

VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS

100699818099

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEMARCACIÓN DE CÁDIZ

ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACION DE VOLUMENES
PARCELAS 9 Y 10. AREA MI-A17. VISTALAGUNA.
TORREGUADIARO
CADIZ.

MEMORIA Y PLANOS

(REFORMADO)

| | |
|---|---|
|  | AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE DPTO. DE URBANISMO |
| REGISTRO DE ENTRADA | |
| N.º | 1217 |
| Fecha | 22 JUN. 1999 |

**(INCORPORA DOCUMENTOS SOLICITADOS POR
REQUERIMIENTO DEL ARQUITECTO MUNICIPAL POR
ESCRITOS DE FECHA 5 DE MAYO Y 3 DE JUNIO DE 1999)**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente docu-
mento ha sido aprobado definitivamente por este
Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el
día 4-XI-99 al Punto III

EL SECRETARIO GENERAL,

ARQUITECTO: M.ª GUIRAU GOMEZ
PROPIEDAD: S.L.P.I.R. S.A.



INDICE

Documentación contenida en este estudio de detalle:

- Memoria de ordenación.
- Plano 0. Plano de emplazamiento en relación con el estudio de detalle aprobado.
- Plano 1. Plano de volúmenes resultantes de la ordenación.
- Plano 2. Plano topográfico con curvas de nivel cada metro.
- Plano 3. Plano con detalle con perfiles o rasantes del viario.
- Plano 4. Plano de las secciones de la parcela 9 con volúmenes asignados en el estudio de detalle.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4 - XI - 99 al punto II
El SECRETARIO GENERAL,



ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 9 Y 10 AREA MI-A17

OBJETO DEL ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por encargo de D. Ramón Vigil en representación de Telpir S.A., con domicilio en la calle Ignacio Ellacuría nº 3. de Madrid 28017.

El estudio de detalle comprende la parcela 9 y 10 del área MI-A17, siendo su finalidad la ordenación de volúmenes, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento aprobado.

En base al Reglamento de Planeamiento la ordenación de volúmenes tendrá que respetar las siguientes condiciones:

No podrá suponer aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan.

En ningún caso, podrá ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de los predios colindantes.

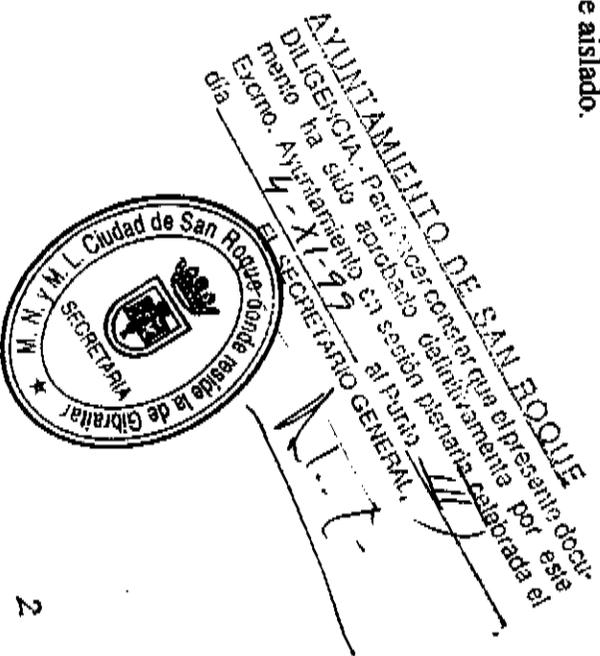
Ambos condicionantes se cumplen en el presente proyecto.

NECESIDAD DE LA MODIFICACION.

El sector MIA- 17 de Torreguadiaro tiene como principal tipología urbanística atender la demanda de vivienda residencial turística con el fin de potenciar el desarrollo de Torreguadiaro. Sin embargo, debido a las edificabilidades y número de viviendas asignado a las parcelas edificables al ser viviendas en general de superficie media-alta por su precio de mercado y características no son adecuadas para el segmento de demanda residencial turístico.

Es por lo tanto necesario para atender esta potencial demanda el establecer un programa de unidades de menor superficie que se puedan colocar en el mercado a precios asequibles para atender el turismo comarcal tanto de Algeciras- La línea como de la Sierra blanca.

El objeto del presente estudio de detalle es establecer las bases para que la parcela nº 9, última que queda por edificar pueda atender esta demanda al ser precisamente la única parcela residencial calificada para construcción en bloque aislado.



ESTADO ACTUAL DEL SECTOR MIA-17:

- 1º) Parcela 10. Actualmente para la parcela 10 están concedidas licencias de obra que suman 15 viviendas. Estando agotado el suelo de esta parcela, no se va a edificar mas por falta de superficie.
- 2º) Parcela 9. Libre para edificación dentro de los parámetros y condiciones de éste estudio de detalle. Éste es el último solar del MIA-17 por desarrollar, por lo que la asignación del número de viviendas de la presente propuesta, que disminuye el total de las parcelas 9 y 10, desde las 49 unidades a las 45 de la presente propuesta se puede considerar definitiva.
- 3º) Urbanización: Proyecto de urbanización modificado aprobado definitivamente. Las obras de urbanización se pueden considerar terminadas y las instalaciones han sido ya entregadas a los suministradores, la recepción se solicitará en breve al Ayuntamiento.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Alineaciones

Se establece un retranqueo en el linde con las parcelas 8 y 12 con un mínimo de 5 metros, sobre esta alineación, podrán sobresalir cuerpos volados, con un vuelo máximo de 1.2 m.

Los vuelos menores de 1.2 no computarán a efectos de ocupación.

Edificabilidad

La edificabilidad asignada a la parcela se disminuye hasta los 2.100 m².

Se cumple así uno de los principios de la ordenación de volúmenes: el Estudio de Detalle no podrá suponer aumento del volumen edificable.

Nº de plantas

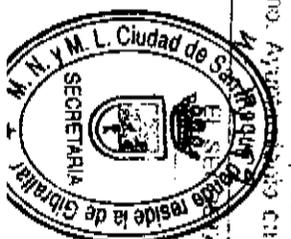
Se establece en dos plantas más una tercera. Esta será como máximo el 72 % de la planta segunda.

El nº de plantas por tanto no sufre variación con respecto a la Normativa vigente.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROMÁN

DIRECCIÓN: Para fines constructivos el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el día 14 de Mayo de 2010 en el punto III

El Sr. Manuel Sánchez Secretario General



Nº de viviendas

Frente a la distribución anterior se asignan 30 viviendas a la parcela nº 9 y las 15 realmente construidas o en proceso de construcción a la parcela nº10, con lo que el número de viviendas total proyectado en el MA-17 se disminuye en 4 viviendas de forma definitiva.

CUADRO COMPARATIVO RESUMEN

| | ANTERIOR | PROPUESTA |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| TOTAL | EDIFICABILIDAD 4.353 M ² | 4.100 M ² DISMINUYE |
| PARCELA 9 Y 10 | Nº VIVIENDAS 49 U. | 45 U. DISMINUYE |
| | ALTURAS IGUAL | IGUAL |

| | | |
|-----------|----------------------|----------|
| PARCELA 9 | SUPERFICIE 1.138 | 1.138 |
| | EDIFICABILIDAD 2.167 | 2.100 |
| | Nº VIVIENDAS 26 U. | 30 U. |
| | ALTURAS 3 AL 72% | 3 AL 72% |
| | TIPOLOGÍA BLOQUE | BLOQUE |

| | | |
|------------|----------------------|----------|
| PARCELA 10 | SUPERFICIE 1.730,56 | 1.730,56 |
| | EDIFICABILIDAD 2.186 | 2.000 |
| | Nº VIVIENDAS 23 U. | 15 U. |
| | ALTURAS 3 AL 30% | 3 AL 30% |
| | TIPOLOGÍA ADOSADA | ADOSADA |

LA PROPIEDAD

TELPIR S.A.

EL ARQUITECTO

MARTA GUIRAU GOMEZ

VISADO LOS EFECTOS
REGISTRARIOS

10 06 99 81 8 099

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE LA CIUDAD DE SAN ROQUE
CALLE ALFONSO XIII, 10
41013 SAN ROQUE (CÁDIZ)

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el turno ordinario de sesiones de este Ayuntamiento el día 10 de junio de 1999.

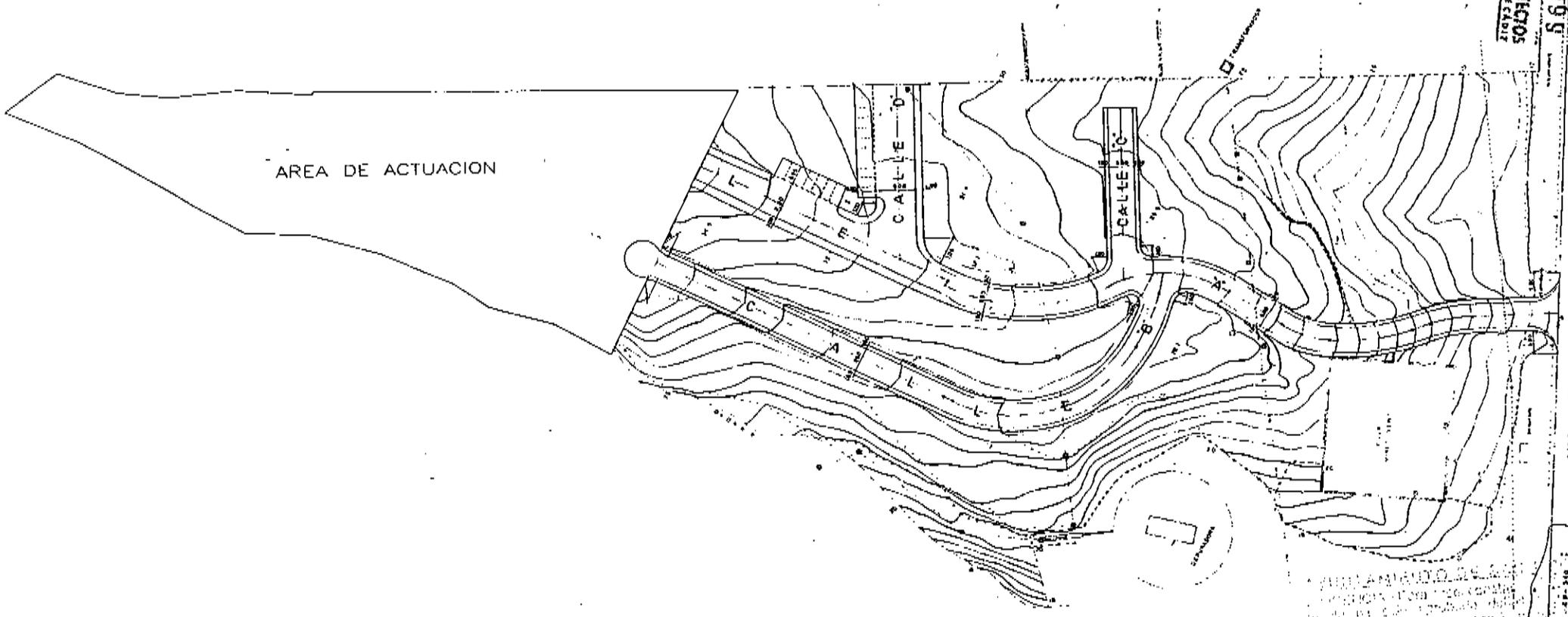


VISADO A LOS EFECTOS
PRELIMINARIOS

100699818095

COLEGIO OFICIAL DE A
ARQUITECTOS
CARRERAS DE INGENIERIA
CONDE CALIZ

AREA DE ACTUACION

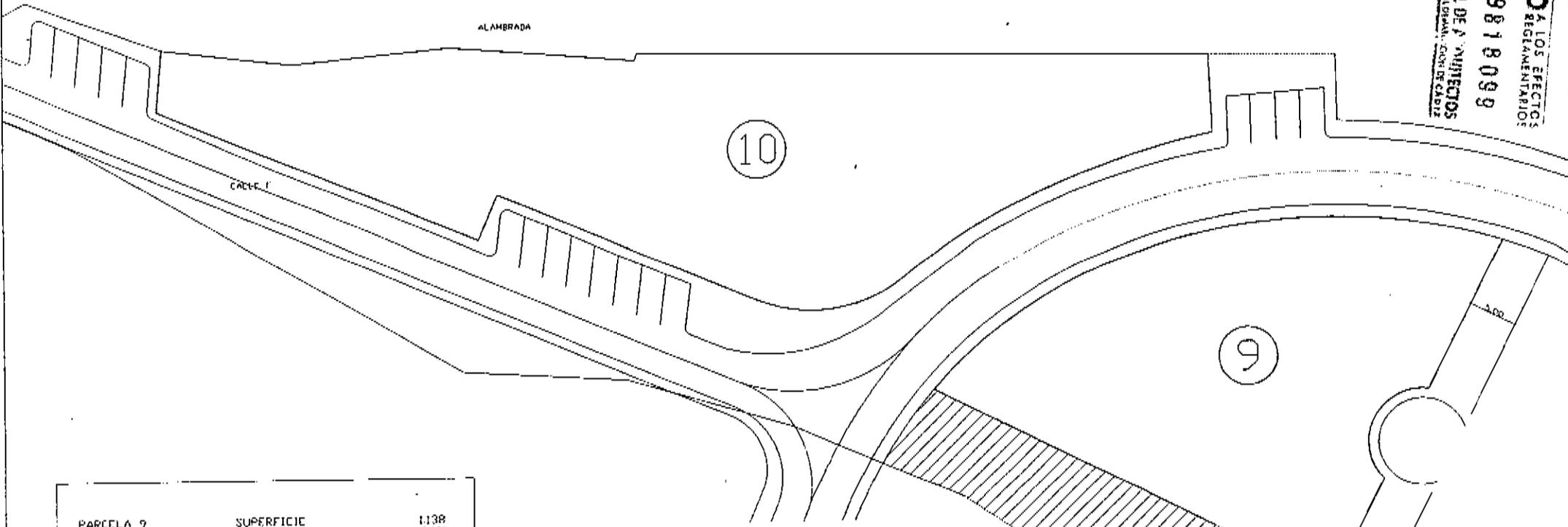


ELABORADO POR
 INGENIERO EN GEOMETRIA Y TOPOGRAFIA
 9-XI-95

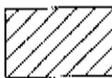


| | | |
|--|----------|---------------|
| ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 9, 10, 11 Y 12 | | SECTOR MI-A17 |
| 10 B - ETAPA II | | |
| VISTALAGUNA, TORRECADIARO | | 0 |
| EMPLAZAMIENTO | | |
| PROYECTO | PROYECTO | E-1/1000 |
| | | JUNIO 99 |

VISADO A LOS EFECTOS DE REGISTRO
100699818099
COLEGIO ORIGINAL DE INGENIEROS
DE LA CIUDAD DE TORRECUADRIAR

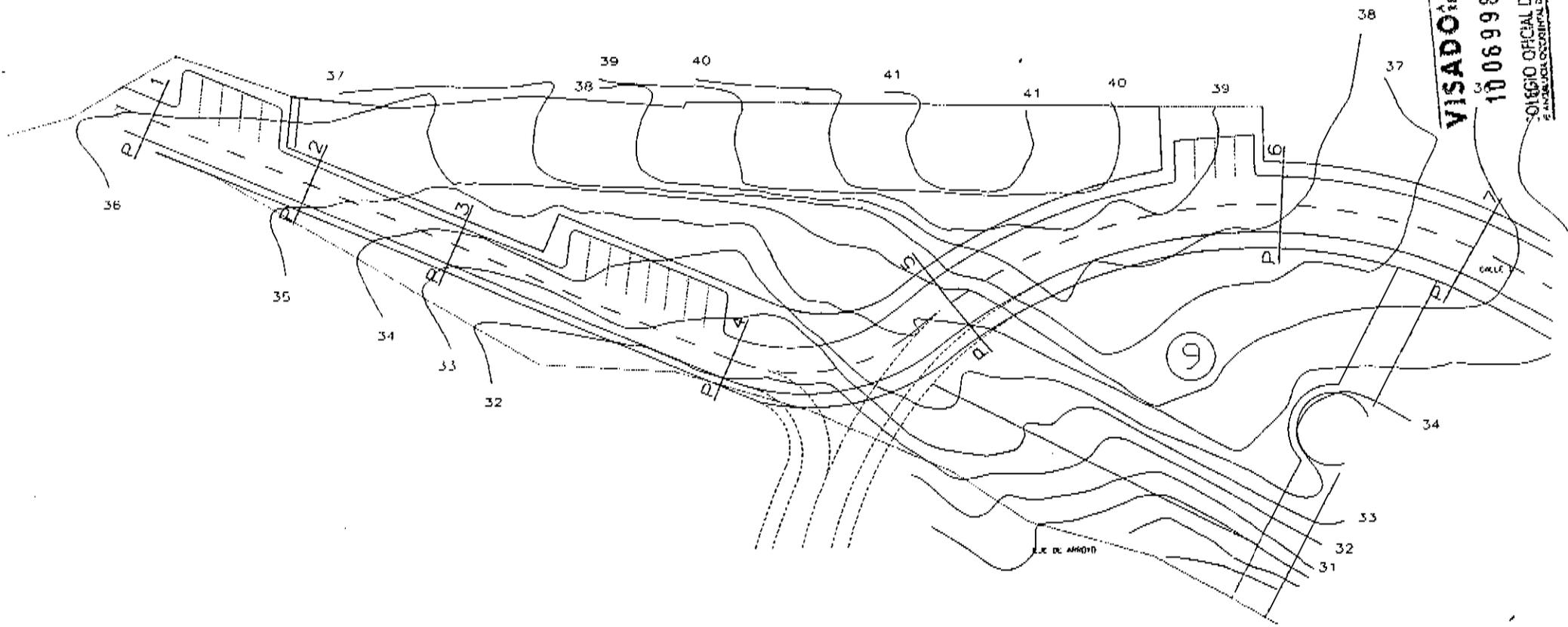


| | | |
|------------|----------------|----------|
| PARCELA 9 | SUPERFICIE | 1.138 |
| | EDIFICABILIDAD | 2.100 |
| | Nº VIVIENDAS | 30 UD |
| | ALTURAS | 3 AL 72% |
| | TIPOLOGIA | BLOQUE |
| PARCELA 10 | SUPERFICIE | 1.730,56 |
| | EDIFICABILIDAD | 2.000 |
| | Nº VIVIENDAS | 15 UD |
| | ALTURAS | 3 AL 30% |
| | TIPOLOGIA | ADOSADA |

-  PARCELA RESIDENCIAL
-  ZONA VERDE

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Para ser aprobado el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-11-99 al punto 11.
EL SECRETARIO GENERAL

| | | | |
|---|---------|----------------------|----------|
| ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 9 Y 10 | | SECTOR MI-A17 | |
| VISTALACUNA. TORRECUADRIAR | | | |
| PLANO | | 1 | |
| 10 B - ETAPA II | | | |
| APROBADO | MONEDER | ENCAR | E: 1/400 |
| | | FECH JUNIO 99 | |



VISADO A LOS EFECTOS DE REGlamentación
 10 06 99 81 8 099
 COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE CARRETERAS DE C.A.B.

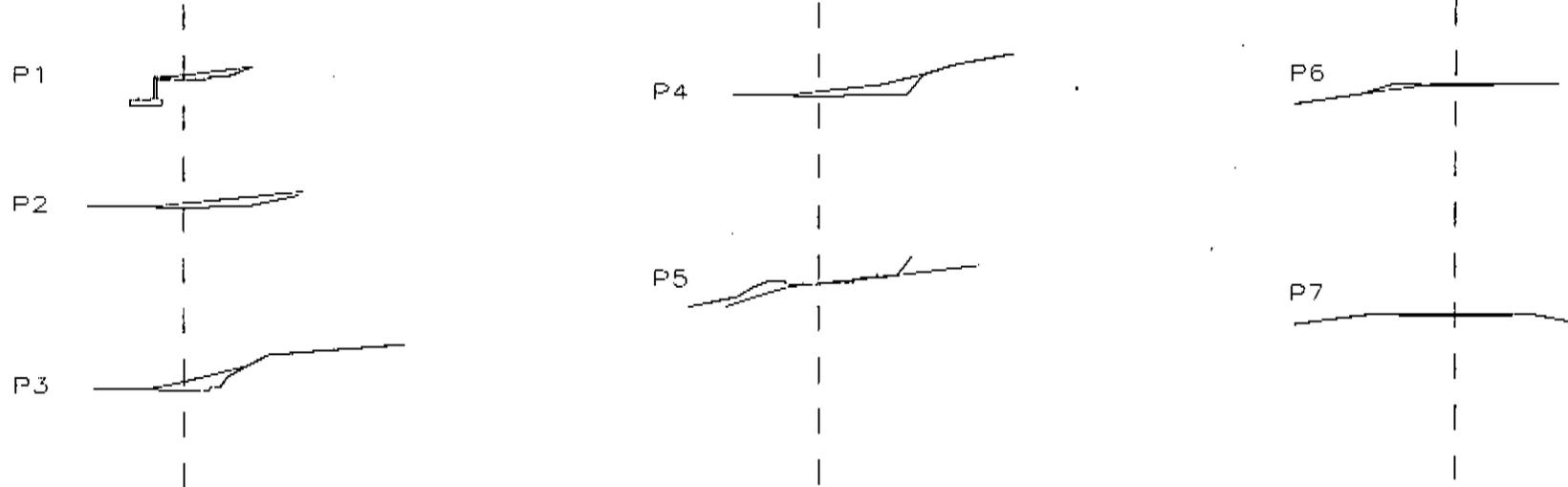
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4-XI-99 al Punto 7.

EL SECRETARIO GENERAL
 M-7.

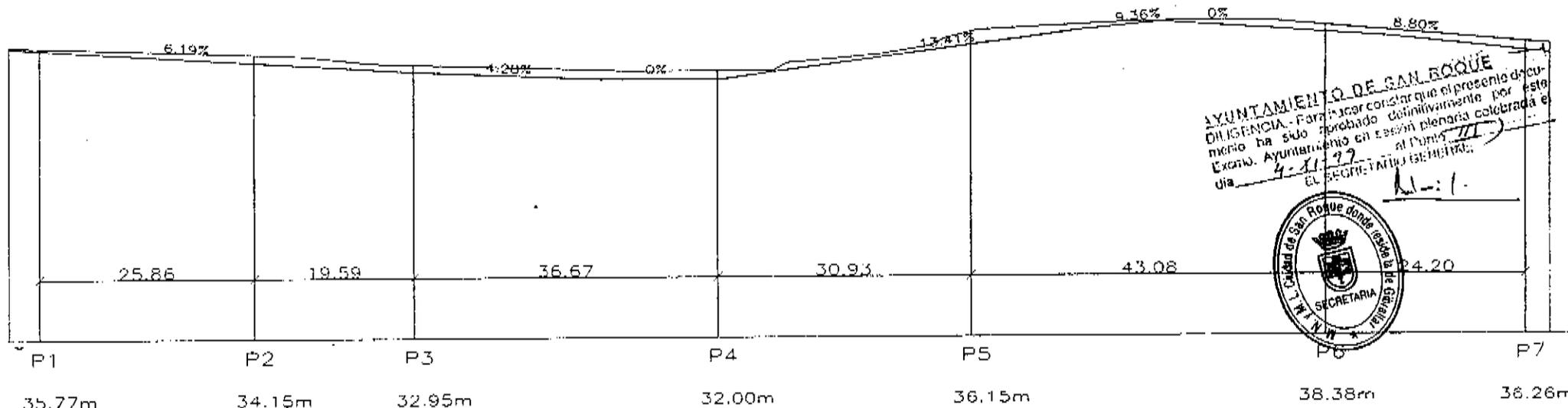


| | |
|--|-------------------------------------|
| ESTUDIO DE CALIDAD DEL MI-A 17 DE TORRE GUADIANA <small>San Roque (1997)</small> | |
| P. N°10.3 Estudio de detalle MI-A 17 VISTALAGUNA, TORREGUADIANA | 2 |
| CURVAS DE NIVEL | |
| DISEÑADO: <i>[Signature]</i> PROYECTADO: <i>[Signature]</i> | ESCALA: E: 1/500 FECHA: JUNIO 99 |

PERFILES TRANSVERSALES



**VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS**
100699878099
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS
E-ANGLADA OCCIDENTAL, SECCION DE CADIZ

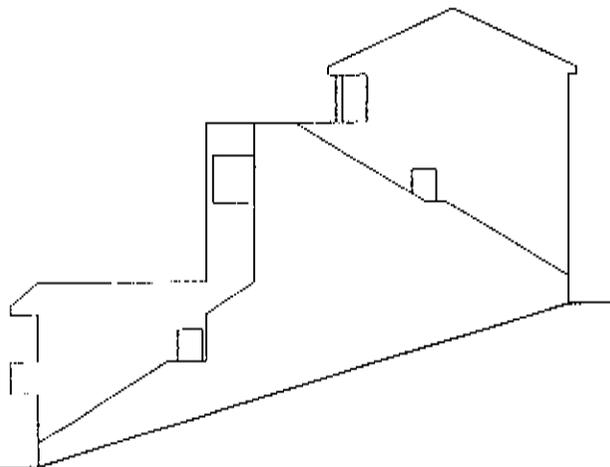


AYUNTAMIENTO DE SAN BOCQUE
DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4-11-99 al Punto III.
EL SECRETARIO ESCHEMATI: M-1

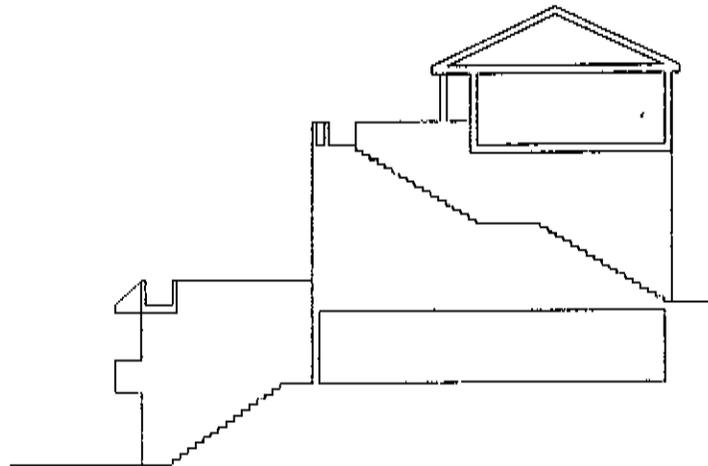


PERFIL LONGITUDINAL

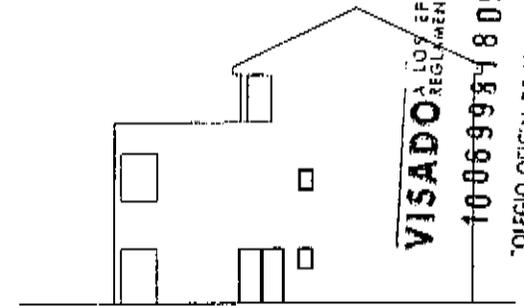
| ESTUDIO DE DETALLE DEL MI-A 17 DE TORREGUADIARO | | |
|--|---|-----------------|
| PROYECTO | P. N°10, Estudio de detalle MI-A 17, VISTALACUNA, TORREGUADIARO | FOLIO N° 3 |
| PROYECTO | PERFILES | ESCALA E: 1/500 |
| PROYECTISTA | MARTA GURAU GONZALEZ | FECHA JUNIO 99 |



ALZADO 1-1

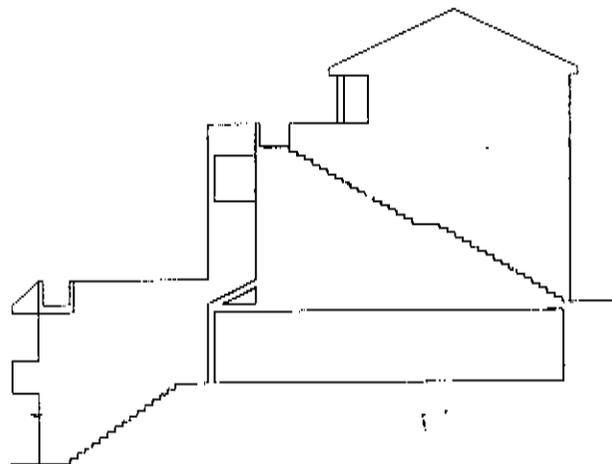


SECCION 3-3

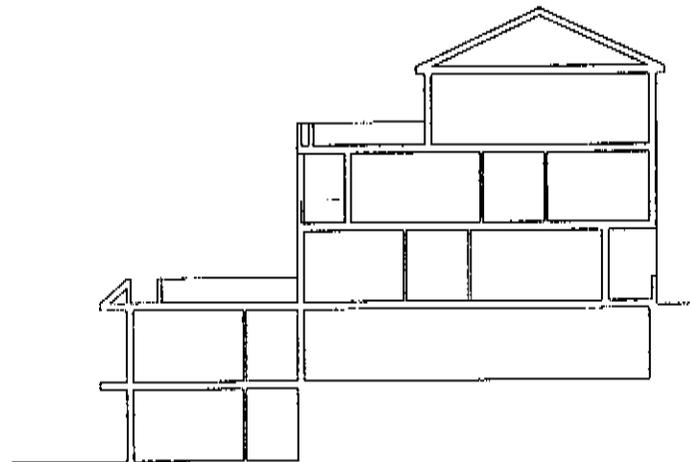


ALZADO 6-6

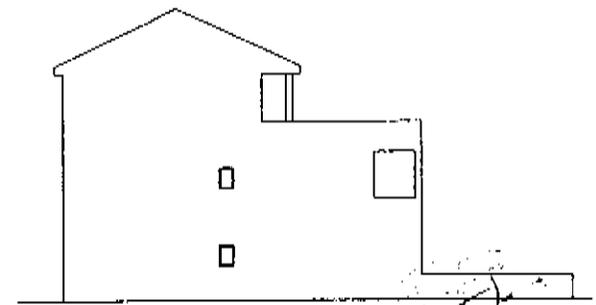
VISADO A LOS EFECTOS
 REGULATORIOS
 10-0699848099
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 PUNTA GORDA, OCCIDENTAL DE SAN CARLOS DE APOLIZA



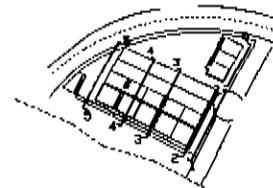
SECCION 2-2



SECCION 4-4

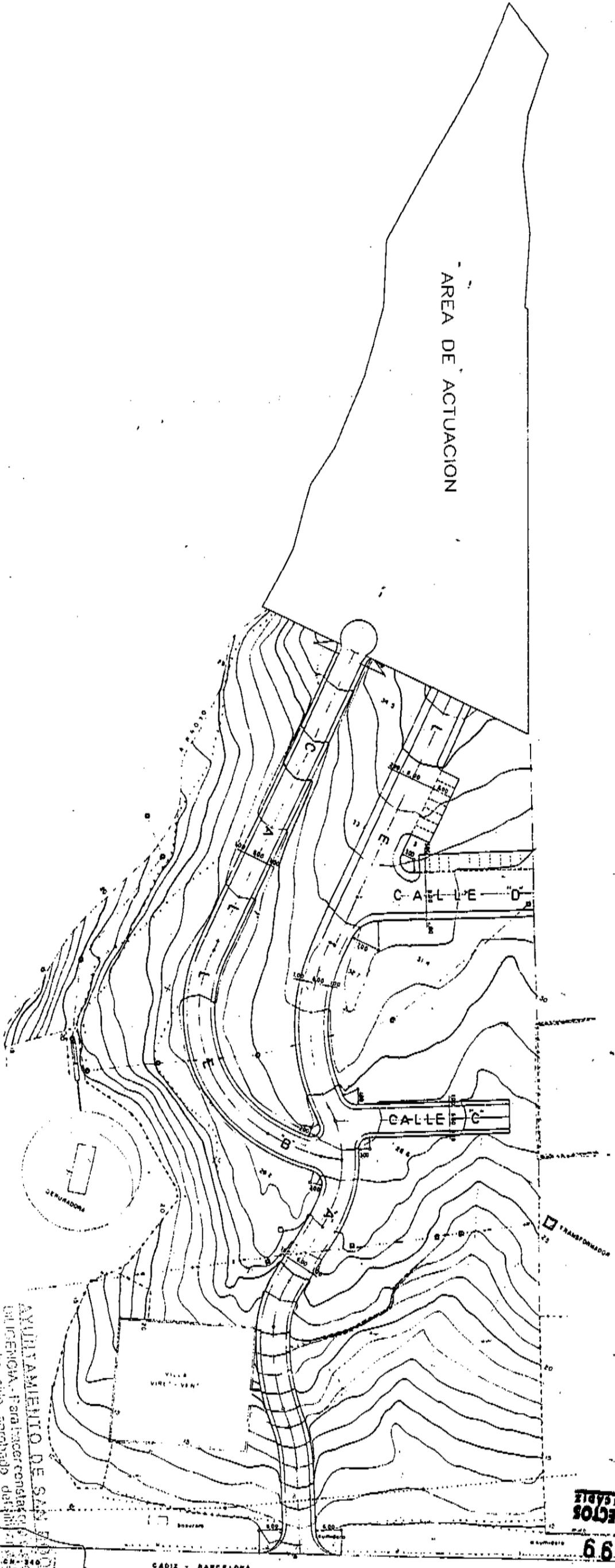


ALZADO 5-5



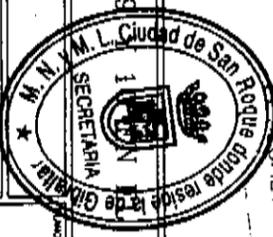
| | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| ESTUDIO DE DETALLE DEL MI-A 17 DE TORRECUAREDO | | | SAN CARLOS DE APOLIZA JUNIO 99 |
| P. N°10. Estudio de detalle de la casa de VISTALAGUNA, TORREGUADIANA | | 4 | |
| SECCIONES | | | |
| AUTORIZADO MARTA GONZALEZ GOMEZ | PROYECTADO [Signature] | ESCALA E: 1/200 | FECHA JUNIO 99 |

AREA DE ACTUACION



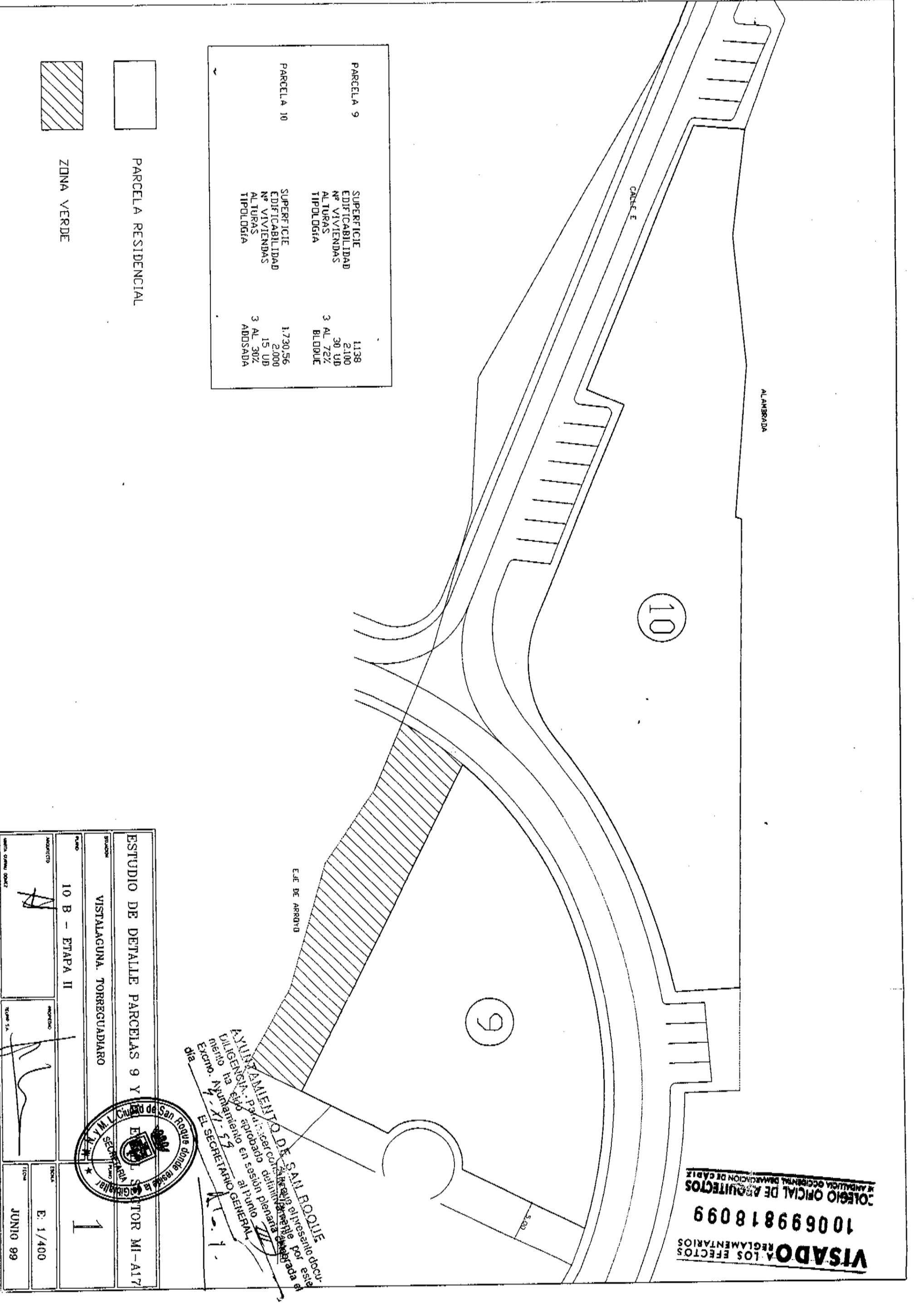
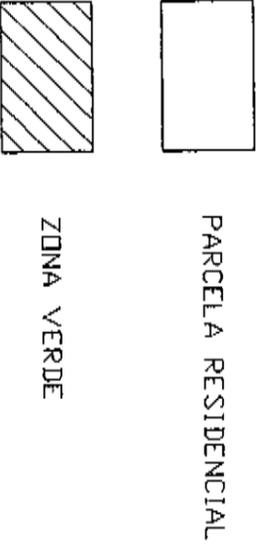
VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
 100699818099
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE
 BELICENSA. Para la conformidad de la
 presente ha sido aprobado en sesión
 Extraordinaria celebrada en el día
 14 de Junio de 1998.
 M. XI-5-9
 SECRETARIO GENERAL



| | | | |
|--|--|-------------------|--|
| ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 9 10 B - ETAPA II | | SECTOR MI-A17 | |
| SITUACION VISTALAGUNA. TORREGUADIARO | | 0 | |
| EMPLAZAMIENTO | | E: 1/1000 | |
| AUTORIDAD M. N. M. L. Ciudad de San Pedro de Belicena | | FECHA JUNIO 98 | |

| | | |
|------------|--|---|
| PARCELA 9 | SUPERFICIE EDIFICABILIDAD Nº VIVIENDAS ALTURAS TIPOLOGIA | 1138 2100 30 UD AL 72% BLDQUE |
| PARCELA 10 | SUPERFICIE EDIFICABILIDAD Nº VIVIENDAS ALTURAS TIPOLOGIA | 1.730,56 2.000 15 UD AL 30% ADDSADA |



VISADO A LOS EFECTOS
REGISTRARIOS
100699818099
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL, DEMARCACION DE CADIZ

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento en sesión plenaria el día 27 de Mayo de 1999.
EL SECRETARIO GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 9 Y 10
VISTALAGUNA TORREGUADIARO

10 B - ETAPA II

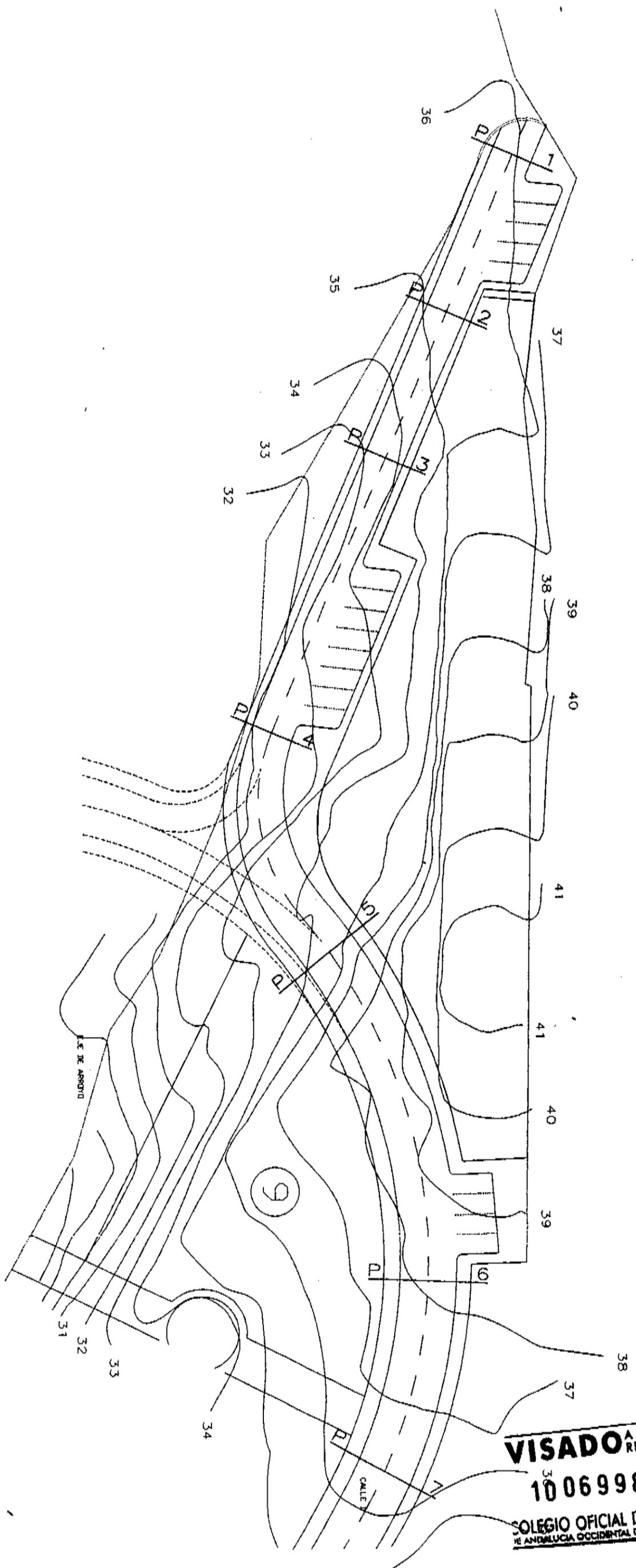
1

SECRETARIA

SECRETOR MI-A17

E: 1/400

JUNIO 99



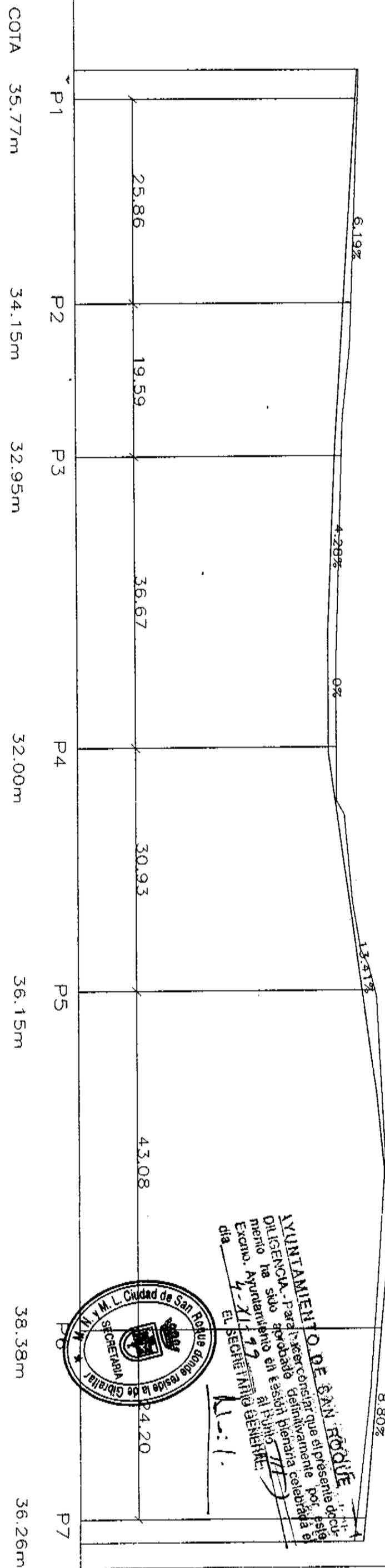
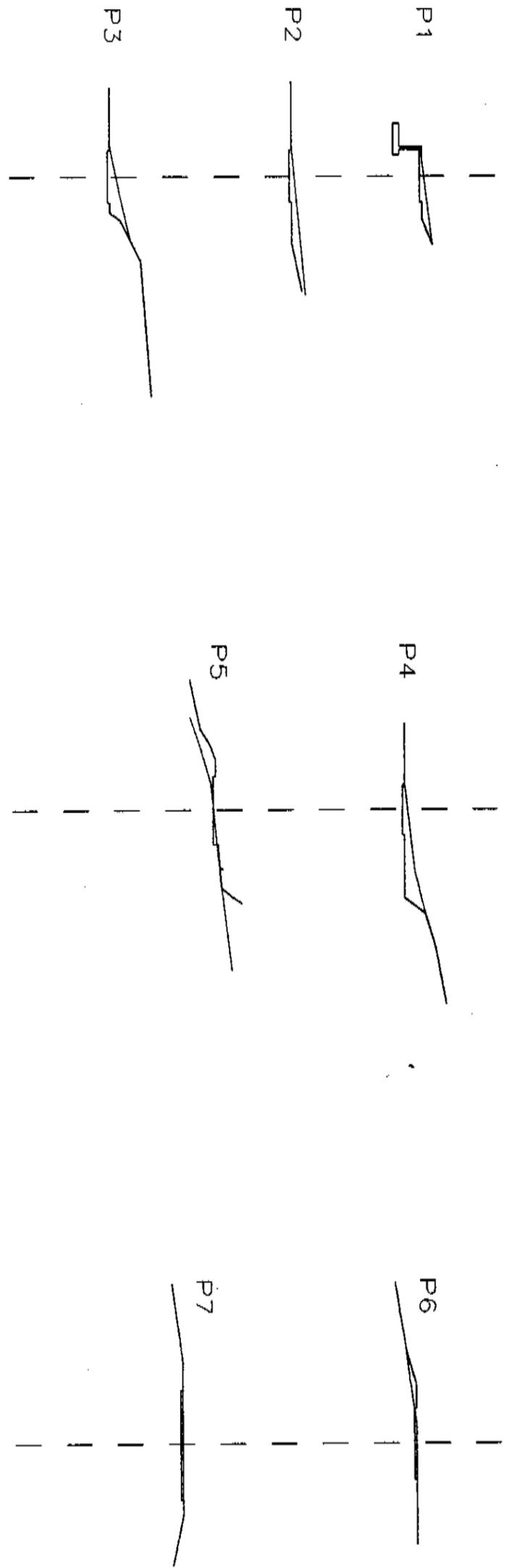
VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
10 0699818 099
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 4-XI-99 al Punto III
EL SECRETARIO GENERAL,
[Signature]



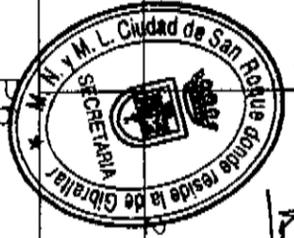
| | | | |
|---|--------------------|---|--------------------|
| ESTUDIO DE CALIDAD DE VIVIENDA | | ESTUDIO DE CALIDAD DE VIVIENDA | |
| DEL M-A 17 DE SEPTIEMBRE DE 1999 | | DEL M-A 17 DE SEPTIEMBRE DE 1999 | |
| P. N.º 10, Estudio de detalle de VISTALAGUNA TORRECUDADIANO | | P. N.º 10, Estudio de detalle de VISTALAGUNA TORRECUDADIANO | |
| PROYECTO | PROYECTO | PROYECTO | PROYECTO |
| MARIA GUERRA GOMEZ | MARIA GUERRA GOMEZ | MARIA GUERRA GOMEZ | MARIA GUERRA GOMEZ |
| TEL. 954 | TEL. 954 | TEL. 954 | TEL. 954 |
| CURVAS DE NIVEL | | CURVAS DE NIVEL | |
| Escala: E. 1/500 | | Escala: E. 1/500 | |
| 2 | | 2 | |
| JUNIO 99 | | JUNIO 99 | |

PERFILES TRANSVERSALES



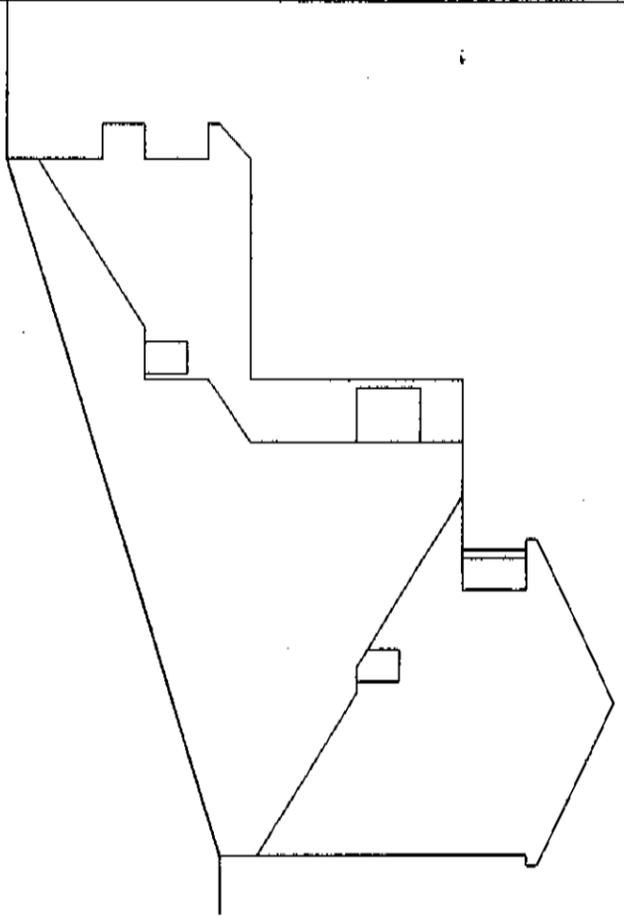
PERFIL LONGITUDINAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Para ejercer con carácter definitivo y provisionalmente por este Ayuntamiento ha sido aprobada en sesión plenaria celebrada el día 4-XI-99 al P.M. de 1999.
 Excmo. Ayuntamiento General.
 EL SECRETARIO GENERAL
 M. J. L.

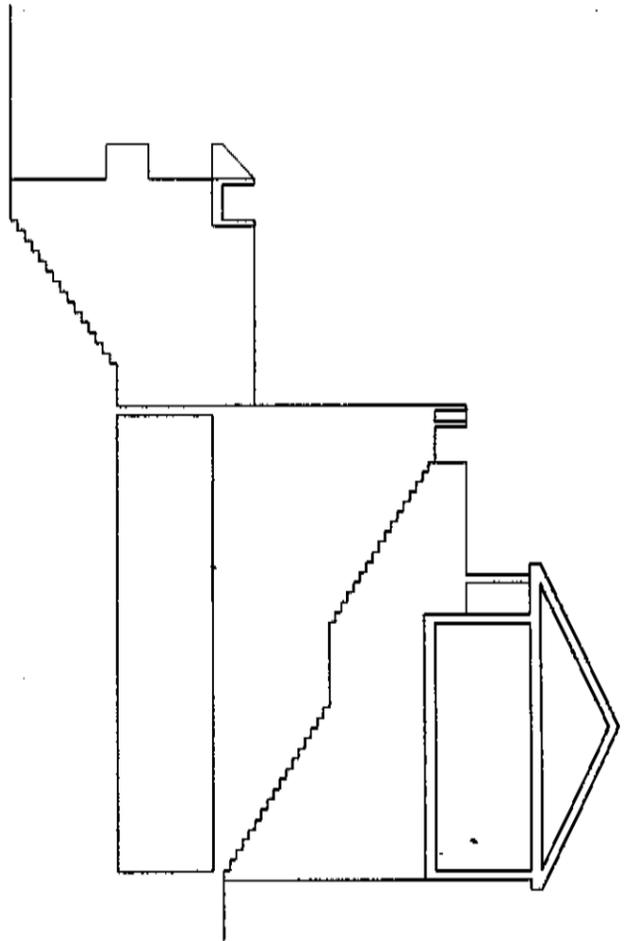


VISADO A LOS EFECTOS
 REGLAMENTARIOS
100699818099
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CÁDIZ

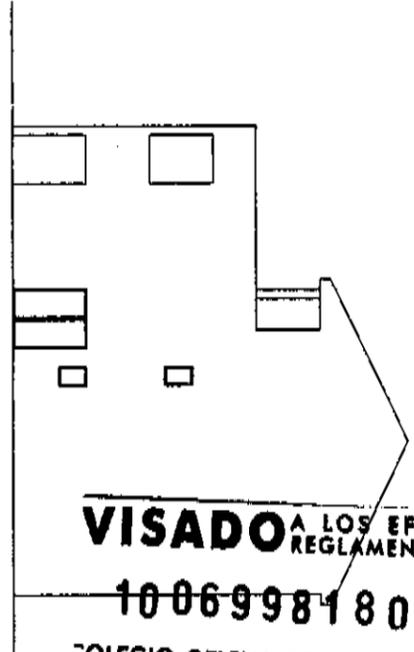
| | | | |
|--|--|-----------------|--|
| ESTUDIO DE DETALLE DEL MI-A 17 DE TORREGUADIARO | | FOLIO 3 | |
| P. N.º 107 Estudio de detalle MI-A 17. VISTALAGUNA. TORREGUADIARO | | E: 1/500 | |
| AUTOR: MARTA GIBRAN GOMEZ | | FECHA: JUNIO 99 | |



ALZADO 1-1

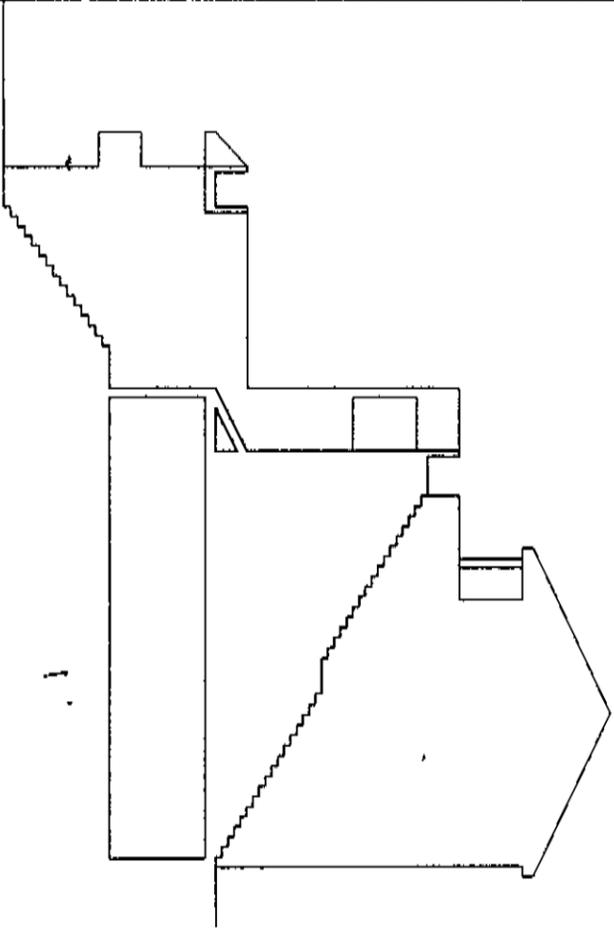


SECCION 3-3

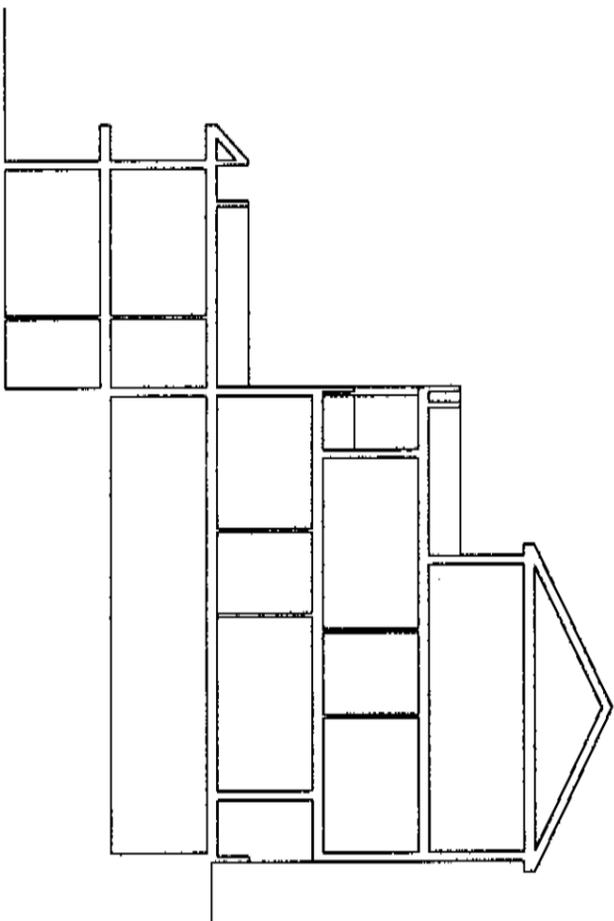


ALZADO 6-6

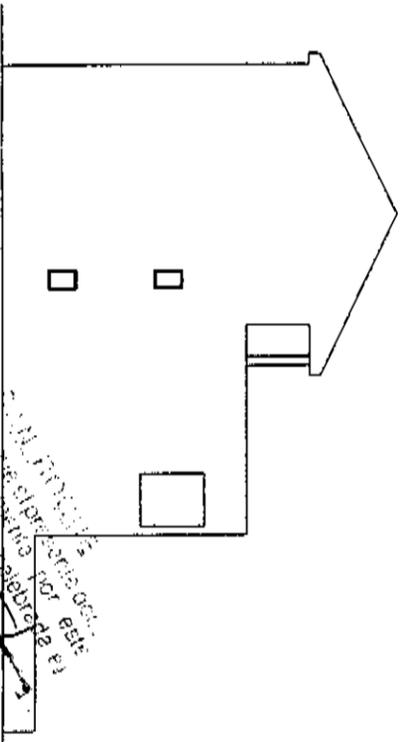
VISADO A LOS EFECTOS
 REGLAMENTARIOS
100699818099
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ



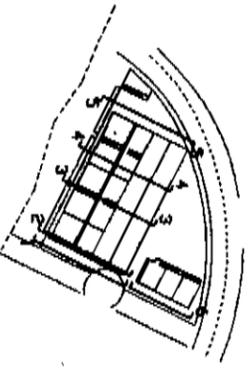
SECCION 2-2



SECCION 4-4



ALZADO 5-5



| | | | |
|--|--|----------------------------|--|
| ESTUDIO DE DETALLE DEL M- A 17 DE TORREJUAN DE ALBUQUERQUE | | AUTOR MARTA RUBIO GOMEZ | |
| P. N.º 10.º Estudio de detalle VISTALAGUNA, TORREJUAN DE ALBUQUERQUE | | FECHA E. 1/200 | |
| SECCIONES | | N.º 4 | |
| MARTA RUBIO GOMEZ | | JUNIO 99 | |

San Roque donde reside el Sr. D. Juan de Dios...
 Excmo. Ayuntamiento de San Roque, Cádiz, a 17 de Junio de 1999.
 EL SECRETARIO GENERAL