

E. Ocaña 203/126

# ESTUDIO DE DETALLE

SONDE SOLAR SIM EN :

C/ Sabio - C/ Aros

GUADALUPE, SAN ROQUE

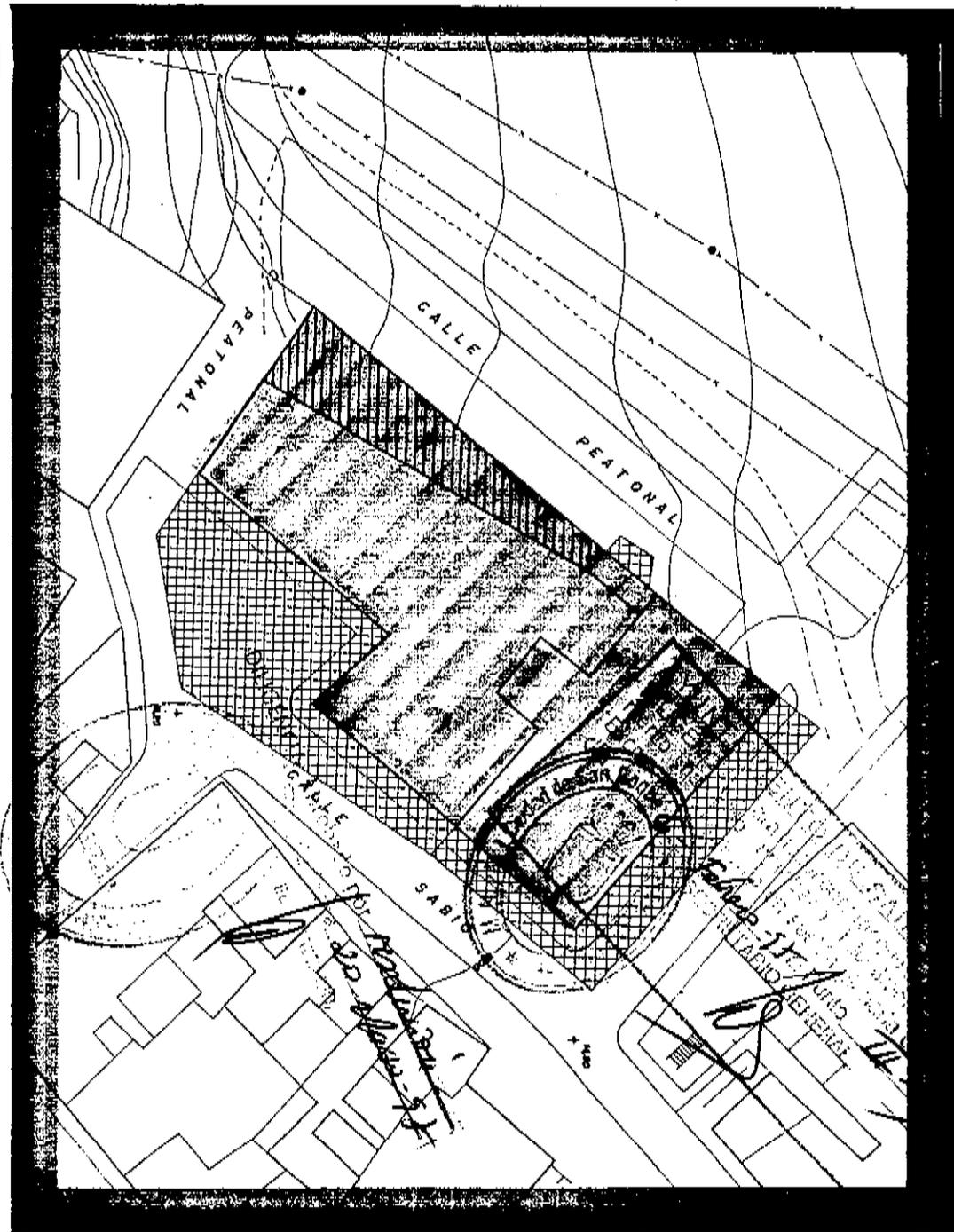
Propiedad: BAUNCA S.L.

2 / NOV. 1996

1723

Arquitectos: Joseba Eguilazu y Antonio J. Gascón

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE GUADALUPE  
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SAN ROQUE



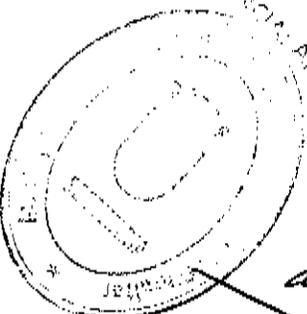
Instrumento de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE.

Ubicación: SOLAR EN C/ ARCOS ,C/ J. LOPEZ Y ZONA VERDE.  
GUADIARO. SAN ROQUE.

Propiedad: DAVICA S.L.

Arquitectos: Antonio J. Crespo / Joseba Eguidazu Pérez

DILIGENCIA Aprobado por *Modulador III*  
de fecha *20. Marzo 11*  
EL SECRETARIO.



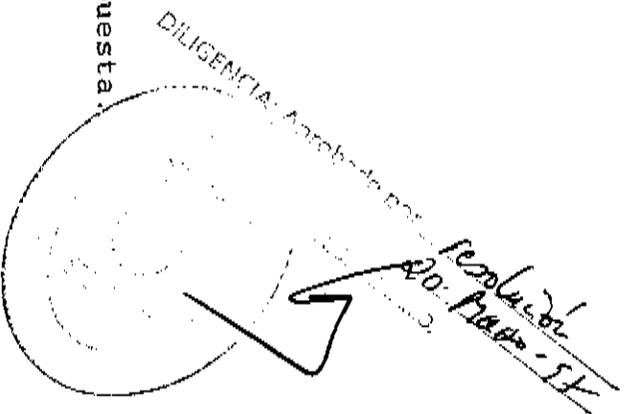
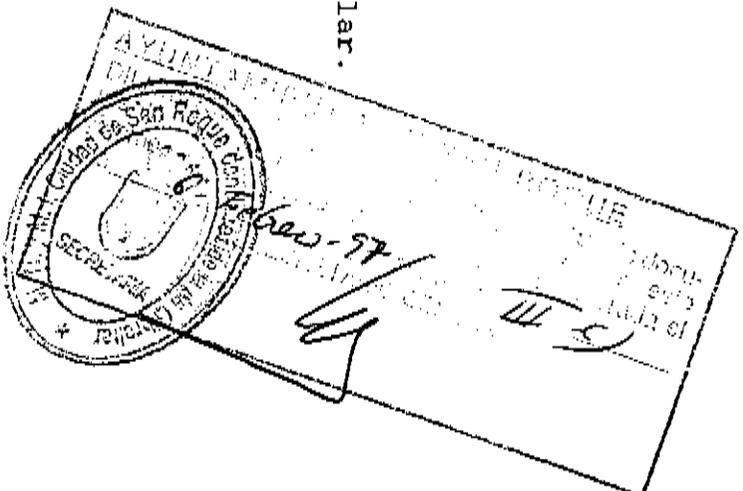
*6. Febrero 11*



*III-C*

INDICE GENERAL

- 1.- MEMORIA.
  - 1.1 Propiedad y redactores.
  - 1.2 Objeto y justificación.
  - 1.3 Situación y descripción.
  - 1.4 Regimen del suelo aplicable.
  - 1.5 Descripción de la solución propuesta.
  - 1.6 Alineaciones y rasantes.
  - 1.7 Ordenación de volúmenes.
- 2.- ANEXOS.
  - 2.1 Cédula urbanística del solar.





MEMORIA

=====

1.1 PROPIEDAD Y REDACTORES.

Se realiza el presente Estudio de Detalle bajo  
encargo efectuado por:

DAVICA, S.L.

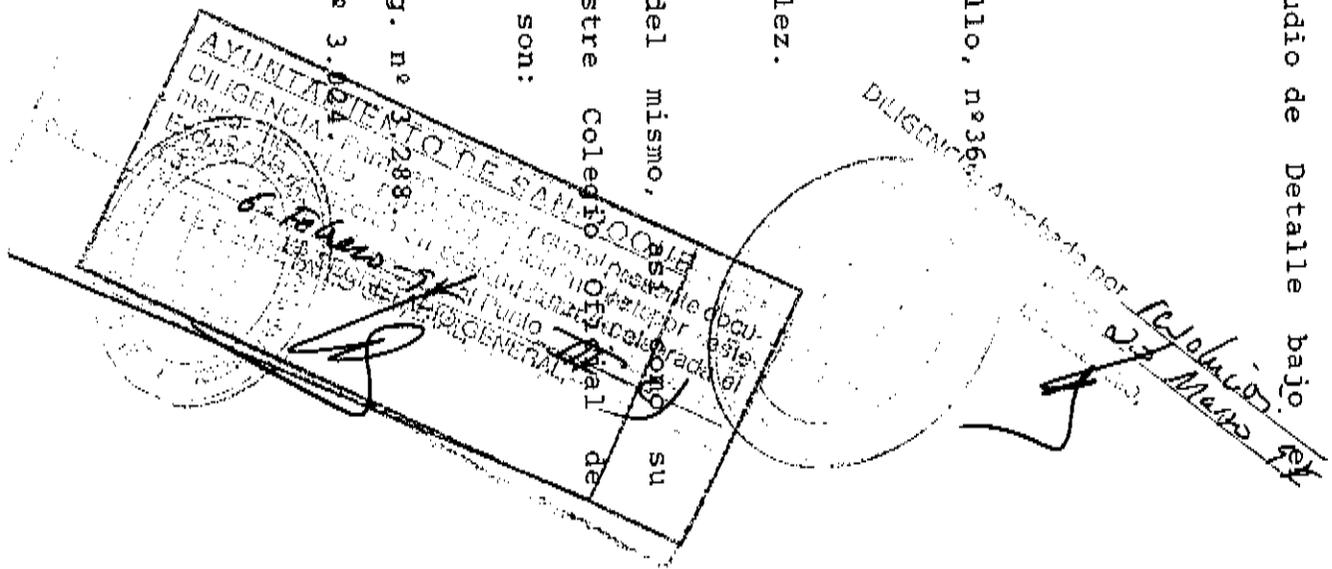
c.i.f.: B-11317682

Dirección: C/ Ronda del Secanillo, nº36  
San Martín del Tesorillo.  
11340. Jimena de la Fra.  
Gerente: Juan J. Serrano Gonzalez.

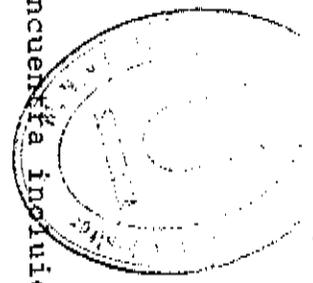
Los arquitectos redactores del mismo,  
número de colegiación en el Ilustre Colegio  
Arquitectos de Andalucía Occidental son:

Antonio J. Crespo Morales. Colg. nº 3.288.

Joseba Eguidazu Pérez. Colg. nº 3.064.



Resolución 91.  
30 Mayo 91.  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



1.2 OBJETO Y JUSTIFICACION.

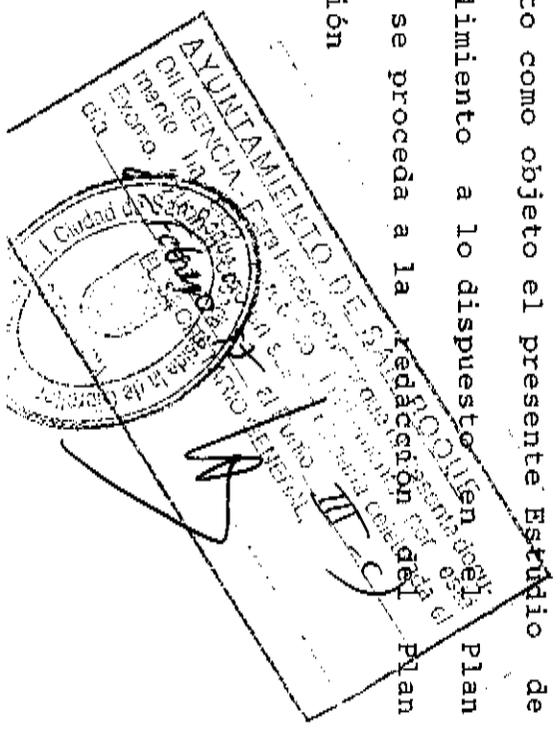
El solar en cuestión, se encuentra incluido en el Area GD-5, según denominación del P.G.O.U. de San Roque.

Este plan fué aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.U. con fecha de 2 de Noviembre de 1987 y publicado en el B.O.P. n° 292 de 19 de diciembre de 1987.

En la cédula de circunstancias urbanísticas del referido solar se dice: " es aconsejable la redacción de un Estudio de Detalle que concrete y defina las alineaciones y rasantes con respecto a los viarios existentes, así como la volumetría definitiva del conjunto, teniendo en cuenta que se permite una tolerancia altimétrica en la 3ª planta."

La propiedad es única y corresponde a los encargantes de este documento.

Tiene por lo tanto como objeto el presente Estudio de Detalle, el dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan General en tanto no se proceda a la redacción del Plan Especial de Rehabilitación



### 1.3 SITUACION Y DESCRIPCION.

El solar sobre el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, es exento y se encuentra delimitado por las siguientes calles:

Al Sureste con calle Sabio ( ó Arcos).

Al Suroeste con prolongación de la misma.

Al Noroeste con Cañada Real.

Al Noreste con calle J. Lopez.

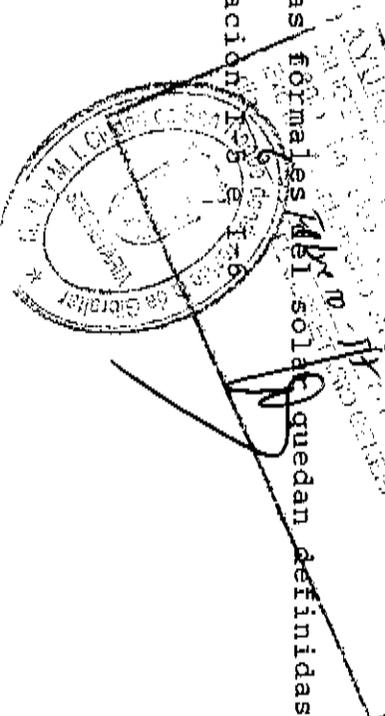
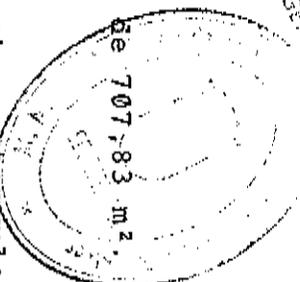
El referido alzado Noroeste, presenta fachada a una zona verde marcada por el plan general como colchón del uso industrial del que la separa.

La superficie total del solar es de 707.83 m<sup>2</sup>.

La forma del solar es sensiblemente rectangular, siendo los dos lados mayores los que presentan frente a C/ Sabio y a la zona verde. La longitud en este lado mayor es de unos 38 mts. Los lados menores son los que presentan frente a la C/ Sabio en su prolongación y a C/ J.Lopez, teniendo un ancho medio de unos 20 mts.

La característica de mayor relieve del solar lo constituyen las fuertes pendientes de los distintos perfiles de su contorno, con una diferencia significativa entre los puntos de más alta y más baja cota (entorno a los 8 mts).

Las características formales del solar quedan definidas en los planos de información 1-5 y 1-6



1.4 REGIMEN DEL SUELO APPLICABLE.

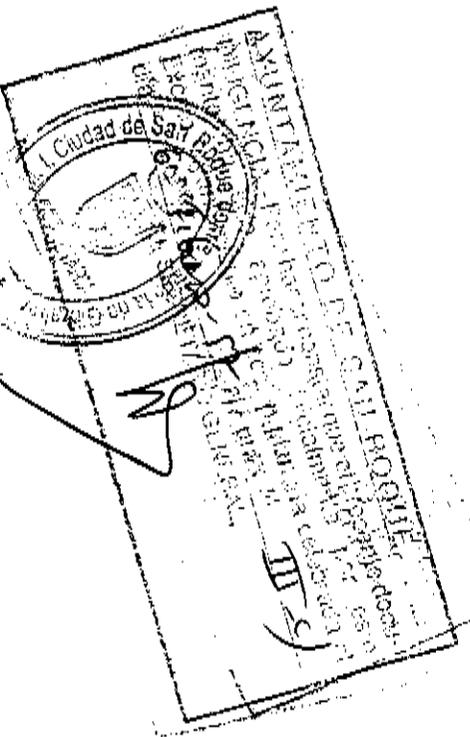
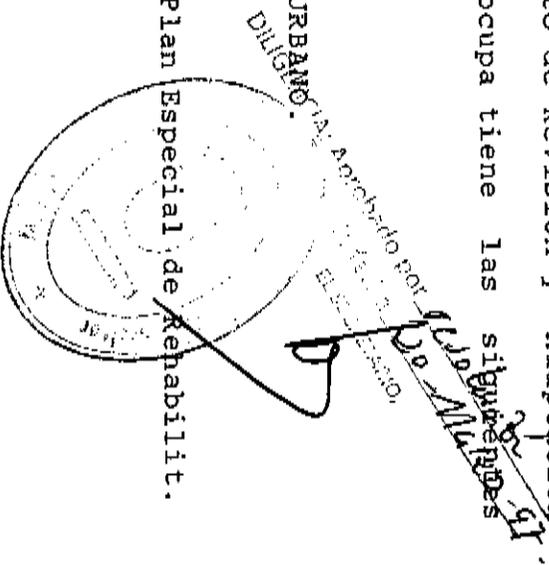
Tal y como se recoge en la cédula urbanística así como en la ficha del Plan General que se adjuntan (ver Anexo correspondiente) y según documento de Revisión y Adaptación del mismo, la parcela que nos ocupa tiene las siguientes consideraciones:

a/ Clasificación del suelo: URBANO.

B/ Remisión a planeamiento: Plan Especial de Rehabilit.

El resto de las condiciones particulares del Area, le son de aplicación las determinaciones básicas establecidas para "casco urbano".

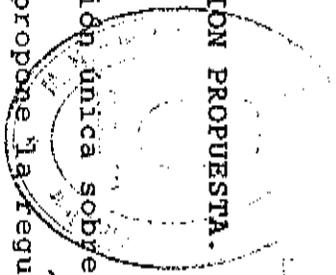
Se marca aquí la referida conveniencia de redacción de Estudio de Detalle, en el que se concrete y defina las alineaciones, rasante y volumetría del conjunto, teniendo en cuenta que se permite una tolerancia altimétrica en 3ª planta.



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN

*Realizado el 20 Mayo 57*

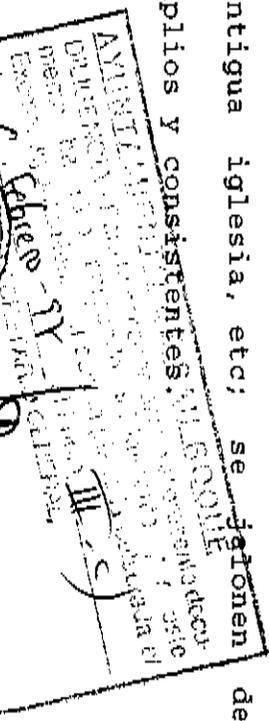
1.5 DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.



Al tratarse de una actuación única sobre la totalidad de la parcela el Ayuntamiento propone la regulación de la misma, viéndose esta afectada por dos circunstancias de supraordenación, que en la parcela repercuten:

- 1/ Iniciar la definición del margen del casco urbano, para obtener así el control de la fachada a presentar a la zona verde e industrial, como límite indiscutible y rotundo dado el desnivel de este borde, del area basicamente residencial.

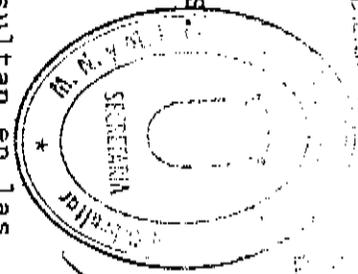
2/ Buscar la consolidación de un Centro Cívico, dónde Hogar de ancianos, antigua iglesia, etc; se integren de espacios urbanos más amplios y consistentes.



De otro lado, las peculiaridades de la Parcela influyen drásticamente en su ordenación. Las diferencias de cota existentes entre sus fachadas dan lugar a una topografía desigual y con bruscos saltos. Tan de reseñar es este dato, que el propio informe urbanístico municipal plantea una tolerancia de una tercera planta.

La solución de diseño propuesta por el Ayto. y desarrollada en el presente Estudio de Detalle surge por tanto de la consideración de las circunstancias referidas y se plasman en la forma que queda expuesta en los siguientes puntos de esta memoria.

DELEGACIÓN Autorizado por Resolución  
20 Mayo 1951  
SECRETARÍA DE FOMENTO



### 1.6 ALINEACIONES Y RASANTES

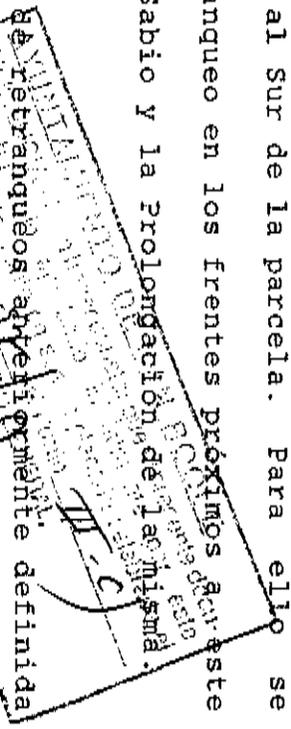
Las modificaciones que resultan en las alineaciones y rasantes del solar, quedan definidas en los planos de ordenación correspondientes.

De los cambios obrados en las primeras, resulta que el solar inicial, que posea una superficie total de 707.83 m<sup>2</sup>, pasa a tener una superficie neta de 555.16 m<sup>2</sup>. Esta pérdida de superficie se produce a causa de los siguientes retranqueos:

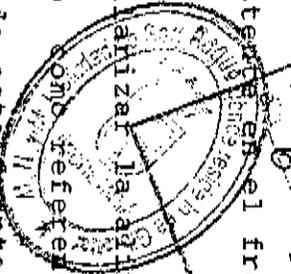
A/ Para dar una mayor amplitud a C/ Sabio, se produce el primero de los retranqueos, mediante el cual se dota a la calle de un ancho libre entre fachadas de 7 m.

B/ Debido al anteriormente referido Centro Cívico buscado en la zona de la calle Posada, se produce una injerencia de alineaciones, creando una pequeña plaza en el área del vértice más al Sur de la parcela. Para ello se produce un segundo retranqueo en los frentes próximos a este vértice, afectando a C/ Sabio y la Prolongación de la misma.

La superficie total de retranqueos anteriormente definida es de 226.84 m<sup>2</sup>, considerándose debido a esas la regulación de un pequeño tetón existente en el frente de la Cañada Real.



Con el fin de regularizar la alineación de fachada a la zona verde, y tomando como referencia la posición de la fachada más prominente de este frente, se plantea un avance de





1.7 ORDENACION DE VOLUMENES.

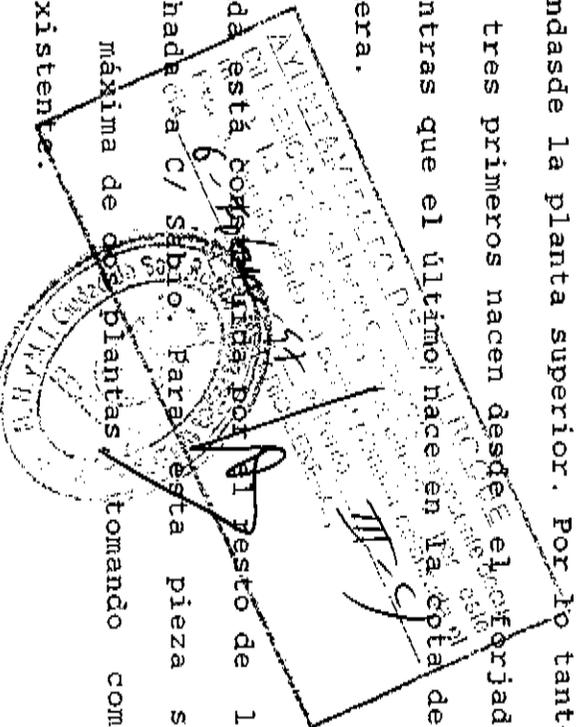
Sobre el solar preexistente de 707,83 m<sup>2</sup>, y con aplicación de una edificabilidad del 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resulta una superficie construable de 1.061.75 m<sup>2</sup>, para una ocupación en planta del 75%, es decir de 530.87 m<sup>2</sup>.

) La propuesta que el Ayuntamiento sugiere, conlleva el tratamiento diferenciado de dos zonas dentro de la parcela resultante.

A/ La primera de ellas está constituida por una franja de 12 mts. tomados desde la fachada a la zona verde. Para esta pieza se prevé una altura máxima de tres plantas, a nivel de la nueva calle peatonal.

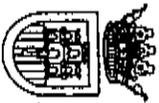
En este volumen se proponen tres patios que serán necesarios para la ventilación e iluminación de las viviendas. Junto a estos patios, se plantea uno más que tendrá la función de dar acceso por la cota de calle Sabio a las viviendas de la planta superior. Por lo tanto la altura de los tres primeros nacen desde el forjado cubre-sótano, mientras que el último nace en la cota del forjado cubre-primer.

B/ La segunda está constituida por el resto de la parcela, con fachada a C/ Sabio. Para esta pieza se prevé una altura máxima de dos plantas, tomando como rasante la calle existente.





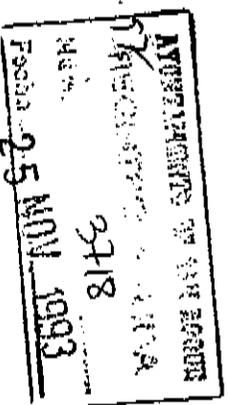




ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
SAN ROQUE

Referencia DUVO 1626/93  
JMVR

Resolución  
20. Mayo



D. MIGUEL PACHECO OCAÑA, LICENCIADO EN DERECHO Y SECRETARIO GENERAL ACCTAL. DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD, CERTIFICO:

Que en relación con la instancia presentada por D. Rafael Jurado Calvo, en la que solicita información urbanística de parcela sita en C/ Sabio de la Bda. de Guadamaro de este término municipal, se ha emitido informe técnico que hieralmente dice:

"1.- De acuerdo con la documentación obrante en esta Oficina Técnica, de la Revisión y Adaptación del P. G. O. U. aprobado definitivamente por acuerdo de la C. P. U. de 2-11-87 y publicado en el B. O. P. n.º 292 de 19-12-87, los terrenos para los que se solicita información urbanística están incluidos en el Area GD-5:

- a) Clasificación del suelo: urbano
- b) Remisión a planeamiento. Plan Especial de Rehabilitación

Se adjunta fotocopia de la ficha

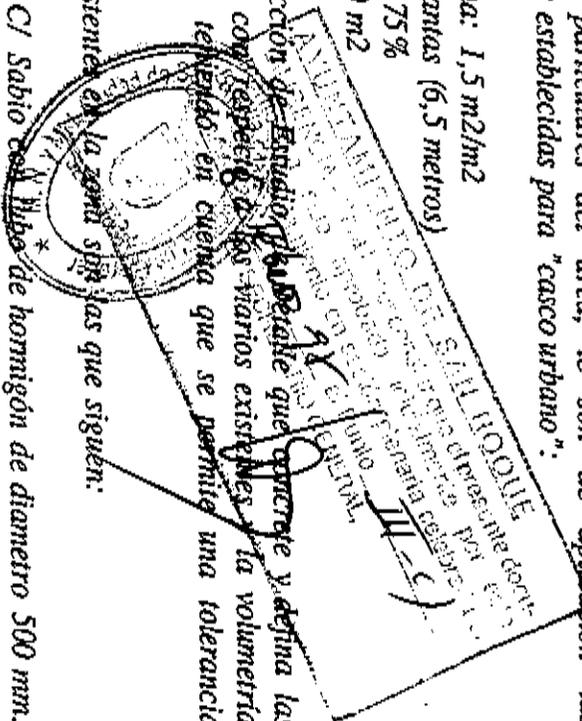
2.- Para las condiciones particulares del area, le son de aplicación las determinaciones básicas establecidas para "casco urbano":

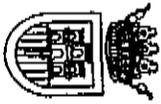
- a) Edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Altura máxima: 2 plantas (6,5 metros)
- c) Ocupación máxima: 75%
- d) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>

3.- Es aconsejable la redacción de Estudio Plan de Rehabilitación que opere y defina las alineaciones y rasantes con respecto a las mallas existentes. La volumetría definitiva del conjunto, teniendo en cuenta que se permite una tolerancia asimétrica en 3ª planta

4.- Las infraestructuras existentes en la zona son las que siguen:

- a) Saneamiento en C/ Sabio con tubo de homignón de diametro 500 mm. y en C/ Arcos con tubo de diametro 300 mm.



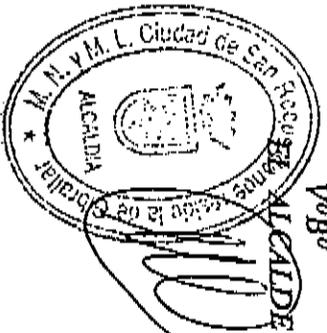


ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

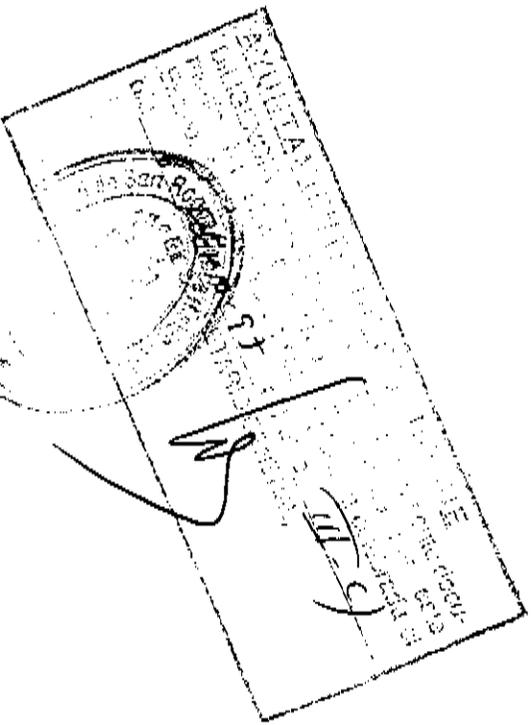
- b) Canalización de B.T. en ambas calles
- c) Red de agua potable C/ Sabio diametro 80 mm
- d) Alumbrado público en toda la zona
- e) Pavimentación en C/ Arcos y calle de albero de zona verde de C/ Sabio
- f) Red de telefonía aerea, con previsión de cambio a canalización subterranea ""

Y, para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en San Roque a veinticinco de Noviembre de mil novecientos noventa y tres.

Yo yo



Resolución nº 200/11/93-57



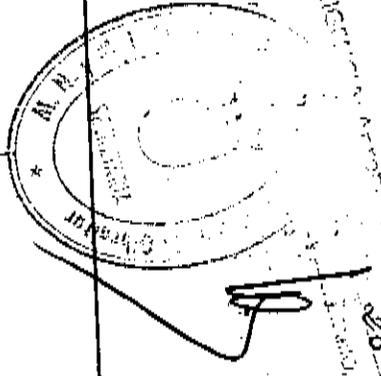
FIGLA DE CLAVES DE LOS CUADROS CONTENIDOS EN LA INFORMACION URBANISTICA

CATEGORIAS DE LOS USOS COMPATIBLES

ASISTAS

0	Qualquiera de las siguientes		
1	Unifamiliar aislada		
2	Unifamiliar adosada y paralela		
3	En núcleos (entre medianerías)		
4	Plurifamiliar en manzana cerrada		
5	Plurifamiliar en bloque aislado		
6	Vivienda suburbana o rural		

150-110-01  
20-MAR-87



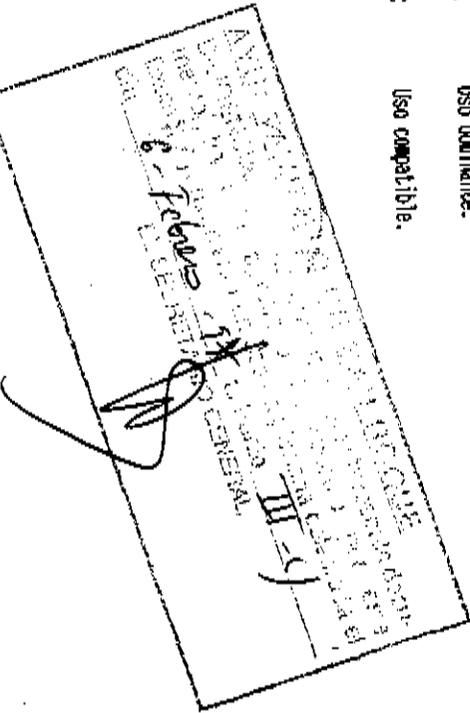
TERCIARIO			
0	Qualquiera de las siguientes	0	Qualquiera de las siguientes
1	En polígonos	1	Hotelero
2	En núcleos	2	Comercial
3	Aislada	3	Oficinas
4	Teatrística	4	Salas de reunión
		5	Salas de espectáculo
		6	Ocio recreativo
		7	Teatrística

INDUSTRIAL			
0	Qualquiera de las siguientes	0	Qualquiera de las siguientes
1	En polígonos	1	Ind. insalubres, peligrosos y nocivos
2	En núcleos	3	Actividad principal: obtención y transformación de productos, incluso almacenaje para suministro a mayoristas sin venta directa al público.
3	Aislada	4	Ind. potencialmente no contaminantes
4	Teatrística	5	Ind. insalubres, peligrosos y nocivos
		6	Actividad principal: obtención y transformación de productos, incluso almacenaje para suministro a mayoristas, sin venta directa al público.
		7	Ind. potencialmente no contaminantes.
		8	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		9	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		10	Ind. potencialmente no contaminantes.
		11	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		12	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		13	Ind. potencialmente no contaminantes.
		14	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		15	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		16	Ind. potencialmente no contaminantes.
		17	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		18	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		19	Ind. potencialmente no contaminantes.
		20	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		21	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		22	Ind. potencialmente no contaminantes.
		23	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		24	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		25	Ind. potencialmente no contaminantes.
		26	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		27	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		28	Ind. potencialmente no contaminantes.
		29	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		30	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		31	Ind. potencialmente no contaminantes.
		32	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		33	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		34	Ind. potencialmente no contaminantes.
		35	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		36	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		37	Ind. potencialmente no contaminantes.
		38	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		39	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		40	Ind. potencialmente no contaminantes.
		41	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		42	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		43	Ind. potencialmente no contaminantes.
		44	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		45	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		46	Ind. potencialmente no contaminantes.
		47	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		48	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		49	Ind. potencialmente no contaminantes.
		50	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		51	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		52	Ind. potencialmente no contaminantes.
		53	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		54	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		55	Ind. potencialmente no contaminantes.
		56	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		57	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		58	Ind. potencialmente no contaminantes.
		59	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		60	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		61	Ind. potencialmente no contaminantes.
		62	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		63	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		64	Ind. potencialmente no contaminantes.
		65	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		66	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		67	Ind. potencialmente no contaminantes.
		68	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		69	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		70	Ind. potencialmente no contaminantes.
		71	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		72	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		73	Ind. potencialmente no contaminantes.
		74	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		75	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		76	Ind. potencialmente no contaminantes.
		77	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		78	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		79	Ind. potencialmente no contaminantes.
		80	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		81	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		82	Ind. potencialmente no contaminantes.
		83	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		84	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		85	Ind. potencialmente no contaminantes.
		86	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		87	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		88	Ind. potencialmente no contaminantes.
		89	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		90	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		91	Ind. potencialmente no contaminantes.
		92	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		93	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		94	Ind. potencialmente no contaminantes.
		95	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		96	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		97	Ind. potencialmente no contaminantes.
		98	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		99	Actividad principal: almacenamiento y distribución de productos para usos industriales, sin venta directa al público.
		100	Ind. potencialmente no contaminantes.

Porcentaje máxima de edificabilidad destinada a la tipología que corresponde = (Zmk)

- a) Si se corresponde con tipologías 1, 2,....: ídem = 100 %
- b) Si se corresponde con tipología 0: cualquiera de las previstas en cualquier porcentaje, excepto aquellas en que se señale un máximo en concreto.

X Uso dominante.  
0 Uso compatible.



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:  
 OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE  
 arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz  
 coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE  
 DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 13 Localizacion: GD-005 Superficie: 8,619

CLAVES (CCRU): 2A3--3, 7, 20-- clasificacion, calificacion y usos del suelo  
 (RS): 2A3--300--1-- regimen y gestion del suelo

- 1: 2 vegetacion.....: CONSERVACION
- 1: 4 clasificacion.....: SUELO URBANO
- 1: 2 perm. lidas a planeamiento: PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
- 1: 3 sistema de actuacion.....: OPERACION
- ..... usos dominantes..... superficie..... m2/m2. Dens. .... m2/m2. Cos. .... Cos.
- ..... Rg-residencial parvoflot: ..... 1,50 1,10 1,13 1
- ..... Rg-residencial familiar: ..... 1
- ..... Tc-tercario completo: ..... 0,4 1,10 1,16
- ..... In-industrial.....: ..... 1
- ..... superficie..... m2/m2. Cos. .... Cos.
- ..... Sistema general asociado.....: ..... 1

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

..... 20..... SO..... EG..... SO..... DE..... SO.....

- Condiciones particulares del area
- 1) Redaccion de Plan Especial de Rehabilitacion que recupere el area, con mantenimiento de las determinaciones urbanísticas existentes.
  - 2) Para la redaccion del P.E. se exigira a la presentacion estadística en el Catalogo del P.G.
  - 3) Mientras no se redacte el Plan Especial se permitiran obras de adentramiento, que no comprometan la rehabilitacion propuesta.
  - 4) Se redactara ordenanza en consecuencia.

SI:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viviana: Altura reguladora: 6,5 Mts. 2 X. Dens. estimada: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planes con...

tipo medio y tolerancias en %		usos compatibles y X						
0	1	2	3	4	5	6	7	
Rp1	X				X			
Rt1								
Te1	X				X			
Is1								