

ESTUDIO DE DETALLES

PARCELA SITUADA EN LA CALLE BATALLÓN DE CAZADORES DE TARIFA, 10

SAN ROQUE - CADIZ


El presente estudio de detalle está encargado por la propiedad de los terrenos, Anarco Capital Inmobiliario S.L. con domicilio en la calle Emilio Vargas 20 de Madrid, a Ignacio Recarte Casanova y Jorge Torroba Aguila, Arquitectos colegiados en Madrid con nº 7853 y 7239 respectivamente, en representación de NB90 Arquitectura S.L.P., sociedad dada de alta en el Colegio de Arquitectos Madrid con Nº 70217

DATOS DEL INMUEBLE

Parcela con medianera en linde norte y 2 calles no paralelas haciendo esquina al sur de la parcela.

- **LOCALIZACIÓN:** c/ Batallón Cazadores de Tarifa nº 10, San Roque (Cádiz).
- **REFERENCIA CATASTRAL:** 5400604TF8150S0001WZ
- **SUPERFICIE CATASTRAL:** 538 m2. Construcción uso municipal (no documentado) 92 m2.
- **REGISTRO:** Finca 3409 de San Roque, IDUFIR 11O12000147544, Tomo 1016 Libro 314 Folio 97.
- **NORMATIVA DE AFECCIÓN:** Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Artístico de San Roque (Cádiz). Calificación RESIDENCIAL B.

ESTUDIO DE DETALLE. PARCELA EN C/ BATALLÓN CAZADORES DE TARIFA Nº 10



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5400604TF8150S0001WZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

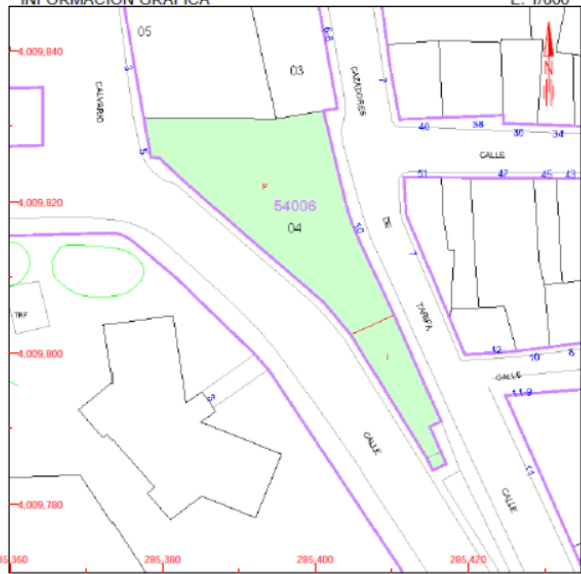
| | |
|---------------------------------------|------------------|
| LOCALIZACIÓN | |
| CL BATALLON CAZADORES TARIFA 10 Suelo | |
| 11360 SAN ROQUE [CÁDIZ] | |
| USO PRINCIPAL | AÑO CONSTRUCCIÓN |
| Oficinas | 1990 |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | TIPO DE FINCA |
| 100,000000 | 92 |

PARCELA CATASTRAL

| | | |
|---------------------------------|---------------------------------|--|
| SITUACIÓN | | |
| CL BATALLON CAZADORES TARIFA 10 | | |
| SAN ROQUE [CÁDIZ] | | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) | TIPO DE FINCA |
| 92 | 538 | Parcela construida sin división horizontal |

INFORMACIÓN GRÁFICA

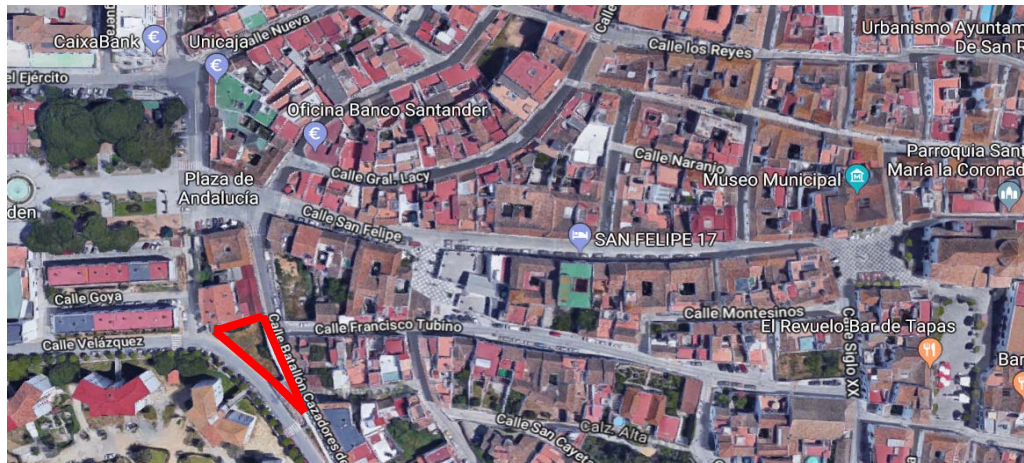
E: 1/600



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Jueves, 19 de Enero de 2017

- 285,420 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



ANTECEDENTES DESTACADOS

- Forma irregular triangular, con una de las dos calles en fuerte pendiente (c/Batallón Cazadores de Tarifa), estrechándose en ángulo muy agudo en el extremo sur, dificultando mucho la edificación resultante.
- Dentro de la parcela, en el extremo sur, existe una construcción de uso municipal, la cual, no se encuentra avalada por la documentación y acuerdos necesarios entre las partes implicadas para este tipo de actos que acredite, en la actualidad, la legalidad de la misma. Por ello, además de la ordenación de volúmenes de la parcela, aprobado el presente Estudio Detalle, quedaría legalizada dicha construcción mediante la cesión al Ayuntamiento de esta porción de terreno descrito en el plano del Catastro con la letra "I".
- El Ayuntamiento construyó un muro de contención de la calle alta (c/ Batallón Cazadores de Tarifa) dentro de la alineación oficial de la parcela, entrando aproximadamente 1 m en la propiedad privada, apoyado sobre zapata de 2.60 m que se encuentra totalmente en el interior de la parcela, comiéndose en total unos 3.60 m de parcela en toda la alineación Este. No consta documentación que autorice y permita esta invasión de parcela privada llevada a cabo por el Consistorio. Estos trabajos llevadas a cabo sobre la parcela privada objeto del presente Estudio de Detalle, han mermado sus posibilidades urbanísticas ya que dichas actuaciones conllevan 2 importantes consecuencias:
 - El futuro edificio no podrá albergar plantas bajo rasante al estar toda la zapata del muro de contención de la calle ocupando gran parte de la parcela a la cota de la calle baja (c/ Velázquez). Por ello se propone solución de ejecutar los usos bajo rasante (aparcamiento) a partir de esta cota sin consumir edificabilidad.
 - El futuro edificio no debe apoyar en la cimentación ni el muro de contención construidos sobre la parcela, ya que se desconoce el armado y resistencia de estas construcciones existentes, por lo que para garantizar y poder asegurar el futuro edificio deberá cimentarse en la parte de la parcela que queda libre y volarse por encima de la zapata y muro existentes, encareciendo la construcción sobre todo teniendo en cuenta que en la parte más estrecha quedaría más de la mitad del edificio volado.

FUNDAMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme al Artículo 6.7 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Artístico de San Roque (Cádiz), los Estudios de Detalle *"No obstante, podrán producir ajustes o adaptaciones particulares a la vista de la adaptación al terreno, a las rasantes reales o a las pendientes de la parcela"*, y al Artículo 4.105 INTERVENCIONES DE CARACTER SINGULAR: *"Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial B, de iniciativa pública o privada, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad... la edificación deberá estar situada en una posición urbana singular..."*.



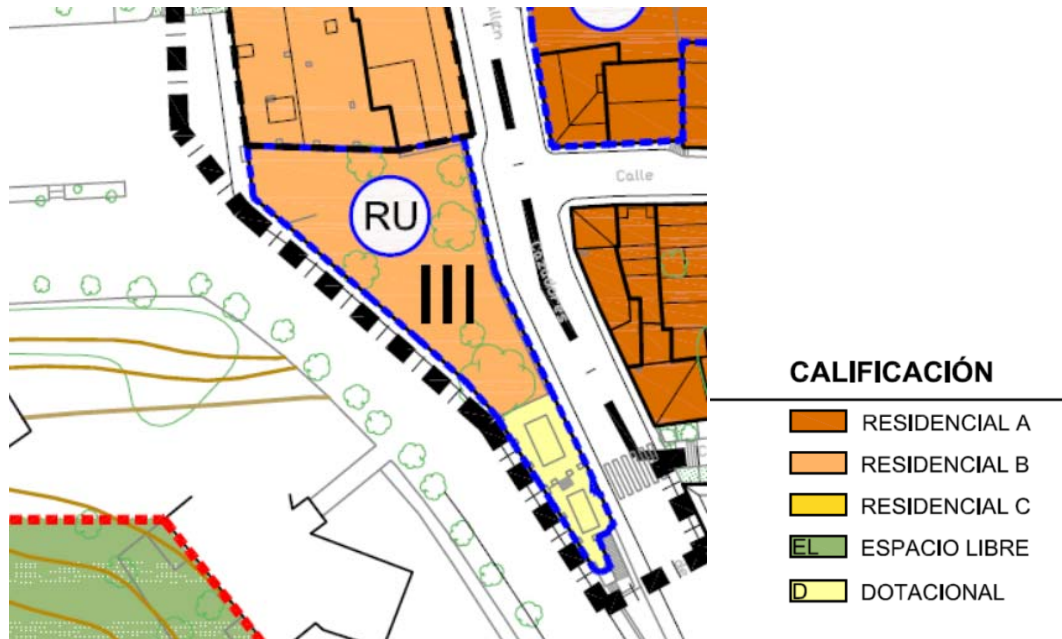
Por ello, y teniendo en cuenta las consecuencias del apartado ANTECEDENTES DESTACADOS del presente informe, se solicita se tengan en cuenta los condicionantes parcela (construcciones municipales dentro de parcela privada que imposibilitan la construcción de sótanos bajo rasante teniendo que ejecutarlos por encima de la rasante) y singularidades de la parcela ((i) forma triangular de difícil aprovechamiento, (ii) Calle en pendiente con dificultad para encajar las entradas con las rasantes, (iii) Ubicación destacada como entrada sur al casco histórico de San Roque totalmente expuesta a vistas por todos sus flancos, (iv) Estado de total abandono por anterior propiedad sin decoro-antiestético e insalubre), para lo cual se desarrolla el presente Estudio de Detalle.

Se detalla un volumen edificado de:

- 2 plantas de aparcamiento (27 plazas) no computables a efectos de edificabilidad teniendo que ejecutarse en voladizo y sobre el nivel de la zapata existente en la parcela construida por el Ayuntamiento, quedando bajo rasante y en semisótano en la calle Batallón cazadores de Tarifa, y a nivel de calle en la calle baja Velázquez. 100% ocupación.
- 3 plantas de uso residencial sobre las anteriores de aparcamiento. 75% ocupación.
- 1 planta ático retranqueada con 3 metros como mínimo y 30% de la superficie de la planta inferior.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE SAN ROQUE (CÁDIZ)

La parcela se encuentra ubicada en c/ Batallón Cazadores de Tarifa nº10, dentro del ámbito del *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Artístico de San Roque (Cádiz)*, con la Calificación RESIDENCIAL B y grafiado en el Plano de Calificación con tres (III) plantas.



Artículo 3.7.- COMPATIBILIDAD DE USOS.

| CALIFICACION | USO PORMENORIZADO | |
|---------------|--------------------|-------------|
| | CARACTERISTICO | COMPATIBLE |
| RESIDENCIAL A | VIVIENDA | COMERCIAL |
| RESIDENCIAL B | VIVIENDA | OFICINAS |
| RESIDENCIAL C | VIVIENDA | HOSPEDAJE |
| TERCIARIO | COMERCIAL | INDUSTRIAL |
| DOTACIONAL | DOTACIONAL | GARAJE |
| HOSPEDAJE | HOSPEDAJE | RESIDENCIAL |
| ESPACIO LIBRE | PARQUES Y JARDINES | CULTURAL |

Artículo 3.3. USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO.

Apartado 3.3.3. En cada Zona de Calificación se establece igualmente, los usos del suelo compatibles en el ámbito, entendiéndose por tales aquellos que pueden sustituir al uso característico...

Es decir el uso del edificio podría ser Residencial u Hospedaje, entre otros.

Artículo 4.95. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

1. Parcela edificable: Se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente.

La parcela es la grafiada según planos municipales, y con superficie catastral de 538 m².

Artículo 4.96. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

Así se ha detallado en planos, con las fachadas en la alineación de las calles Batallón Cazadores de Tarifa, y Velázquez.

Artículo 4.97. OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

1. La ocupación máxima en planta será de un 75% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de edificación, incluida la baja.

Se detalla en planos una ocupación del 75% ($538 \times 0.75 = 403.5 \text{ m}^2$) para cada una de las plantas que se consideran sobre rasante.

2. La superficie libre de parcela estará separada de las líneas de fachadas exteriores, como mínimo por una crujía, con las siguientes condiciones: a) el recinto se estructure en el interior de la parcela, b) el lado menor no sea inferior a 5 m.

Se detalla en planos la superficie libre (patio + zona marcada con la letra "I" en el plano Catastral) 25% de ocupación ($538 \times 0.25 = 134.5 \text{ m}^2$) ubicado en el interior de la parcela con lado menor mayor a 5 m.

5. La superficie libre de la parcela no podrá estar ocupada ni total ni parcialmente por la rampa de acceso al sótano si la hubiere.

No se proyecta rampa que ocupe la superficie libre (patio).

6. La ocupación podrá aumentarse, incluso hasta el 100% en plantas bajo rasante, cuando no contengan espacios habitables.

Se detallan 2 plantas de aparcamiento con 100% de ocupación con la idea inicial de que fueran bajo rasante en ambas calles, pero al quedar imposibilitada la excavación bajo la zapata existente ejecutada por el Ayuntamiento, se detallan justo a nivel sobre la zapata existente y volando sobre ella sin apoyar.

Artículo 4.98. OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

1. La ocupación de sótanos y semisótanos se condicionará al resultado de un estudio geotécnico previo que establezcan las condiciones que garanticen la estabilidad del terreno y que no se afecte a las edificaciones circundantes. Asimismo se estará a lo preceptuado en las Normas de protección arqueológica del presente Plan Especial.

Se elaborará Estudio Geotécnico previo conforme al Código Técnico de la Edificación.

2. En el caso de plantas semisótano la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a 100 cm desde la cota en cualquier punto de la alineación de fachada.

Debido a la existencia de un muro y zapata construidos sobre la parcela por el Ayuntamiento, no es posible profundizar bajo la cota de dicha zapata, por lo que las 2 plantas de aparcamiento se establecen a partir de esta cota, quedando una planta de aparcamiento totalmente bajo rasante de la c/ Batallón cazadores de Tarifa, y la otra planta de aparcamiento en parte semisótano y en parte sótano respecto a la misma calle.

4. En este ámbito se debe potenciar la construcción de garajes en sótanos.

Por ello se propone la construcción de 2 plantas de aparcamiento que sirvan de dotacional, entre otros, al propio edificio de la parcela.

Artículo 4.99. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

1. El número máximo de plantas será de 2 excepto en los casos en que en el Plano de Calificación se grafíe con tres (3) plantas... Dicho número de plantas será obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permitan el acceso a la edificación.

En los planos se detalla una altura "obligatoria" de 3 plantas sobre la calle Batallón Cazadores de Tarifa en la que se ubicará el acceso principal al edificio, plantas que parten sobre el semisótano/sótano (aparcamiento) que queda en dicha calle.

2. En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente Plan Especial se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero.

La parcela tiene lindero frontal a 2 calles (calle alta c/ Batallón Cazadores de Tarifa, calle baja c/ Velázquez), quedando la entrada peatonal principal en la calle alta (Batallón Cazadores de Tarifa) en la que se establece la altura "obligatoria" de 3 plantas desde la rasante de esta calle y por encima del semisótano/sótano de aparcamiento que como se ha explicado anteriormente no es posible que quede más bajo, debido a la existencia de la zapata del muro de contención construida por el Ayuntamiento en el interior de la parcela ocupando una gran superficie de ésta. Esta altura "obligatoria" en esta calle en la que se sitúa el acceso peatonal, se mantiene como altura máxima en el otro lindero (calle baja c/ Velázquez).

3. La altura máxima en metros vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para 1 planta 400 cm, b) para 2 plantas 750 cm, c) para 3 plantas 1.050 cm.

Se detallan unas alturas dentro de estos límites a partir de suelo de planta baja, sobre el techo de planta semisótano respecto a calle alta c/ Batallón Cazadores de Tarifa.

La solería de planta baja podrá elevarse como máximo 140 cm sobre la cota de referencia, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

Se detalla en planos que la cota de solería en planta baja está justo sobre el semisótano aparcamiento, a menos de 140 cm de la cota de referencia.

Artículo 4.100. CONSTRUCCIÓN SOBRE LA ALTURA MÁXIMA.

1. Por encima de la altura señalada podrá autorizarse un cuerpo construido retranqueado en su totalidad de la línea de fachada un mínimo de 3 metros, y cuya superficie no exceda del 30% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Se detalla en planos que aunque se puede hacer una planta sobre la 3ª con el 30% de ocupación de la planta 3ª (538 x 0.75 x 0.30 = 121.05 m²) no se realiza por la peculiaridad de esta parcela. Esta superficie la contabilizamos en el sótano 1.

Artículo 4.101. EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, siendo la edificabilidad máxima de las parcelas la suma de la ocupación máxima de todas la plantas autorizadas sobre rasante.

3. Los sótanos no se computan.

Se detalla un volumen edificado de:

- 2 plantas de aparcamiento (27 plazas) en el que solo se computa una franja pegada a la calle Velázquez de 121.05m² del sótano 1 a efectos de edificabilidad, teniendo que ejecutarse en voladizo y sobre el nivel de la zapata existente en la parcela construida por el Ayuntamiento, quedando bajo rasante en la calle Batallón Cazadores de Tarifa, y a nivel de calle Velázquez. 100% ocupación. **Edificabilidad = 121.05 m².**
- 3 plantas de uso residencial sobre las anteriores de aparcamiento. 75% ocupación. **Edificabilidad = 3 plantas x 538 m² x 0.75 = 1.210,50 m².**
- 1 planta ático retranqueada. 30% de la planta inferior. **Edificabilidad = 1 planta x 538 m² x 0.75 x 0.30 = 121,05 m² (esta edificabilidad se computa en el sótano 1 por la peculiaridad de esta parcela en la que el sótano con respecto a la calle Batallón de Cazadores de Tarifa es completamente bajo rasante y con respecto a la calle Velázquez se considera que parte de ese sótano está sobre rasante)**

EDIFICABILIDAD TOTAL = 1.210,50+121,05= 1.331,55 m².

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DECRETO 293/2003 ACCESIBILIDAD

Acceso: Al menos un acceso cumplirá las siguientes características:

- Estar al mismo nivel que la cota exterior de calle, o con rampa de 120 cm de ancho con pasamanos a ambos lados y en dos alturas, y con pendientes y longitudes máximas conforme al Código Técnico de la Edificación. Desnivel inferior a 5 cm se salvará con plano inclinado de anchura mínima de 80 cm y pendiente máxima del 25%.
- Ancho libre: de paso: al menos 80 cm.

Se detalla adecuación del acceso principal desde calle Batallón Cazadores de Tarifa, que será desarrollado en el proyecto de ejecución, desde la línea de encuentro edificio-acera, hacia dentro de la edificación.

Comunicación interior horizontal. La plata baja será totalmente horizontal con itinerarios accesibles de al menos 120 cm de ancho en pasillos y 80 cm en puertas de paso con espacios libres del barrido de las puertas de 120 cm de diámetro a ambos lados. Los vestíbulos con una dimensión mínima que pueda inscribirse círculo de 150 cm de diámetro libre de obstáculos.

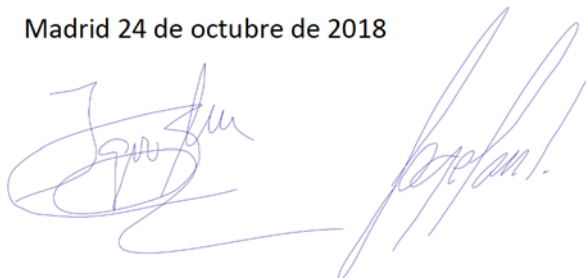
Comunicación interior vertical. Mediante ascensor accesible que comunica entrada con plantas de viviendas y aparcamiento. Conforme a Código técnico de la Edificación. Vestíbulos previos al ascensor con espacio libre de 150 cm de diámetro. Medidas mínimas de cabina 1 x 1.25 m. Botoneras y señalización interior y exterior de la cabina conforme a normativa CTE y RD 1544/2007.

Las escaleras se proyectaran en conformidad con el Código Técnico de la Edificación, con tabica y sin bocel, de 17.5 cm máximo de tabica y 28 cm mínimos de huella. Mesetas libres de 120 cm de diámetro con el ancho mínimo de la escalera. Pavimento antideslizante y con tira en el borde de los peldaños de color contrastado. Pasamanos a ambos lados.

Señalización. Todas las puertas, itinerarios accesibles y de evacuación accesible, serán señalizados con la señalización normalizada.

Viviendas o alojamientos accesibles. Caso de haberlas, además de los anteriores apartados, cumplirán las condiciones normalizadas en cuanto a dimensiones mínimas de paso y distribución de elementos.

Madrid 24 de octubre de 2018



Ignacio Recarte Casanova

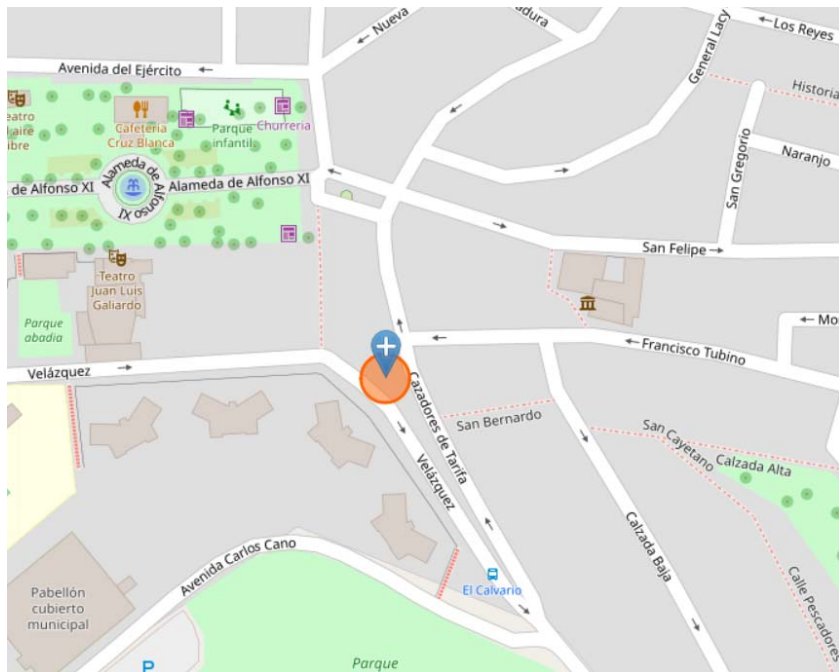
Jorge torroba Aguila

Arquitectos

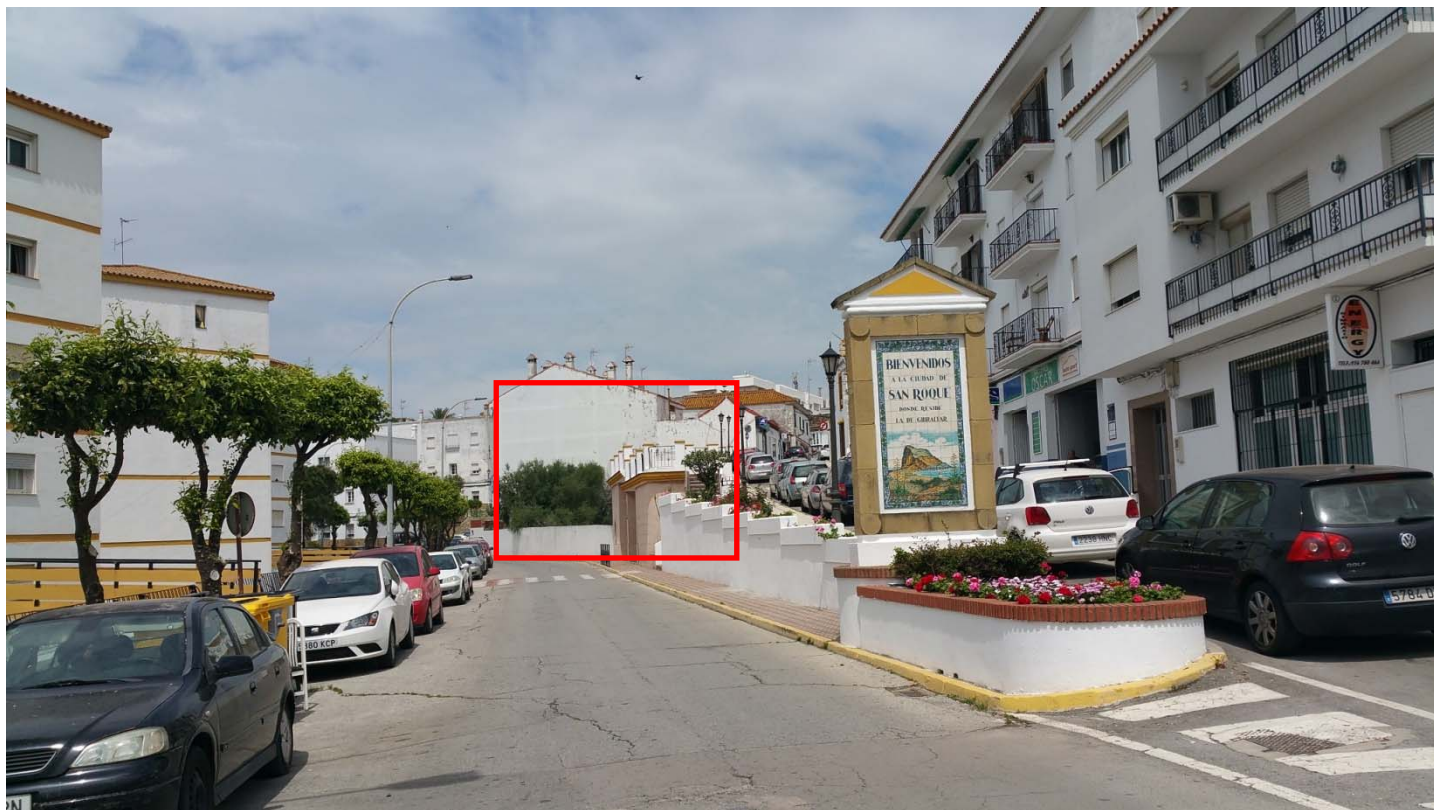
ANEXO FOTOGRÁFICO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLA BATALLÓN CAZADORES DE TARIFA Nº 10

SITUACIÓN

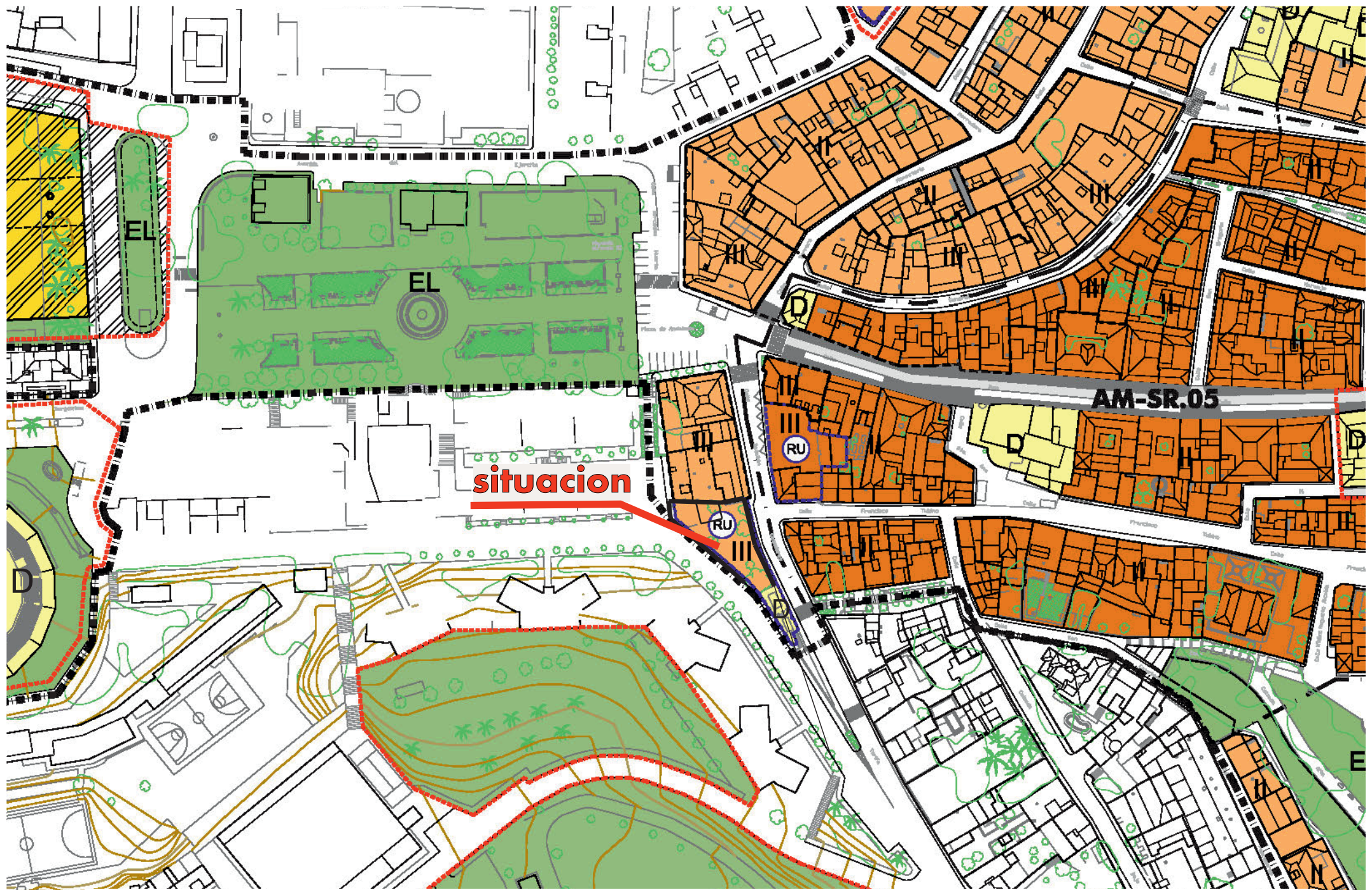


ENTORNO ENTRADA A CASCO HISTÓRICO SAN ROQUE, ACCESO SUR. CON LA PARCELA AL FONDO



EDIFICIOS MEDIANEROS EN CALLE BATALLÓN CAZADORES DE TARIFA Nº 8, Y EDIFICIO EN PASAJE EL CALVARIO





Promotor:
ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L.

Estudio de Detalle:
Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10
San Roque - Cadiz

Plano:
Situación y Emplazamiento

Escala : 1/500
Nº de plano: 01
Fecha: Agosto de 2018

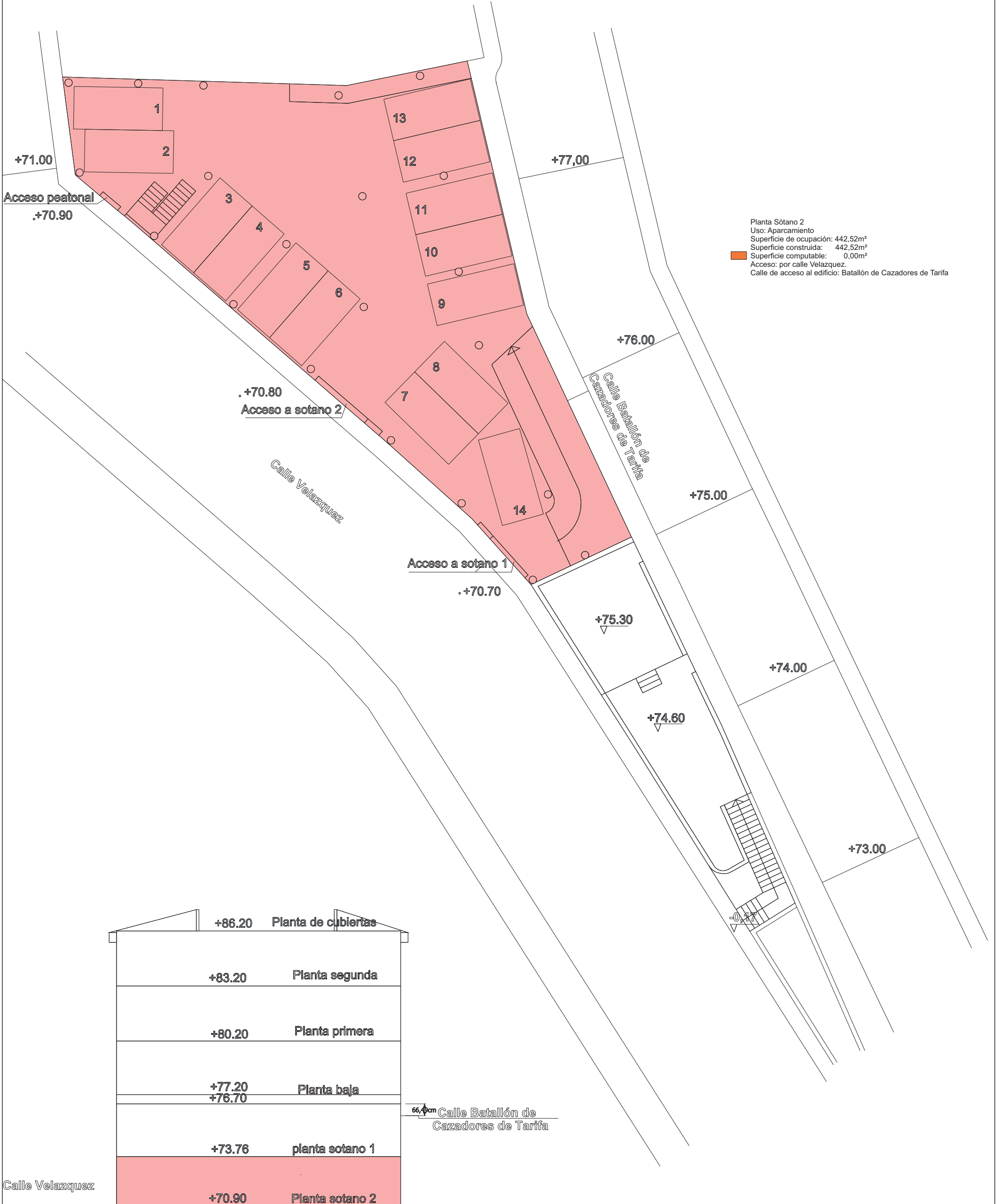
Ignacio Recarte Casanova
Jorge Torrado Aguilera
Arquitectos

NB90

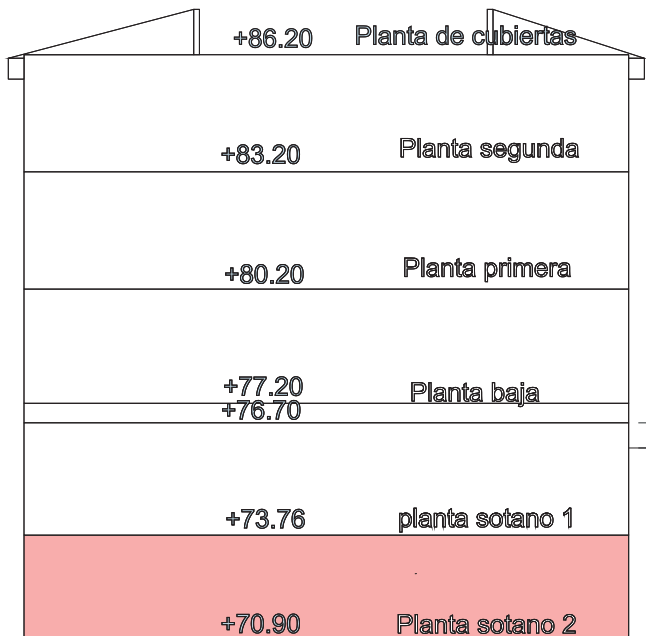
NB90 Arquitectura, S.L.P.

Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcega, Of. E-05
28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 85
email: nb90@nb90arquitectura.com
web: www.nb90arquitectura.com

.+71.90




Planta Sótano 2
 Uso: Aparcamiento
 Superficie de ocupación: 442,52m²
 Superficie construida: 442,52m²
 Superficie computable: 0,00m²
 Acceso: por calle Velazquez.
 Calle de acceso al edificio: Batallón de Cazadores de Tarifa



Calle Velazquez

66,4cm Calle Batallón de Cazadores de Tarifa

| | | | |
|---|--|--|--|
| Promotor: ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L. | Estudio de Detalle: Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10 San Roque - Cadiz | |  NB90 NB90 Arquitectura, S.L.P. <small>Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcega, Of. E-95 28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 95 email: nb90@nb90arquitectura.com web: www.nb90arquitectura.com</small> |
| | Plano: | Escala : 1/200 Nº de plano: 02 Fecha: Agosto de 2018 | |

.+71.90

+71.00

.+70.90

+77,00

.+70.80

.+70.70

+76.00

+75.00

+75.30

+74.60

+74.00

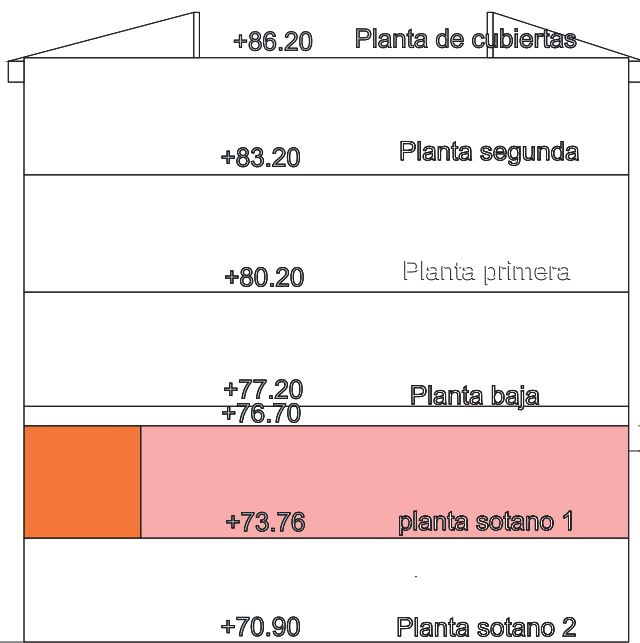
+73.00

Planta Sótano 1
 Uso: Aparcamiento
 Superficie de ocupación: 442,52m²
 Superficie construida: 442,52m²
 Superficie computable: 121,05m²
 Acceso: por calle Velazquez.
 Calle de acceso al edificio: Batallón de Cazadores de Tarifa

Calle Batallón de Cazadores de Tarifa

66,40m Calle Batallón de Cazadores de Tarifa

Calle Velazquez



Promotor:
ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L.

Estudio de Detalle:
Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10
San Roque - Cadiz

Plano:
Planta Sótano 1

Escala : 1/200
Nº de plano: 03
Fecha: Agosto de 2018

Ignacio Recarte Casanova
Jorge Torralba Aguilera
Arquitectos

NB90

NB90 Arquitectura, S.L.P.

Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcega, Of. E-95
28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 95
email: nb90@nb90arquitectura.com
web: www.nb90arquitectura.com

.+71.90

+71.00

.+70.90

+77.20

Patio

+77.20

+77,00

+77.20

+77.20

+76.70

Acceso al edificio

+76.70

+76.70

+76.00

+76.70

.+70.70

+75.30

+75.00

+74.00

+74.60

+73.00

+86.20 Planta de cubiertas

+83.20 Planta segunda

+80.20 Planta primera

+77.20 Planta baja

+76.70

+73.76 planta sotano 1

+70.90 Planta sotano 2

Acceso al edificio

66,4cm Calle Batallón de Cazadores de Tarifa

Calle Velazquez

Planta Baja
 Uso: Residencial
 Superficie de ocupación: 403,52m²
 Superficie construida: 403,52m²
 Superficie computable: 403,52m²
 Calle de acceso al edificio: Batallón de Cazadores de Tarifa

Promotor:
ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L.

Estudio de Detalle:
Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10
San Roque - Cadiz

Plano:
Planta Baja

Escala : 1/200
Nº de plano: 04
Fecha: Agosto de 2018

Ignacio Recarte Casanova
Jorge Torralba Aguilera
Arquitectos

NB90

NB90 Arquitectura, S.L.P.

Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcoverga, Of. E-95
28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 95
email: nb90@nb90arquitectura.com
web: www.nb90arquitectura.com

.+71.90

+71.00

+70.90

Patio

+80.20

+80.20

+77.00

+80.20

+80.20

Planta Primera
 Uso: Residencial
 Superficie de ocupación: 403,52m²
 Superficie construida: 403,52m²
 Superficie computable: 403,52m²
 Calle de acceso al edificio: Batallón de Cazadores de Tarifa

+80.20

+80.20

+76.00

+70.80

+80.20

Calle Batallón de Cazadores de Tarifa

Calle Velazquez

+80.20

+75.00

+80.20

+70.70

+75.30

+74.00

+74.60

+73.00

+86.20 Planta de cubiertas

+83.20 Planta segunda

+80.20 Planta primera

+77.20 Planta baja

+76.70

+73.76 planta sotano 1

+70.90 Planta sotano 2

66,4cm Calle Batallón de Cazadores de Tarifa

Calle Velazquez

Promotor:
ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L.

Estudio de Detalle:
Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10
San Roque - Cadiz

Plano:
Planta Primera

Escala : 1/200
Nº de plano: 05
Fecha: Agosto de 2018

Ignacio Recarte Casanova
Jorge Torralba Aguilera
Arquitectos

NB90

NB90 Arquitectura, S.L.P.

Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcega, Of. E-95
28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 95
email: nb90@nb90arquitectura.com
web: www.nb90arquitectura.com

.+71.90

+71.00

+70.90

+83.20

Patio

+83.20

+77.00

+83.20

+83.20

+83.20

+83.20

.+70.80

+83.20

+76.00

+83.20

+83.20

+75.00

Calle Velazquez

Calle Batallón de
Cazadores de Tarifa

.+70.70

+75.30

+74.00

+74.60

+73.00

+86.20 Planta de cubiertas

+83.20 Planta segunda

+80.20 Planta primera

+77.20 Planta baja

+76.70

+73.76 planta sotano 1

+70.90 Planta sotano 2

66,4cm Calle Batallón de
Cazadores de Tarifa

Calle Velazquez
+70.80

Planta Segunda
Uso: Residencial
Superficie de ocupación: 403,52m²
Superficie construida: 403,52m²
Superficie computable: 403,52m²
Calle de acceso al edificio: Batallón de Cazadores de Tarifa

Promotor:
ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L.

Estudio de Detalle:
Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10
San Roque - Cadiz

Plano:
Planta Segunda

Escala : 1/200
Nº de plano: 06
Fecha: Agosto de 2018

Ignacio Recarte Casanova
Jorge Torralba Aguilera
Arquitectos

NB90

NB90 Arquitectura, S.L.P.

Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcega, Of. E-05
28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 95
email: nb90@nb90arquitectura.com
web: www.nb90arquitectura.com

.+71.90

+71.00

+70.90

Patio

+86.20

+77.00

+76.00

.+70.80

Calle Velazquez

Calle Batallón de
Cazadores de Tarifa

+75.00

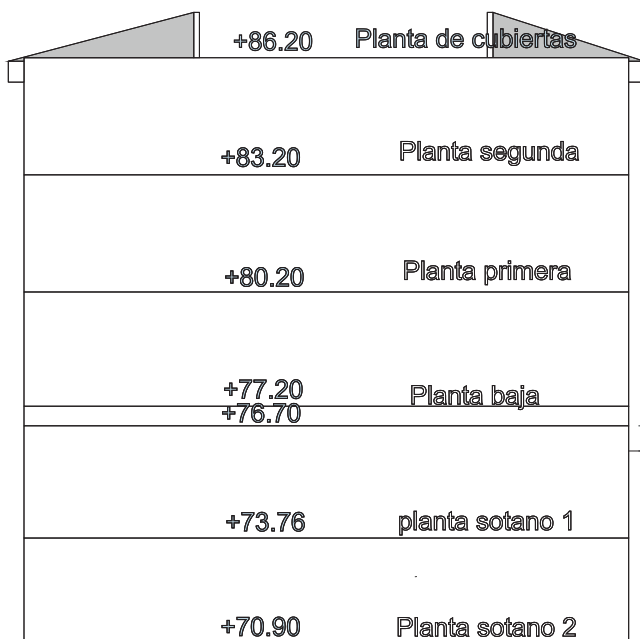
.+70.70

+75.30

+74.00

+74.60

+73.00



66,40m Calle Batallón de
Cazadores de Tarifa

Calle Velazquez

Planta de Cubiertas
 Uso: Residencial
 Superficie de ocupación: 403,52m²
 Superficie construida: 0,00m²
 Superficie computable: 0,00m²
 Calle de acceso al edificio: Batallón de Cazadores de Tarifa

Promotor:
ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L.

Estudio de Detalle:
Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10
San Roque - Cadiz

Plano:
Planta de Cubiertas

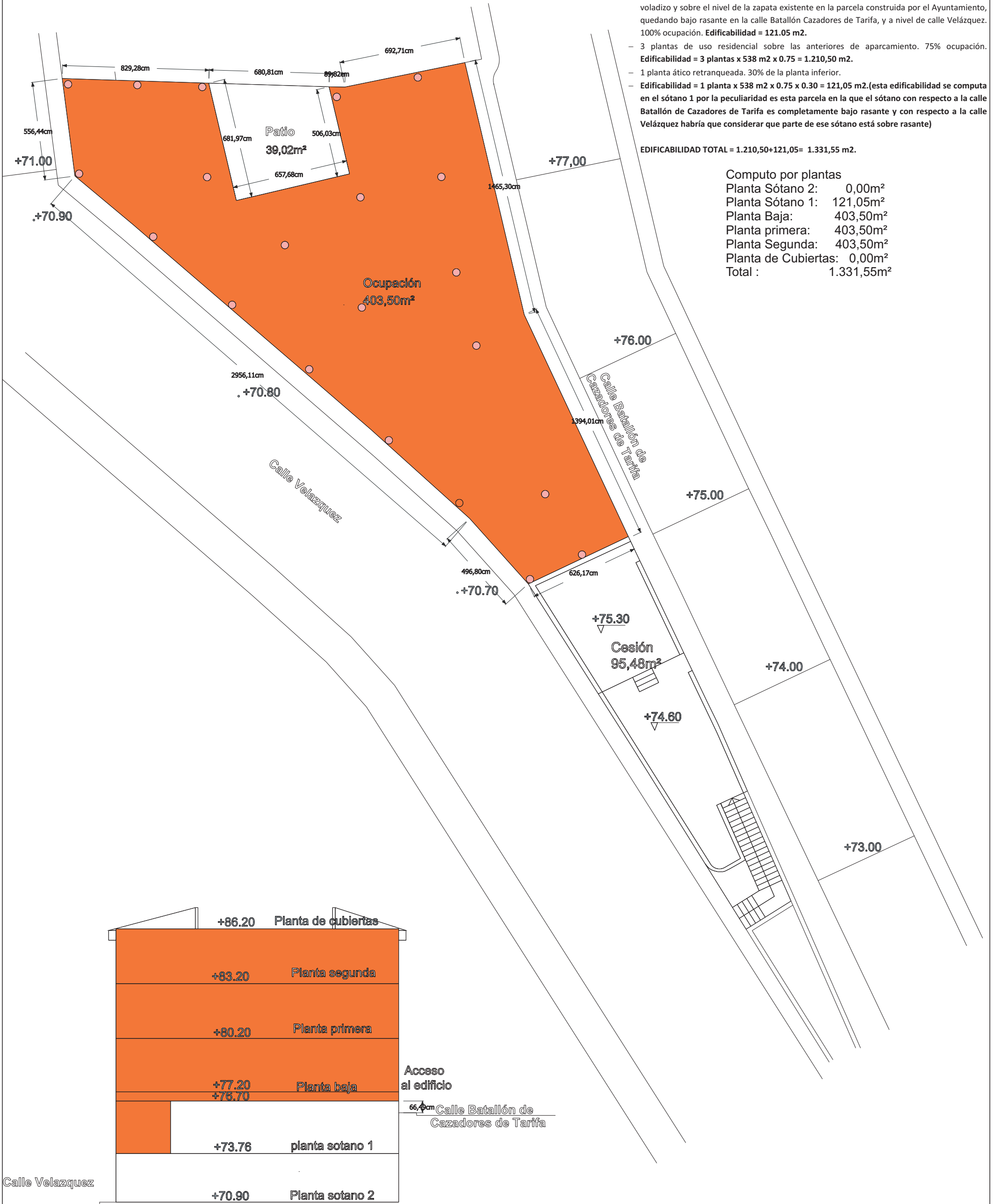
Escala : 1/200
 Nº de plano: 07
 Fecha: Agosto de 2018

Ignacio Recarte Casanova
 Jorge Torralba Aguilera
 Arquitectos

NB90
NB90 Arquitectura, S.L.P.

Avenida Fuencarral, 14-16 Edificio Alcoverga, Of. E-05
 28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 04 95
 email: nb90@nb90arquitectura.com
 web: www.nb90arquitectura.com

.+71.90



Se detalla un volumen edificado de:

- 2 plantas de aparcamiento (27 plazas) en el que solo se computa una franja pegada a la calle Velázquez de 121.05m² del sótano 1 a efectos de edificabilidad, teniendo que ejecutarse en voladizo y sobre el nivel de la zapata existente en la parcela construida por el Ayuntamiento, quedando bajo rasante en la calle Batallón Cazadores de Tarifa, y a nivel de calle Velázquez. 100% ocupación. **Edificabilidad = 121.05 m2.**
- 3 plantas de uso residencial sobre las anteriores de aparcamiento. 75% ocupación. **Edificabilidad = 3 plantas x 538 m2 x 0.75 = 1.210,50 m2.**
- 1 planta ático retranqueada. 30% de la planta inferior.
- **Edificabilidad = 1 planta x 538 m2 x 0.75 x 0.30 = 121,05 m2.** (esta edificabilidad se computa en el sótano 1 por la peculiaridad es esta parcela en la que el sótano con respecto a la calle Batallón de Cazadores de Tarifa es completamente bajo rasante y con respecto a la calle Velázquez habría que considerar que parte de ese sótano está sobre rasante)

EDIFICABILIDAD TOTAL = 1.210,50+121,05= 1.331,55 m2.

Computo por plantas

| | |
|----------------------|-------------------|
| Planta Sótano 2: | 0,00m² |
| Planta Sótano 1: | 121,05m² |
| Planta Baja: | 403,50m² |
| Planta primera: | 403,50m² |
| Planta Segunda: | 403,50m² |
| Planta de Cubiertas: | 0,00m² |
| Total : | 1.331,55m² |

Calle Velazquez

Acceso al edificio

66,4cm Calle Batallón de Cazadores de Tarifa

Promotor:
ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L.

Estudio de Detalle:
Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10
San Roque - Cadiz

Plano:
Edificabilidad y
Superficie Computables

Escala : 1/200
Nº de plano: 08
Fecha: Agosto de 2018

Ignacio Recarte Casanova
Jorge Torralba Aguila
Arquitectos

NB90

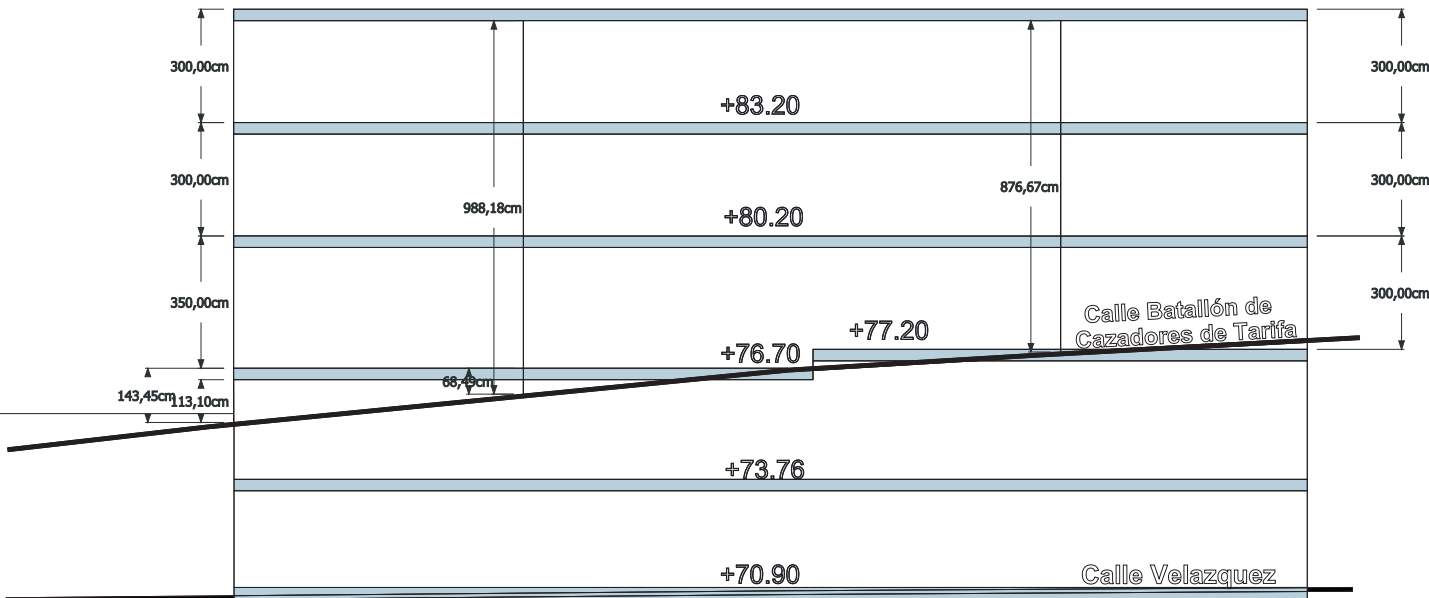
NB90 Arquitectura, S.L.P.

Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcoverga, Of. E-25
28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 95
email: nb90@nb90arquitectura.com
web: www.nb90arquitectura.com

.+71.90



+86.20 Planta de cubiertas



Promotor:
ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L.

Estudio de Detalle:
Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10
San Roque - Cadiz

Plano:
Sección Longitudinal y
relación con la vía pública

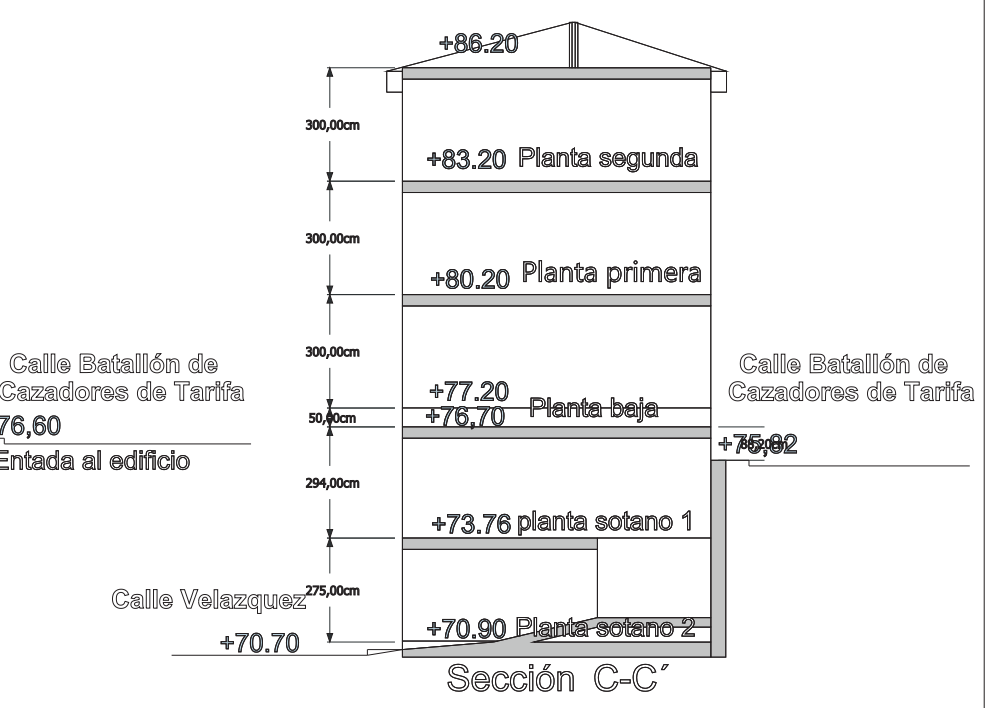
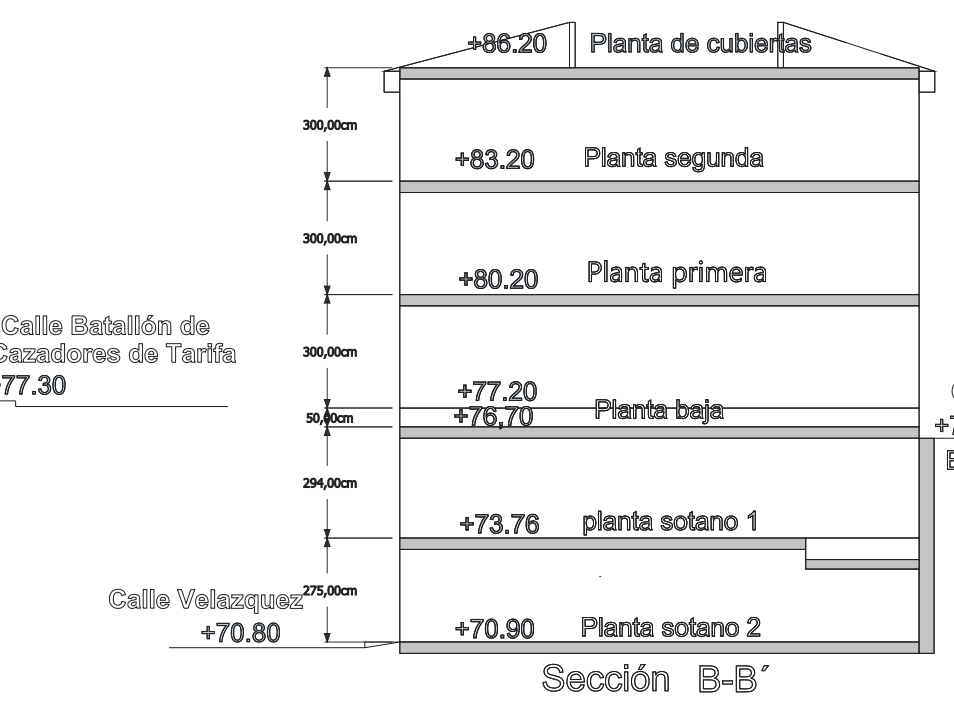
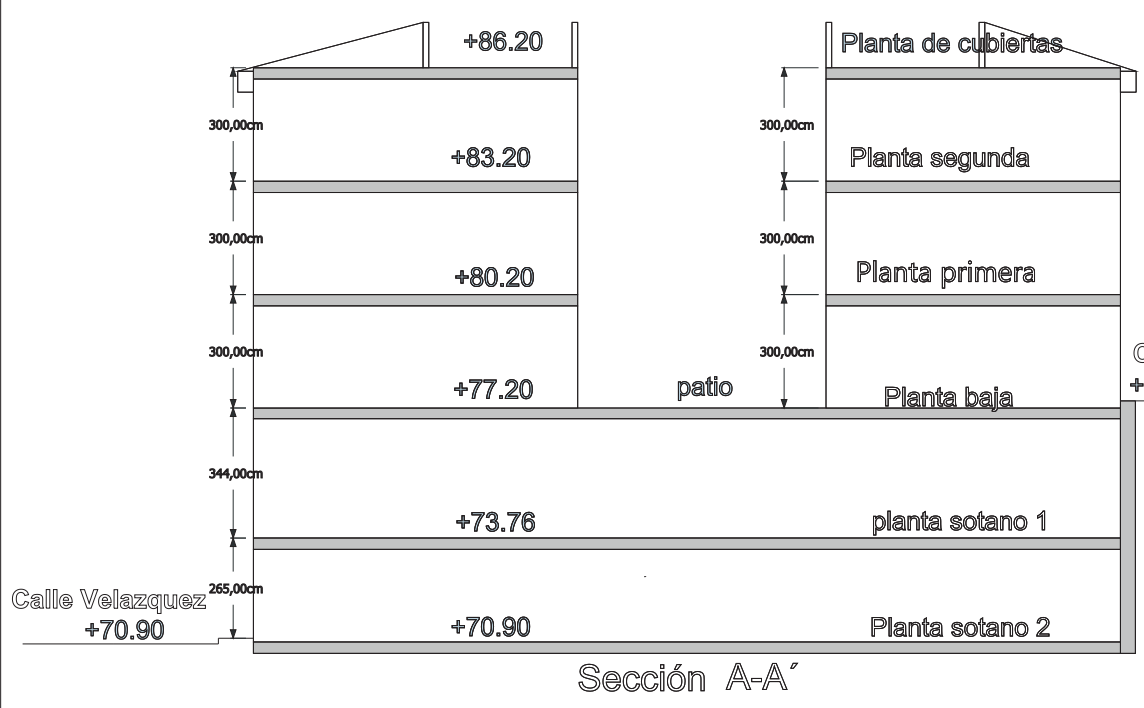
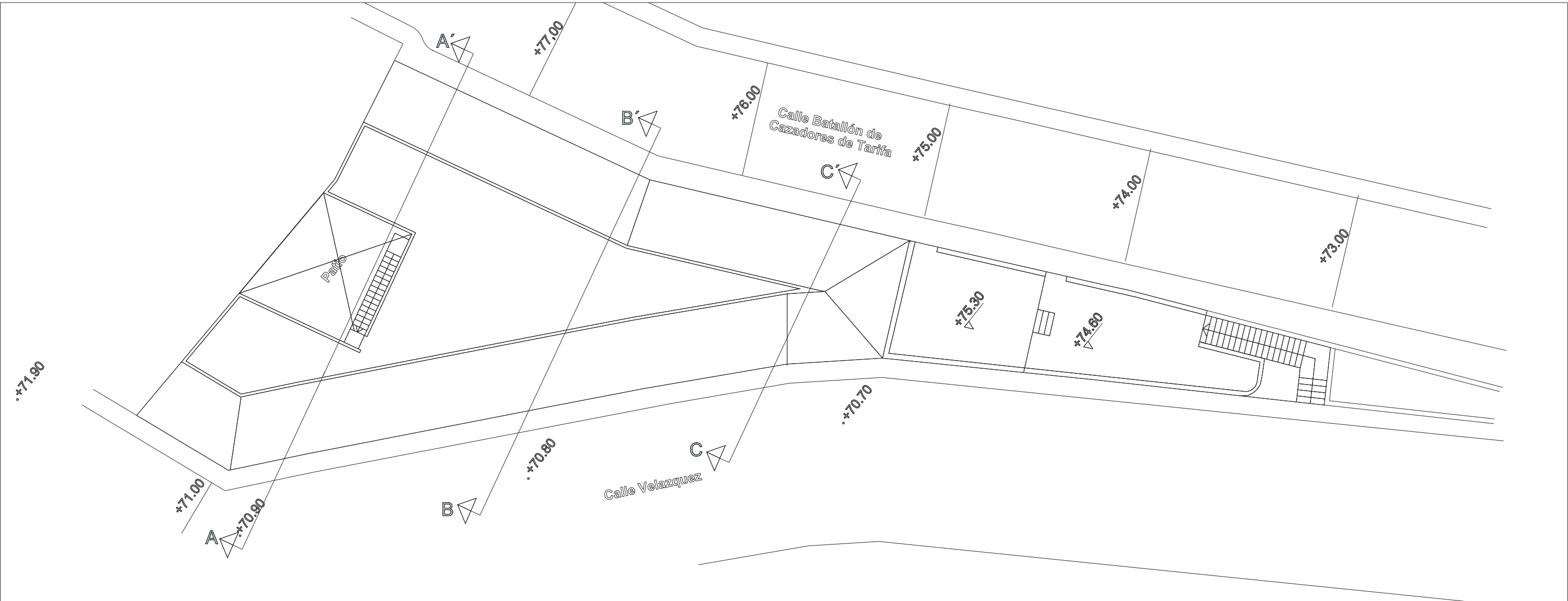
Escala : 1/200
Nº de plano: 09
Fecha: Agosto de 2018

Ignacio Recarte Casanova
Jorge Torralba Aguilera
Arquitectos

NB90

NB90 Arquitectura, S.L.P.

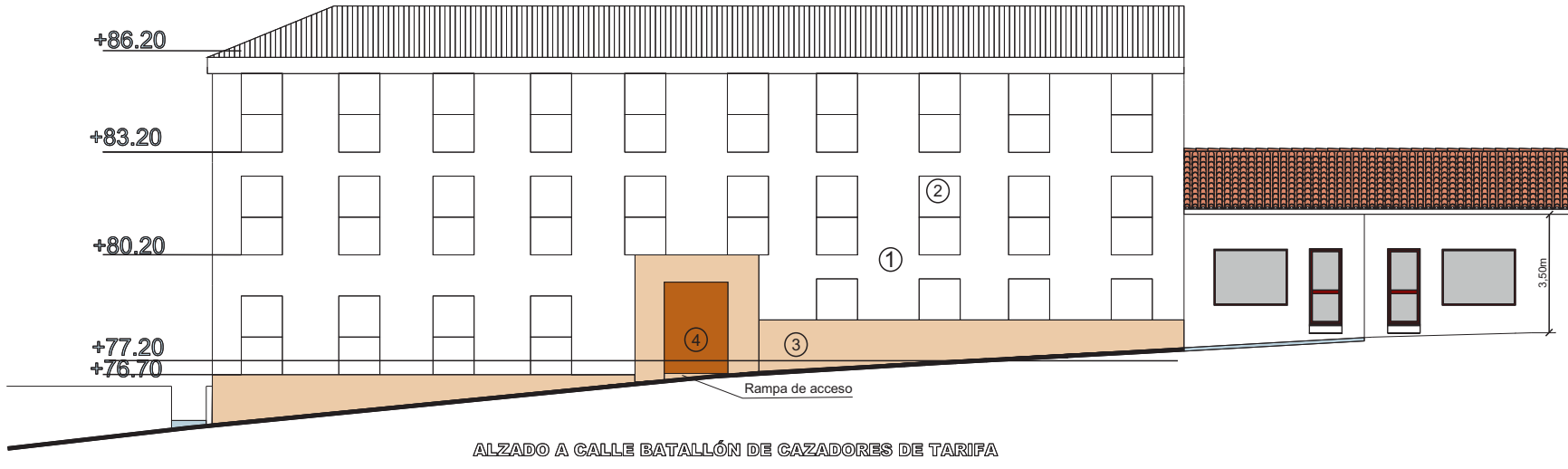
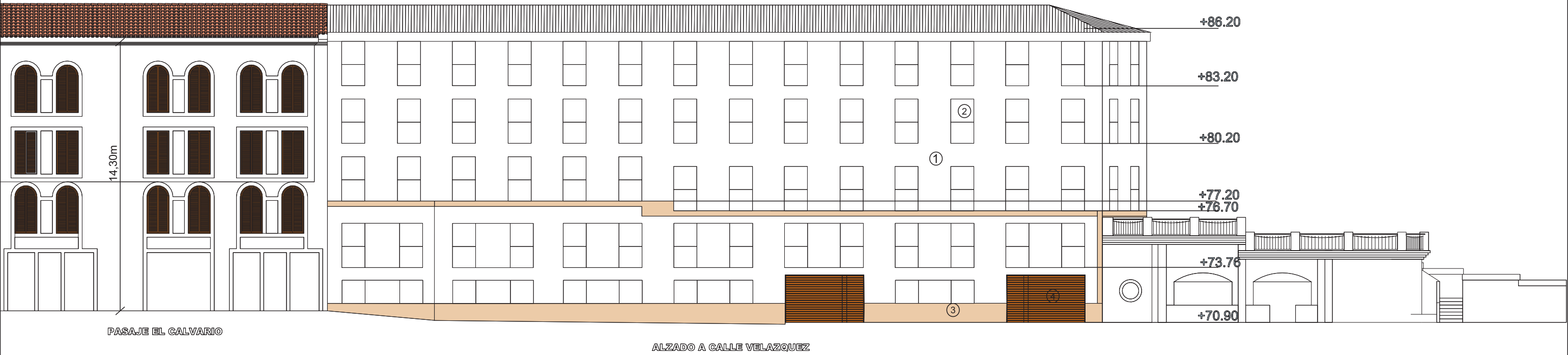
Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcega, Of. E-05
28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 95
email: nb90@nb90arquitectura.com
web: www.nb90arquitectura.com



| | | | |
|--|--|--|--|
| Promotor: ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L. | Estudio de Detalle: Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10 San Roque - Cadiz | | NB90 NB90 Arquitectura, S.L.P. <small>Ignacio Recarte Casanova - Jorge Tomboa Aguilera - Arquitectos</small> <small>Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Alcega, Of. E-05</small> <small>28108 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 259 94 95</small> <small>email: nb90@nb90arquitectura.com</small> <small>web: www.nb90arquitectura.com</small> |
| | Plano: Secciones Transversales y relación con la vía pública | Escala : 1/200 Nº de plano: 10 Fecha: Agosto de 2018 | |

TRATAMIENTO DE FACHADA CONFORME A PEPCH DE SAN ROQUE
(a desarrollar en el proyecto de ejecución)

- ① Revoco pintado en blanco
- ② Contraventana de lamas de madera color marrón oscuro
- ③ Chapado de piedra natural
- ④ Puerta de madera en color marrón oscuro



| | | | |
|---|--|--|---|
| Promotor: ANARCO CAPITAL INMOBILIARIO S.L. | Estudio de Detalle: Calle Batallón de Cazadores de Tarifa 10 San Roque - Cadiz | | Ignacio Recarte Casanova Jorge Tomola Aguilá Arquitectos NB90 NB90 Arquitectura, S.L.P. <small>Avda. Fuencarral, 14-16 Edificio Albovega, C/I E-05 28106 Alcobendas, Madrid - Tel. 91 359 94 95 email: nb90@nb90arquitectura.com web: www.nb90arquitectura.com</small> |
| | Plano: Alzados Generales | Escala : 1/200 Nº de plano: 11 Fecha: Agosto de 2018 | |

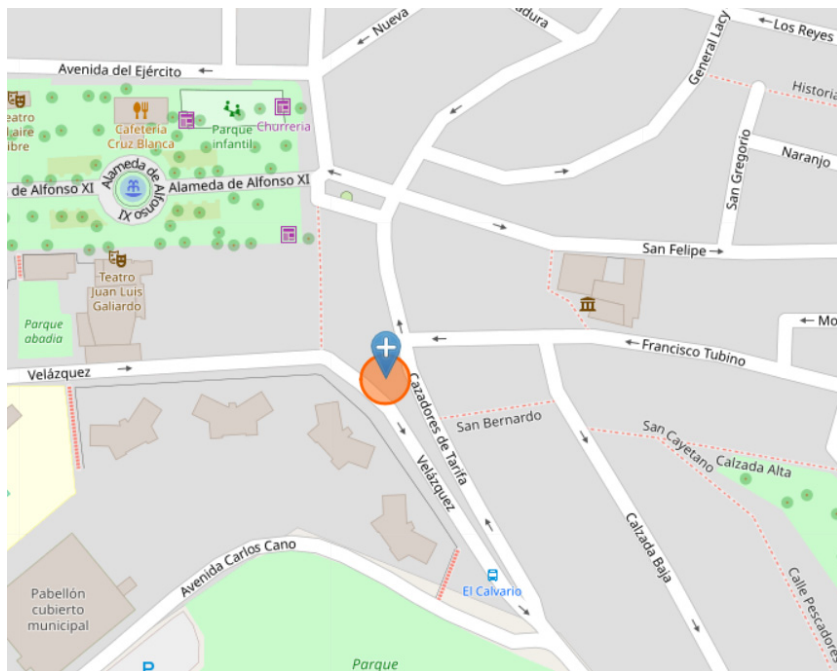
RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLA BATALLÓN CAZADORES DE TARIFA Nº 10

Conforme al artículo 19.3 de la LOUA (Ley 7/2002 Andalucía) se redacta el presente resumen ejecutivo del Estudio de Detalle para la parcela sita en calle Batallón Cazadores de Tarifa nº 10.

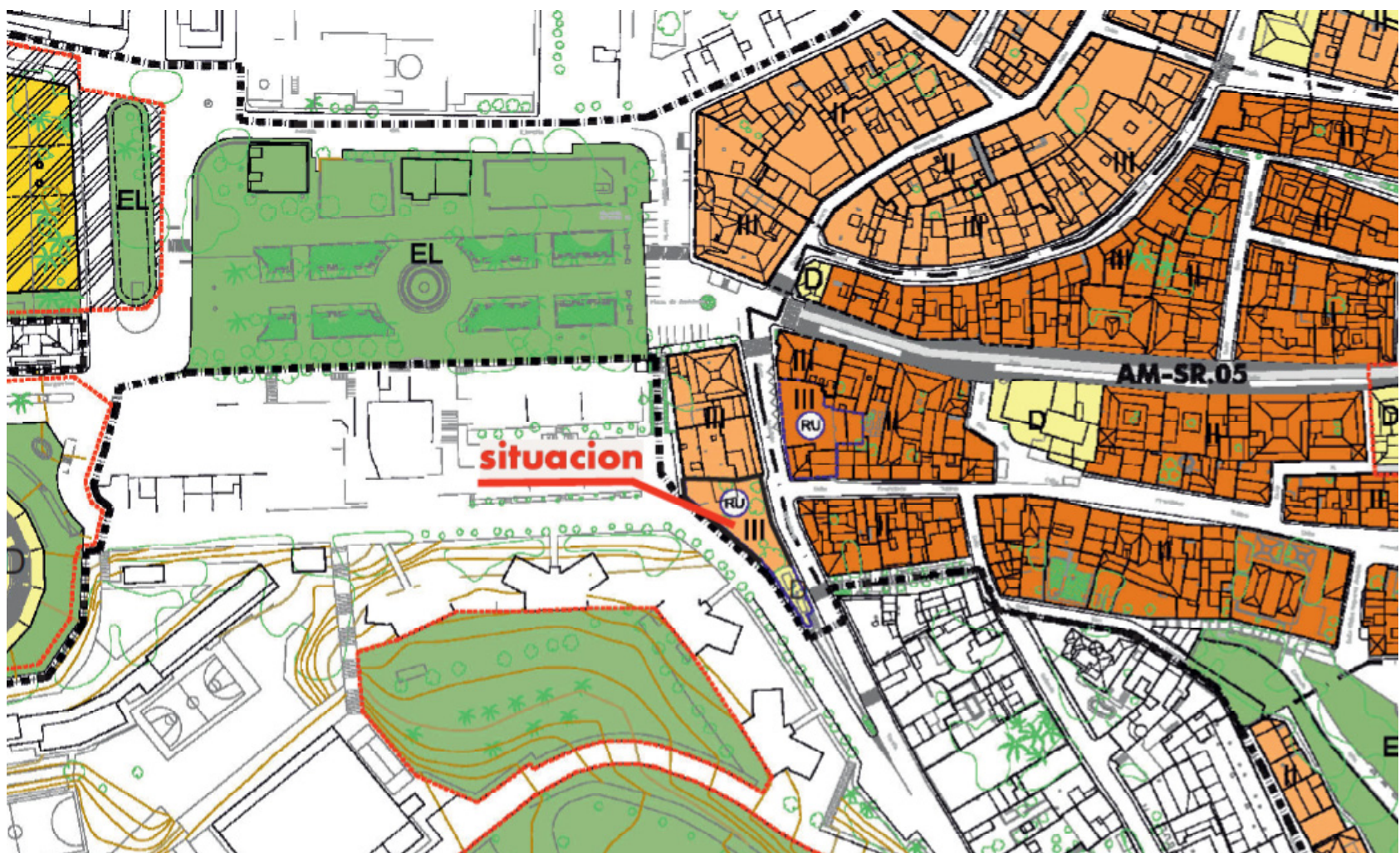
DATOS DEL INMUEBLE

- **LOCALIZACIÓN:** c/ Batallón Cazadores de Tarifa nº 10, San Roque (Cádiz).
- **REFERENCIA CATASTRAL:** 5400604TF8150S0001WZ
- **SUPERFICIE CATASTRAL:** 538 m2. Construcción uso municipal (no documentado) 92 m2.
- **REGISTRO:** Finca 3409 de San Roque, IDUFIR 11012000147544, Tomo 1016 Libro 314 Folio 97.
- **NORMATIVA DE AFECCIÓN:** Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Artístico de San Roque (Cádiz). Calificación RESIDENCIAL B.
- **SINGULARIDADES:** Parcela con medianera en linde norte y 2 calles no paralelas haciendo esquina al sur de la parcela.

PLANO SITUACIÓN CON DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLA BATALLÓN CAZADORES DE TARIFA Nº 10

Conforme al artículo 19.3 de la LOUA (Ley 7/2002 Andalucía) se redacta el presente resumen ejecutivo del Estudio de Detalle para la parcela sita en calle Batallón Cazadores de Tarifa nº 10.

OJETIVO Y FINALIDADES

La parcela en calle Batallón Cazadores de Tarifa nº 10, hace esquina con la calle Velázquez, y tiene una linde norte a los edificios existentes en calle Batallón Cazadores de Tarifa nº 8 y edificio en Pasaje el Calvario.

Se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Artístico de San Roque (Cádiz). Calificación RESIDENCIAL B.

Se detalla el siguiente volumen a edificar:

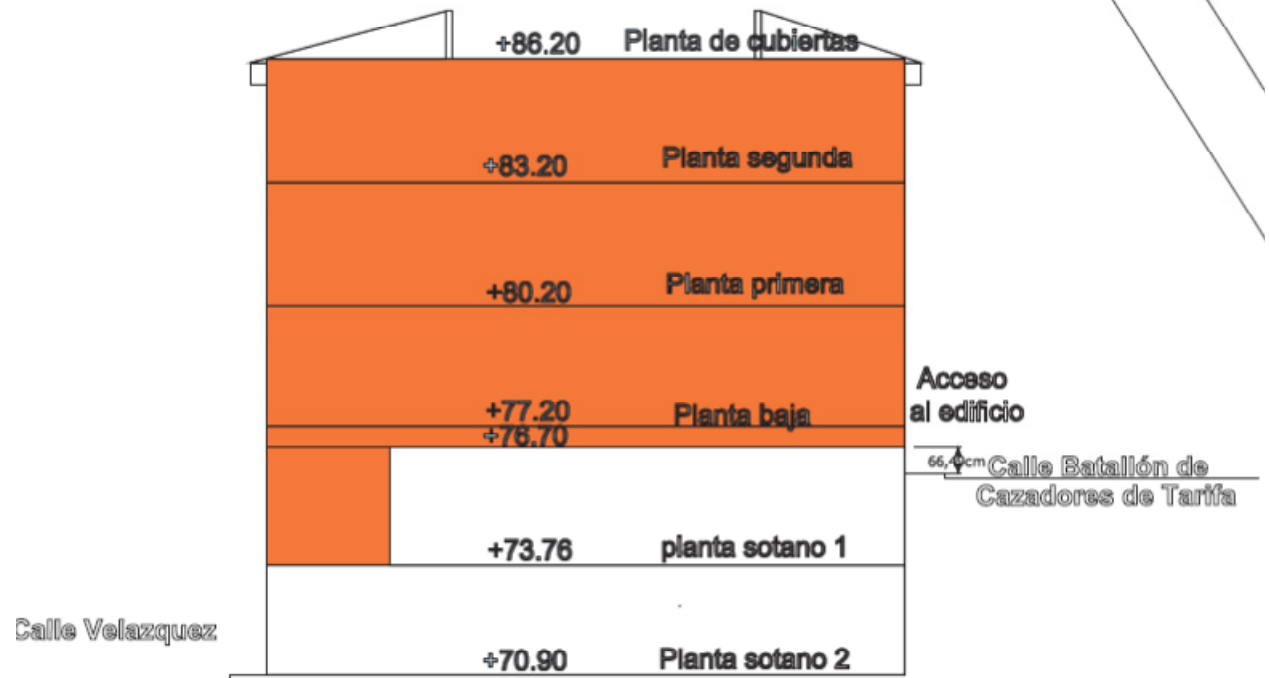
- 2 plantas de aparcamiento (27 plazas) en el que solo se computa una franja pegada a la calle Velázquez de 121.05m² del sótano 1 a efectos de edificabilidad, teniendo que ejecutarse en voladizo y sobre el nivel de la zapata existente en la parcela construida por el Ayuntamiento, quedando bajo rasante en la calle Batallón Cazadores de Tarifa, y a nivel de calle Velázquez. 100% ocupación. **Edificabilidad = 121.05 m².**
- 3 plantas de uso residencial sobre las anteriores de aparcamiento. 75% ocupación. **Edificabilidad = 3 plantas x 538 m² x 0.75 = 1.210,50 m².**
- 1 planta ático retranqueada. 30% de la planta inferior. **Edificabilidad = 1 planta x 538 m² x 0.75 x 0.30 = 121,05 m² (esta edificabilidad se computa en el sótano 1 por la peculiaridad de esta parcela en la que el sótano con respecto a la calle Batallón de Cazadores de Tarifa es completamente bajo rasante y con respecto a la calle Velázquez se considera que parte de ese sótano está sobre rasante)**

EDIFICABILIDAD TOTAL = 1.210,50+121,05= 1.331,55 m².

SECCIÓN TRANSVERSAL

Computo por plantas

| | |
|----------------------|------------------------|
| Planta Sótano 2: | 0,00m ² |
| Planta Sótano 1: | 121,05m ² |
| Planta Baja: | 403,50m ² |
| Planta primera: | 403,50m ² |
| Planta Segunda: | 403,50m ² |
| Planta de Cubiertas: | 0,00m ² |
| Total : | 1.331,55m ² |



SECCIÓN LONGITUDINAL

