANA	SUPERFICIE	ALTURA	TOTAL VIV.	EDIFICABILIDAD
2	2.631,00 m ²	B+3+50% de 4ª	30 uds.	R- 3.210,77 m ² T- 596,00 m ²

En todo lo referente a las condiciones del uso dotacional o de equipamiento público, se estará a lo que para cada una de las tipologías se dispone en el Título Tercero de las Normas del P.E.R.I.

8. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Como desarrollo de los objetivos contenidos en el planeamiento que sirve de base para la formulación de este Estudio de Detalle, a saber, el Plan Especial de Reforma Interior del Área SR-013 “Cuartel Diego Salinas”, y puesto que en el mismo está recogida la



ordenación pormenorizada que afecta a la manzana que constituye el ámbito de nuestra actuación, procederemos a completar y precisar las alineaciones y rasantes, así como a la ordenación de los volúmenes edificatorios; en especial, con el fin de armonizar coherentemente las volumetrías que naturalmente se generarán al plasmarse en edificios los dos usos asignados a las sendas parcelas que componen la manzana de esta actuación.

8.1 Alineaciones.

Toda la urbanización perimetral de la Manzana 2 ha sido trazada de nuevo cuño en base a las especificaciones del PERI y de su correspondiente Proyecto de Urbanización, encontrándose por tanto perfectamente definido e invariable.

Por tanto, se considerará como **ALINEACIÓN DE REFERENCIA OBLIGATORIA, todo el perímetro de la Manzana.**

Se permite el redondeo del encuentro de la alineación del Camino del Almendral, con la Avda. Pavía 19, con un radio mínimo de 2m. En todos los niveles edificatorios se permite la posible discontinuidad parcial de la alineación de referencia, pero esta debe quedar claramente definida. Se propugna así por la libertad compositiva, siempre que se garantice lo siguiente:

A/ Respeto y adecuación a la tipología de Edificación en manzana cerrada, permitiéndose retranqueos de la edificación a medianeras en el caso de parcelas colindantes con distinto uso. Dicho retranqueo vendrá dado por justificaciones compositivas.

B/ En el caso de la parcela calificada como Residencial-Terciario, se establece una retranqueo obligatorio en sentido sur-norte y en prolongación del límite entre la Zona Verde 2 y el Espacio Libre 1, en los niveles por encima de la cota de la plaza del ayuntamiento. Ello garantiza un adecuado acceso desde la plaza pública al patio de manzana de 7,31 m de ancho.

C/ En el caso de la parcela calificada como Equipamiento Público, el área de movimiento de la edificación en los niveles superiores ocupará la totalidad de la parcela, a excepción de un retranqueo longitudinal del lindero oeste que la separa de la parcela residencial-Terciaria, de 3,60 m. Este retranqueo tiene como finalidad el alinear el área máxima de movimiento del futuro edificio en



su límite oeste con la fachada oeste del cuerpo principal del edificio del ayuntamiento. Puesto que el lindero este de la manzana 2 y por tanto de la parcela de equipamiento está igualmente generado por la prolongación de la fachada este del cuerpo principal del edificio del Ayuntamiento, se consigue así que el ancho del área de movimiento de la parcela de equipamiento tenga el mismo ancho que el cuerpo principal del edificio del ayuntamiento y estando en prolongación del mismo. Es más, el retranqueo de 3,60 m que se plantea en esta parcela al lindero oeste de la misma con la parcela residencial, posee esa dimensión, por ser la del ancho del crucero del edificio del ayuntamiento y por lo tanto la divisoria entre las dos parcelas de la Manzana 2, es prolongación de la fachada exterior oeste del crucero del edificio del Ayuntamiento. Las alineaciones así descritas serán de referencia con posibilidad de discontinuidad.

D/ Por correspondencia y simetría con los retranqueos del área de movimiento máximo de la parcela de equipamiento, se propone que el edificio Residencial-Terciario se aleje de la medianera con la parcela de equipamiento al menos 3,60 m en cualquier punto del mismo por encima de la cota de la plaza pública.

8.2 Rasantes.

La urbanización perimetral de la manzana 2, definida en el Plan Especial de Reforma Interior y en el Proyecto de Urbanización correspondiente, se encuentra totalmente acabada y en buen estado de conservación. Dicho perímetro está conformado: al norte por el Camino del Almendral, al oeste por la Avenida Pavía 19, al este y parte del sur por el Espacio Libre 1 (Plaza del Ayuntamiento) y el resto sur por la Zona Verde 2. Ello hace que las rasantes perimetrales de la manzana estén perfectamente definidas por los distintos elementos que componen la urbanización, ya sean Acerados en el caso de los viales, o niveles de plazas y jardines en el resto.

Se han plasmado en la planimetría del presente Estudio de Detalle las cotas de nivel de los referidos elementos de la urbanización en cada uno de los vértices de las dos parcelas que constituyen la manzana objeto de este documento. Para ello se ha considerado la cota de referencia de +/- 0,00, localizándola en el vértice noroeste de la manzana (esquina de Camino del almendral con Avenida Pavía 19), por ser el punto más bajo de toda la manzana.



El acerado del Camino del Almendral al que presenta frente la manzana, se desarrolla entre dicha cota +/-0,00 y la +0,67 en el vértice noreste. El acerado de la Avenida Pavía 19 al que presenta frente la manzana, se desarrolla con pendiente continua entre la misma cota +/-0,00 y la +1,38 en el vértice suroeste. Todo el lindero este de la manzana presenta frente a la plaza del ayuntamiento con una cota de +4,60 m. Ello implica que el vértice noreste de la misma, que por Camino del Almendral tiene una cota de +0,67, por la plaza posea una cota de +4,60. Lo que implica un desnivel de rasantes en ese punto de 3,93 m. En cuanto a la rasante del lindero sur, se desarrolla entre las cotas +1,38 en su encuentro con la Avenida Pavía 19 y la +4,60 de la plaza del Ayuntamiento. Esta última se mantiene a nivel en los 25,55 m más al este del lindero sur. Los 25,03 m restantes del lindero sur se adaptan al diseño de la zona verde existente.

8.3 Volúmenes.

En cuanto a los volúmenes edificatorios, transcribimos literalmente lo especificado en el punto 3 sobre Condiciones generales de volumen, de las normas de edificación contenidas en las ordenanzas del Plan Especial:

❖ “3.- Condiciones generales de volumen.

Serán de aplicación las condiciones de volumen establecidas en el Plan vigente.

En la cubicación del volumen legal, se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta habitable y las abiertas por lo menos en tres lados. En el caso de plantas en semisótano, parcialmente subterráneas o que resuelvan el desnivel entre dos calles, no se computará como volumen edificable, aún cuando pueda disponer de iluminación y ventilación cenital, siempre que los locales resultantes solamente sean utilizados para usos y servicios comunes y garajes, no de habitación.

Cuando la planta baja sea total o parcialmente diáfana el espacio abierto correspondiente no computará en el volumen del edificio, siempre que se incorpore al viario público.

Se permite la construcción de entreplantas en las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente, debiendo tener siempre el acceso por el local de



planta baja donde se desarrolla. En todos los casos contabilizarán como superficie construida a efectos del cómputo de edificabilidad.”

Dada la configuración perimetral de rasantes de nuestra manzana, toda la edificación que se sitúa por debajo del patio de la manzana (a cota +4,60 y enrasado con la Plaza del Ayuntamiento), es parcialmente subterránea. Este volumen edificatorio viene a resolver el desnivel existente en dicho perímetro, por lo que en aplicación de las condiciones de volumen del Plan General, los garajes que se desarrollen en este nivel no computarán a efectos volumétricos, si haciéndolo en cambio, los locales comerciales y zonas habitacionales.

Las alturas permitidas por el Plan Especial para la tipología R-4 son:

- ❖ *“Altura media: 4 Plantas de altura reguladora.
Tolerancia altimétrica en 5ª Planta del 50% de la cuarta.”*

En el punto 4 de las “Condiciones particulares del área” del Plan Especial se especifica que:

- ❖ *“...dichas tolerancias se entenderán como globales, teniendo en cuenta que no podrá superarse la altura de los edificios catalogados en la zona Este.”*

Para el cálculo de la tolerancia altimétrica se procederá a la medición superficial de la envolvente de la edificación (computable o no) de la cuarta planta. El 50% de su superficie deberá ser > 0 = a la envolvente de la edificación de la quinta planta.

9. CONCLUSIÓN.

Todo lo expresado en este Estudio de Detalle, cumple fielmente las determinaciones legales expresadas en la LOUA y en las normas y ordenanzas vigentes de aplicación relacionadas en el punto 3 del presente documento. Y en base a ellas:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime ni se reduce suelo dotacional público.
- No se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.



La ordenación de volúmenes que se plantea se adecua a los criterios planteados en el planeamiento vigente, respetando sus frentes, retranqueos y alineaciones exteriores a viario público, así como a los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por el planeamiento urbanístico de aplicación para el conjunto de la manzana objeto de este Estudio de Detalle.

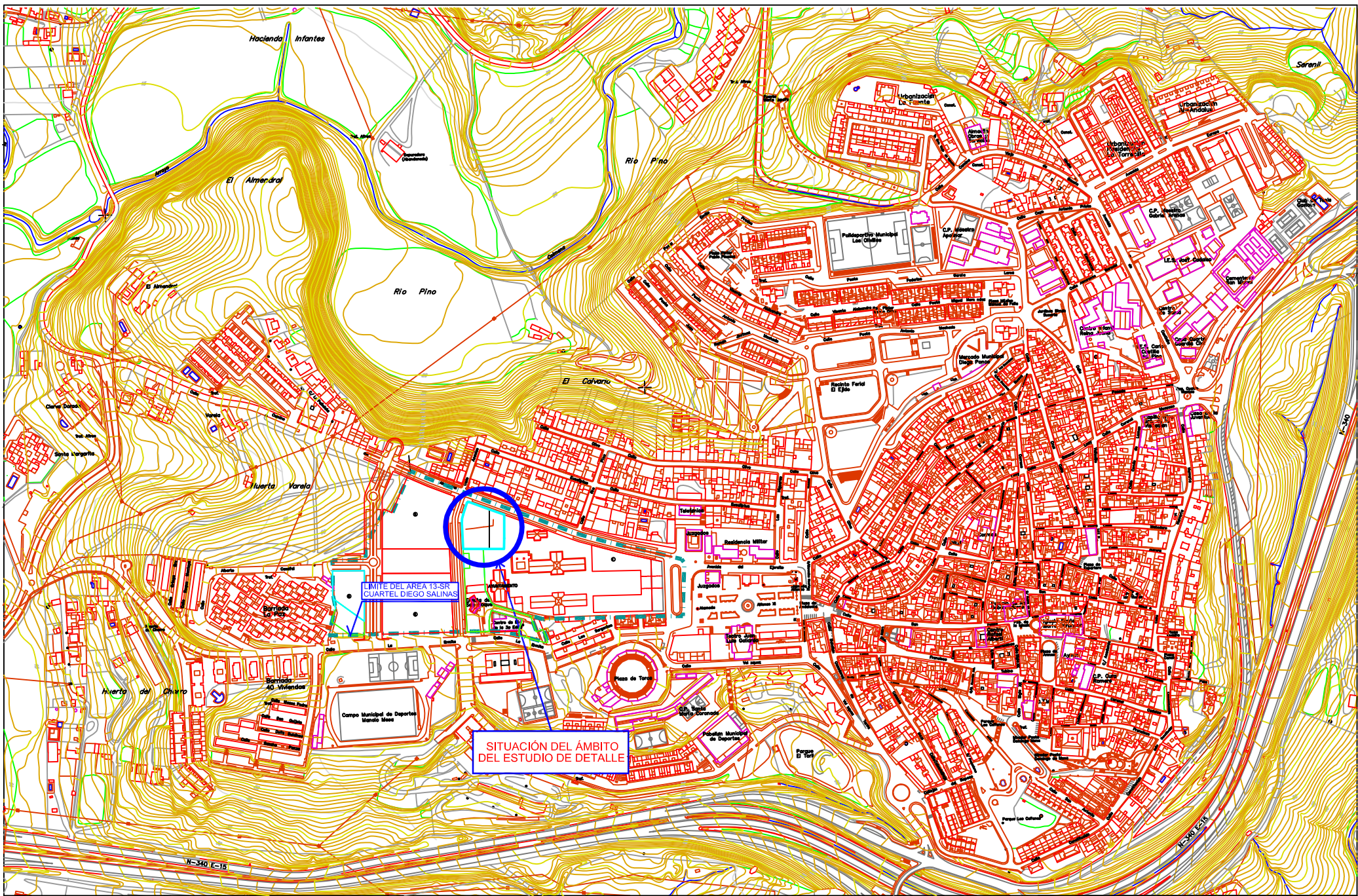
Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la ordenación de la Manzana 2 del PERI del Área SR-13 “Cuartel Diego Salinas”. Así mismo entendemos que procede, la tramitación por el Ayuntamiento de San Roque del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

En San Roque, abril de 2016

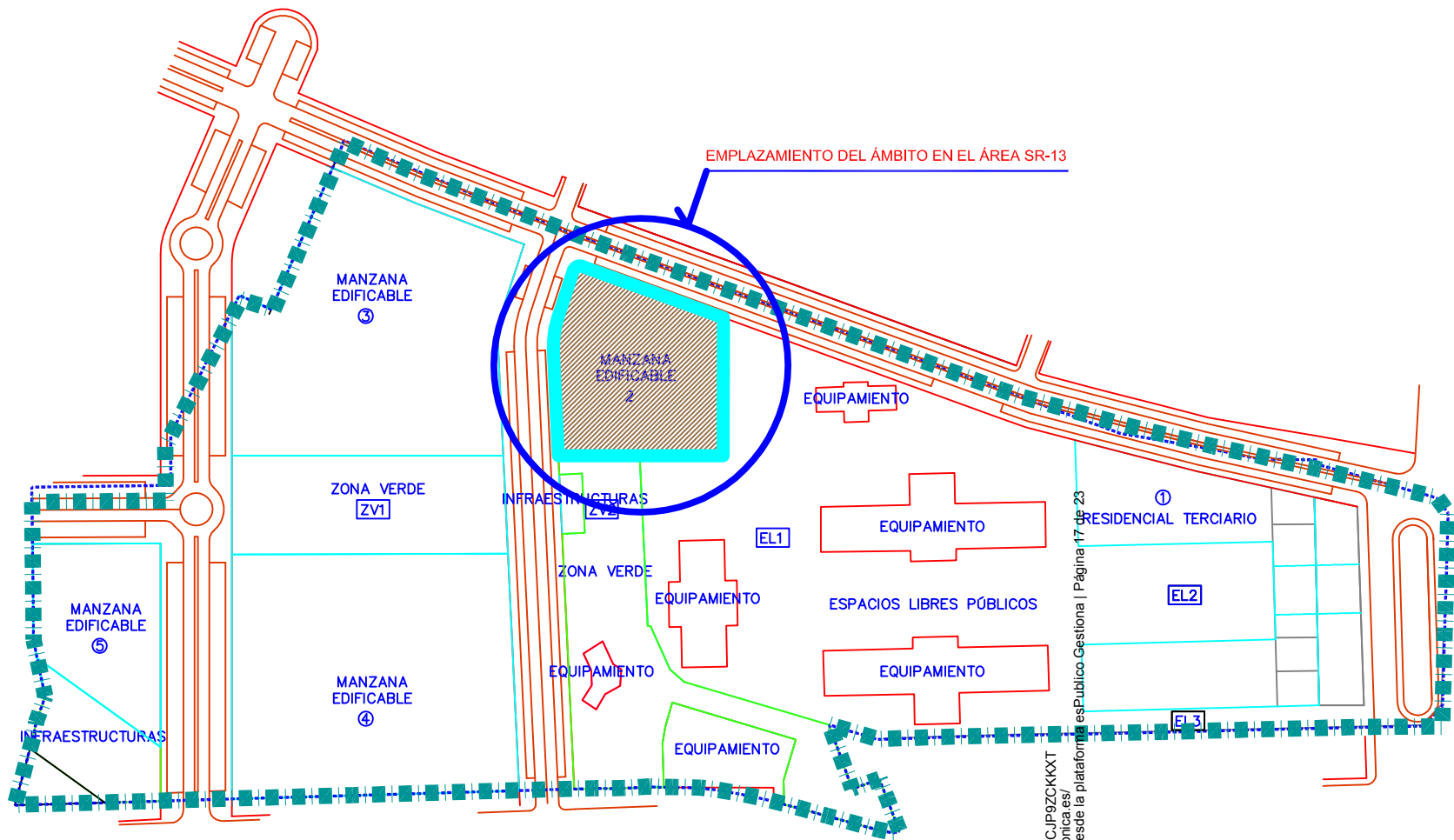
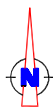
Fdo.: ANTONIO JOSÉ CRESPO MORALES

Arquitecto

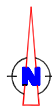




SAN ROQUE
NUCLEO URBANO
S / E



AREA 13-SR
CUARTEL DIEGO SALINAS
1/2000



ARQUITECTO:

ANTONIO J. CRESPO MORALES

ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA 2. ÁREA 13-SR. CUARTEL DIEGO SALINAS

PROPIEDAD:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE / A.V.R.A.

PLANO DE:

ESCALAS

Cod. Validación: 4PENCKQ24HTFGFCJP9ZCKKXT
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 23



/ 2000

FECHA

ABRIL 2016

EXPT.:

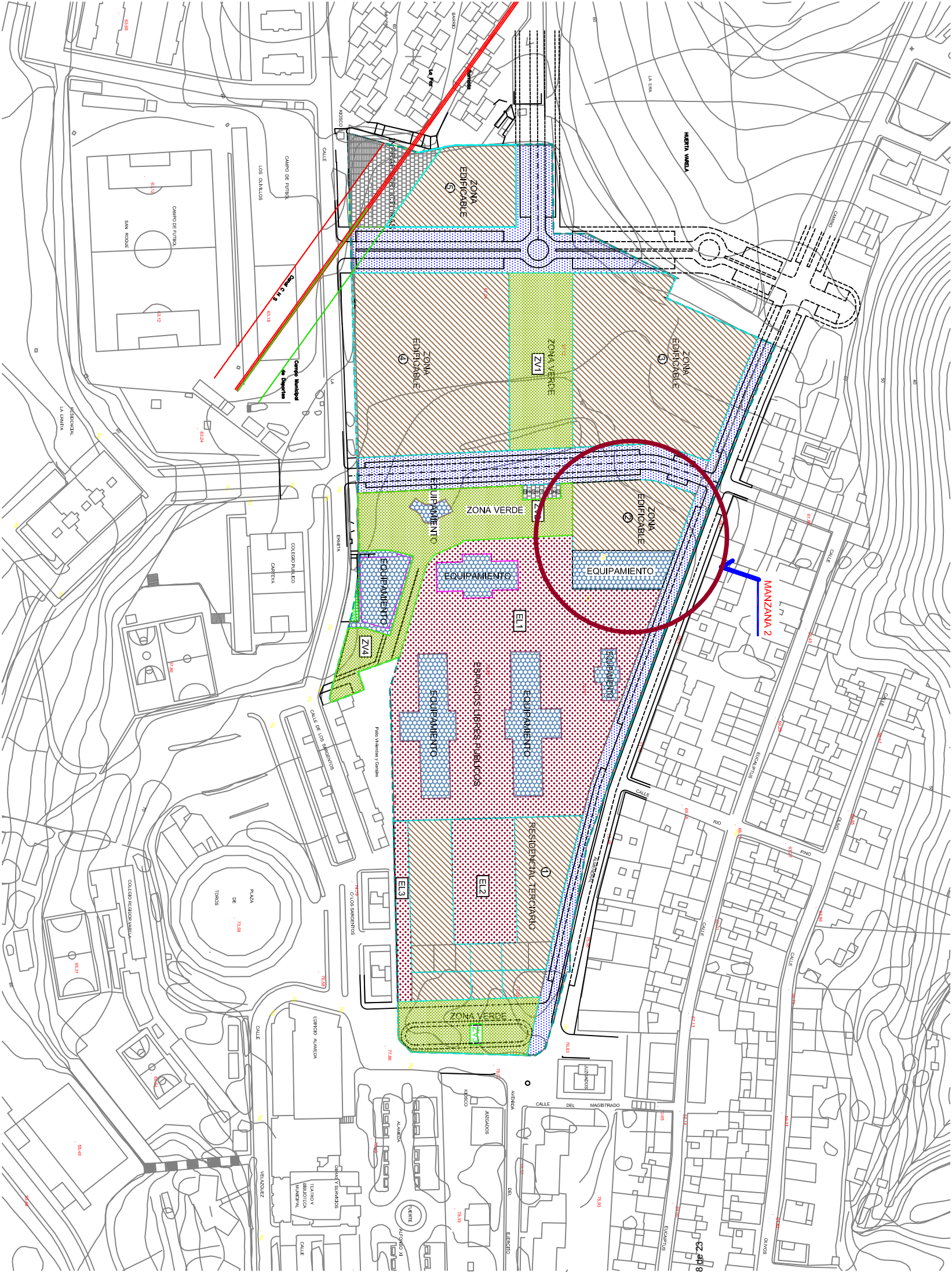
02/2016

HOJA N°

1



PERI DEL AREA 13-SR. " CUARTEL DIEGO SALINAS"



1/2000

LEYENDA

	AMBITO DE P.E.R.I. SUP.	56,626,70 m²
	Plan Especial de Reforma Interior	
	ZONA VERDE 1 =	2,557,98 m²
	ZONA VERDE 2 =	2,520,97 m²
	ZONA VERDE 3 =	1,656,17 m²
	ZONA VERDE 4 =	1,191,88 m²
	TOTAL ZONA VERDE =	7,927,00 m²
	ESP. LIBRES 1 =	10,198,18 m²
	ESP. LIBRES 2 =	1,816,96 m²
	ESP. LIBRES 3 =	596,86 m²
	TOTAL ESP. LIBRES =	12,612,00 m²
	VIARIOS	9,334,82 m²
	SISTEMAS DE INFRAEST.	
	AGUAS C.H.S.SUP.	1,005,00 m²
	SISTEMA DE INFRA-ESTRUCTURAS SUP.	240,00 m²
	EQUIPAMIENTOS SUP.	4,979,00 m²
	AMBITO DE GESTIÓN	
	MANZANA 1 SUP.	8,496,45 m²
	Rcal. TERCARIO	4,412,18 m²
	ESPACIO LIBRE	2,428,10 m²
	ZONA VERDE	1,657,21 m²
	Planeamiento de Desarrollo	
	Estudio de Detalle	
	MANZANA 2 SUP.	2,631,00 m²
	Planeamiento de Desarrollo	
	Estudio de Detalle	
	MANZANA 3 SUP.	5,976,70 m²
	Planeamiento de Desarrollo	
	Estudio de Detalle	
	MANZANA 4 SUP.	6,458,00 m²
	Planeamiento de Desarrollo	
	Estudio de Detalle	
	MANZANA 5 SUP.	3,154,00 m²
	S.I. Agua C.H.S.	1,005,00 m²
	S.Infraest.	240,00 m²
	Zona Edificable	1,909,00 m²
	Planeamiento de Desarrollo	
	Estudio de Detalle	
	VIVIENDAS(Aproximadas)	127
	MANZANA 5 SUP.	3,154,00 m²
	S.I. Agua C.H.S.	1,005,00 m²
	S.Infraest.	240,00 m²
	Zona Edificable	1,909,00 m²
	Planeamiento de Desarrollo	
	Estudio de Detalle	
	VIVIENDAS(Aproximadas)	51

ARQUITECTO:

ESTUDIO DE DETALLE:

PLANO DE:

FECHA

HOJA Nº

ANTONIO J. CRESPO MORALES

MANZANA 2. ÁREA 13-SR. CUARTEL DIEGO SALINAS

PLAN DE DISEÑO VIGENTE

ABRIL 2016

2

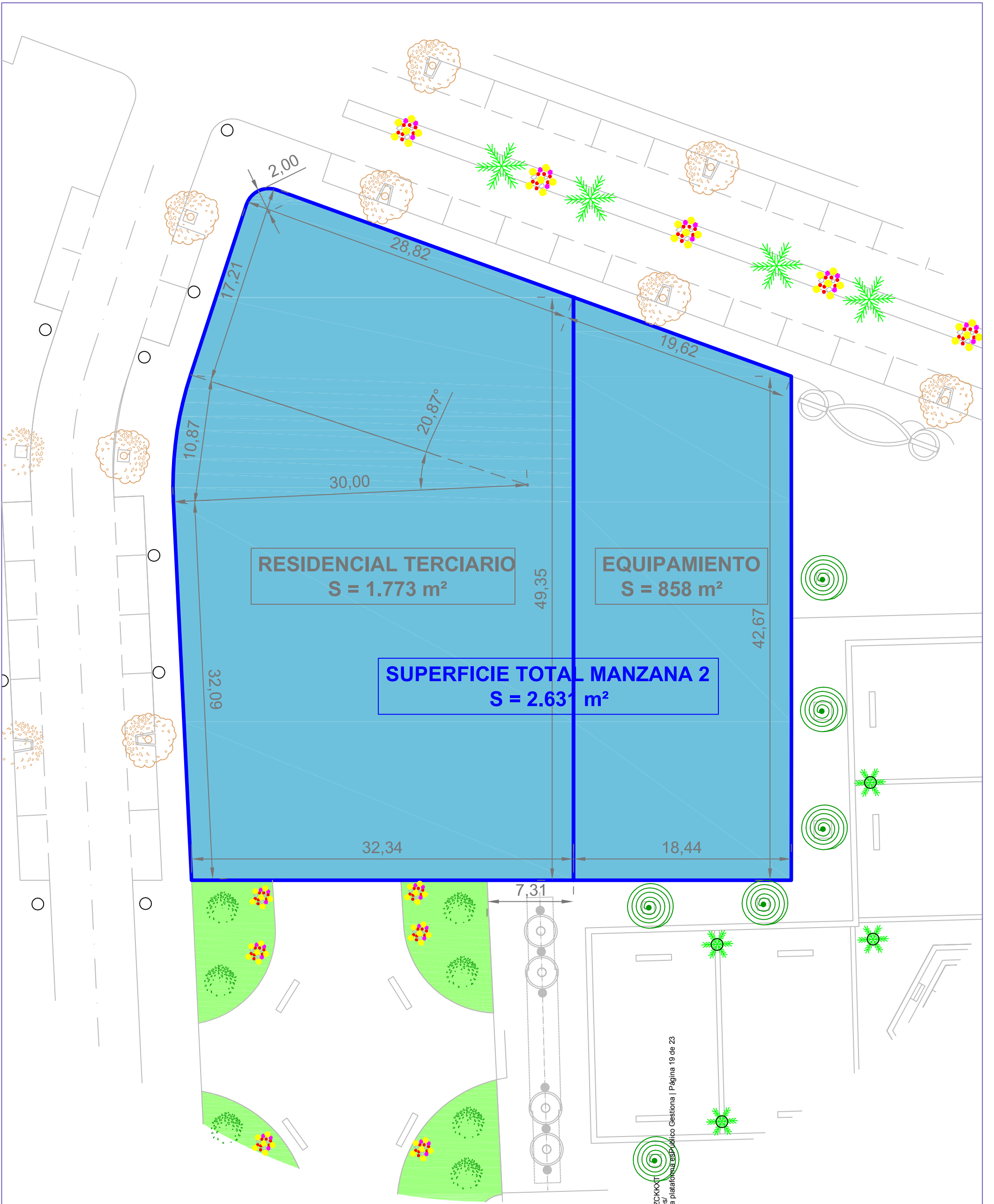
PROPIEDAD:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE / A.V.R.A.

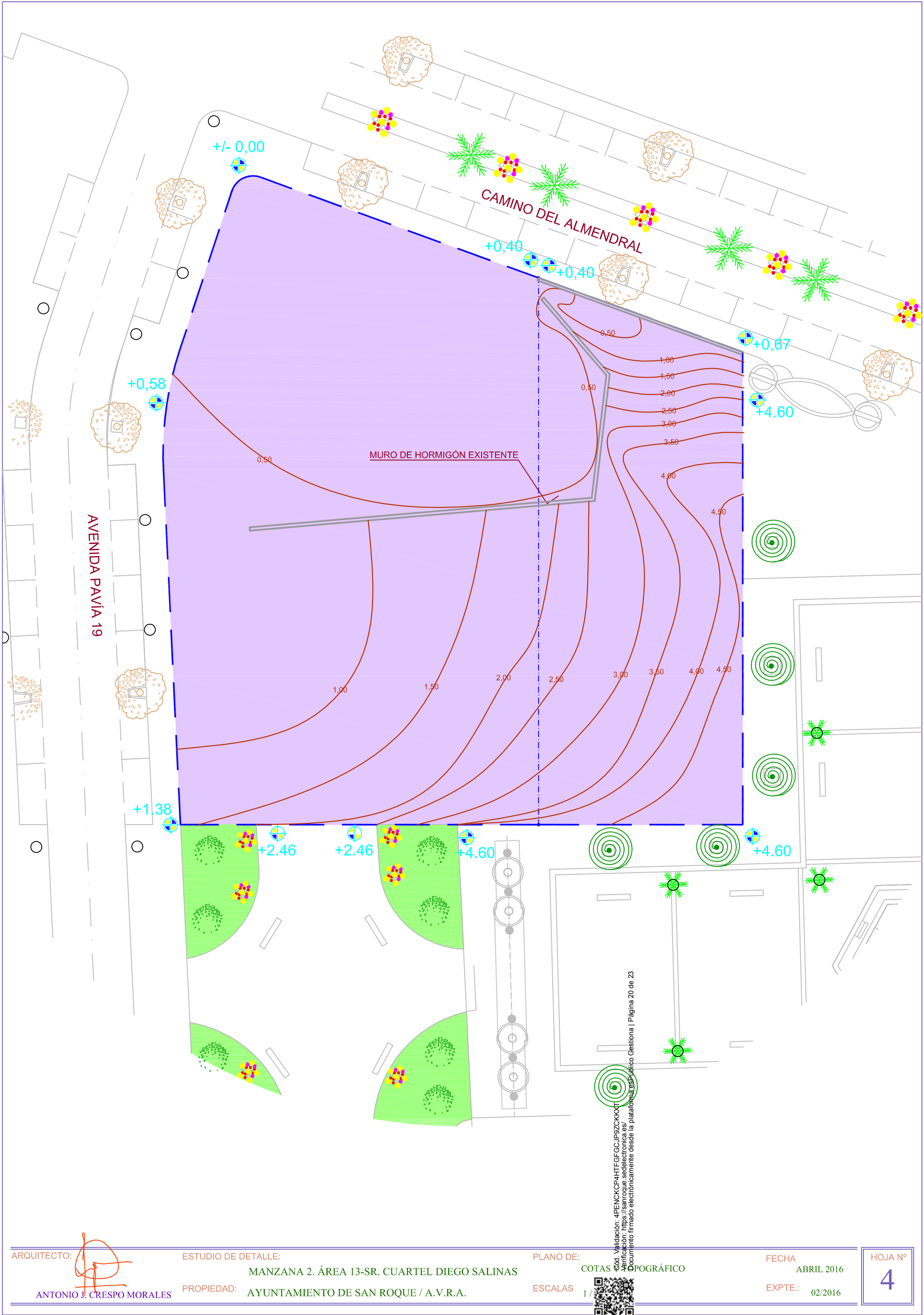
ESCALAS

EXPTE.:

02/2016



MANZANA 2. ÁREA SR-13



ARQUITECTO:

ANTONIO J. CRESPO MORALES

ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA 2. ÁREA 13-SR. CUARTEL DIEGO SALINAS

PROPIEDAD:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE / A.V.R.A.

PLANO DE:

COTAS TOPOGRÁFICO

ESCALAS

1/

FECHA

ABRIL 2016

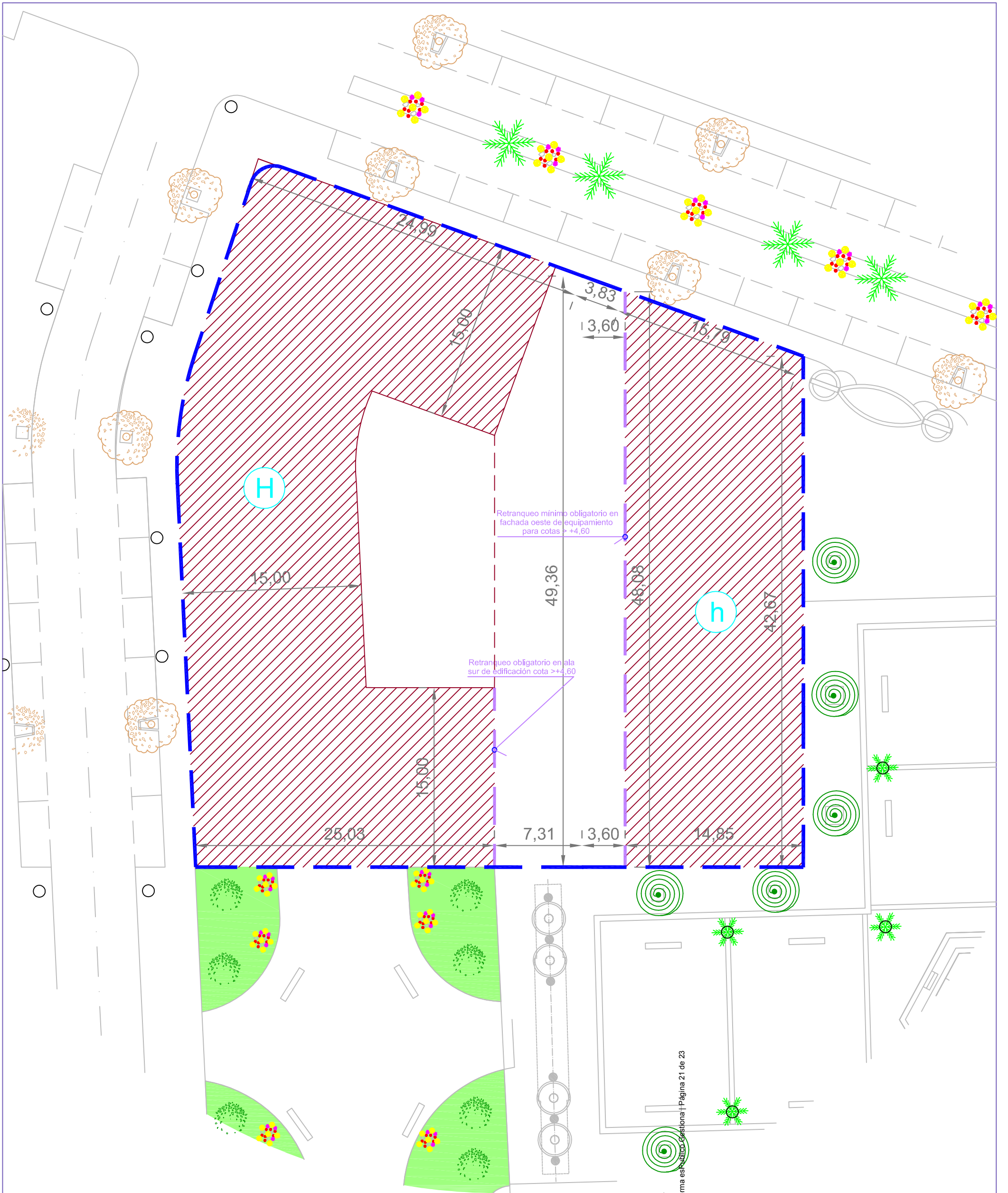
EXPT.: 02/2016

HOJA Nº

4

Cód. Validación: 4PENCKP4HTFGFCJP9ZCKKXT
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública Gestiona | Página 20 de 23





— — — — — ALINEACIÓN DE REFERENCIA OBLIGATORIA (CON POSIBILIDAD DE DISCONTINUIDAD)

▨ ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN POR ENCIMA DE LA COTA DE PLAZA (+4,60)

- - - - - RETRANQUEOS A MEDIANERA (MÍNIMOS U OBLIGATORIOS SEGÚN INDICACIÓN)

H ALTURA 4 PLANTAS + 5ª (<50% DE OCUP. 4ª)

h ALTURA LIBRE EN EQUIPAMIENTO

ARQUITECTO:

ANTONIO J. CRESPO MORALES

ESTUDIO DE DETALLE:

MANZANA 2. ÁREA 13-SR. CUARTEL DIEGO SALINAS

PROPIEDAD:

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE / A.V.R.A.

PLANO DE:

ÁREA DE MOVIMIENTO. NIVELES 2 A 5.

ESCALAS



FECHA

ABRIL 2016

EXPT.: 02/2016

HOJA Nº

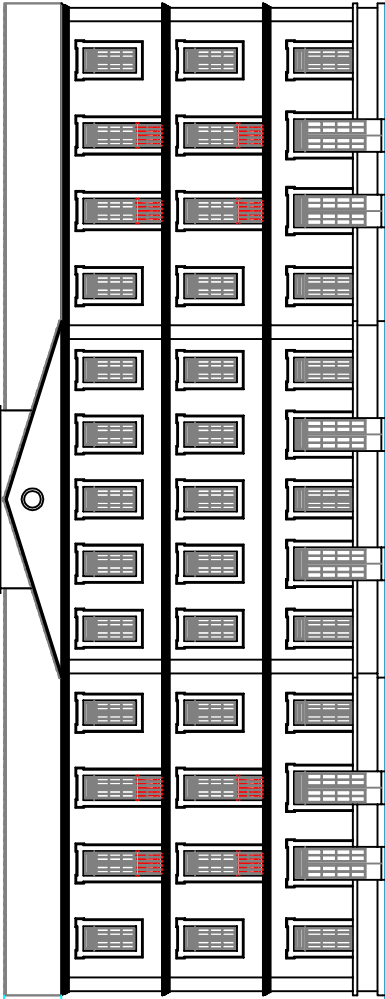
5

Cod. Validación: 4PENCXGP4HTF3CJACJP9765
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 23



D

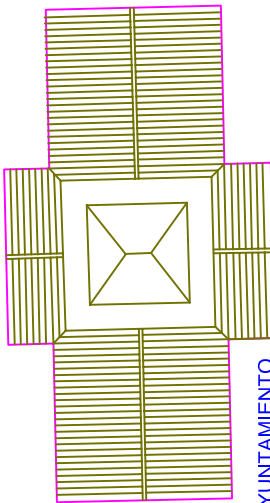
D'



SECCIÓN D-D' 1/300

SECCIÓN ACERA AVDA. PAVÍA 19 (Pnte. 2.33%)

PATIO DE MANZANA

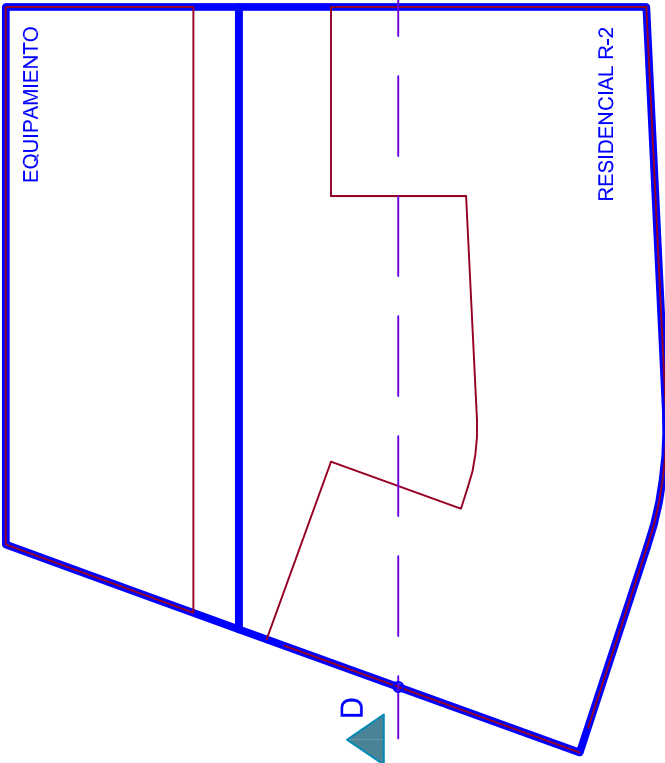


AYUNTAMIENTO

D'

PLAZA PÚBLICA

D



ESQUEMA DE PLANTA 1/600

Cod. Validación: 4PENCKP4HTFGFCJP9ZCKKXT
Verificación: <https://sanroque.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 23

