

**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
<b>REGISTRO DE ENTRADA</b>	
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.R. S.A.

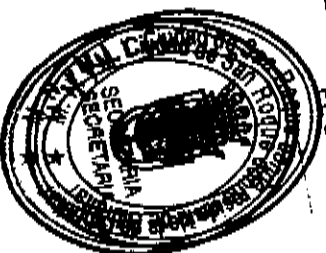


## INDICE

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.

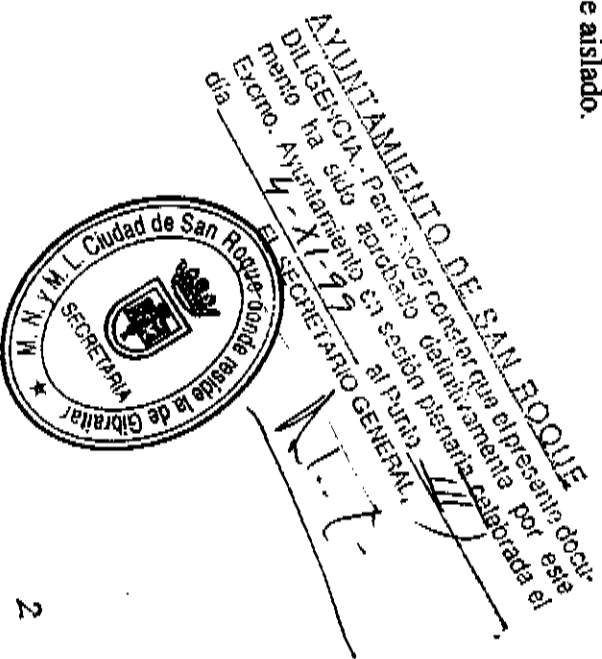
Ambos condicionantes se cumplen en el presente proyecto.

### 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.



## DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las características de la situación, se reflejan en los planos que integran este Estudio de Detalle. La forma de la parcela se asemeja a un cuarto de un círculo, si bien se puede asemejar a un huso. Posee frente al vial denominado E del Estudio de Detalle del área MI-A17.

La parcela tiene una superficie de 1.138 m<sup>2</sup>.

### Determinaciones del planeamiento actual

Edificabilidad 2.167 m<sup>2</sup>.  
 Ocupación max 75%.  
 Uso Residencial Turístico.  
 Tipología Bloque aislado.  
 N° de viviendas 26  
 N° de plantas 2 + 3 al 72%.  
 Aparcamiento 1 plaza/ vivienda.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 para ser convalidado en el presente decreto  
 URGENCIA para ser aprobado definitivamente por esta  
 Junta de Gobierno en sesión plenaria celebrada el  
 Excmo. Ayuntamiento de San Roque al punto  
 4 - XI - 97  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 día 11/11/97



### ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y URBANÍSTICO

1º Estudio de detalle redactado por el Arquitecto D. José María Díaz Garzón, definitivamente el 14 de diciembre de 1995.

Este estudio de detalle disponía de un número de viviendas y edificabilidad para las parcelas 9 y 10 del MIA-17 siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGÍA
9	1.138 m <sup>2</sup>	2.167 m <sup>2</sup>	26 u	Bloque
10	1.730.56 m <sup>2</sup>	2.186 m <sup>2</sup>	23 u	Adosada

Del cuadro se deduce la poca adecuación del número de viviendas (excesiva en la parcela 10 y deficitaria en la parcela 9) en relación con las superficies y tipologías.

2º Estudio de detalle del arquitecto Marta I. Díaz Garzón aprobado definitivamente el 31/10/97 por el que se adecuaban los volúmenes de la parcela 10 del MIA-17. Dado que los volúmenes del estudio de detalle de 14/12/95, no eran adecuados a la tipología aprobada y superficie disponible se modificaron las condiciones urbanísticas de la parcela 10, como sigue:

	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	TIPOLOGÍA
Antes	1.730.56	2.186	23	Adosada
Después	1.730.56	2.000	16	Adosada

## 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 m<sup>2</sup>.

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

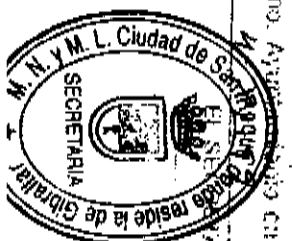
Se establece en dos plantas más una tercera. Esta será como máximo el 72 % de la planta segunda.

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 <sup>2</sup>	4.100 M <sup>2</sup> 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

EL ARQUITECTO

MARTA GUIRAU GOMEZ

**VISADO** LOS EFECTOS  
REGULATORIOS

10 06 99 81 8 099

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

LA PROPIEDAD  
TELPIR S.A.

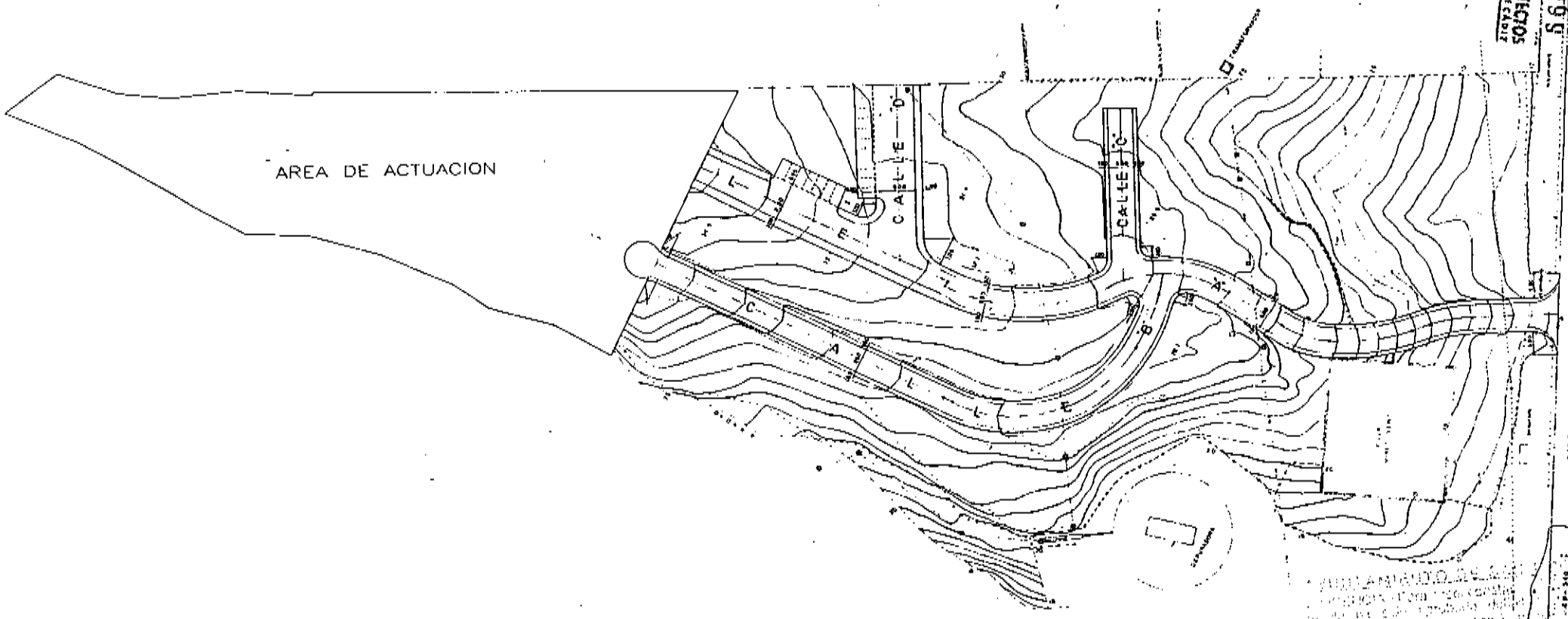
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria celebrada el turno ordinario de sesiones de este Ayuntamiento el día 11 de mayo de 1999.



VISADO A LOS EFECTOS  
PRELIMINARIOS

100699818095

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE SAN PABLO DE LOS ANDALCES  
CONDE CALIZ



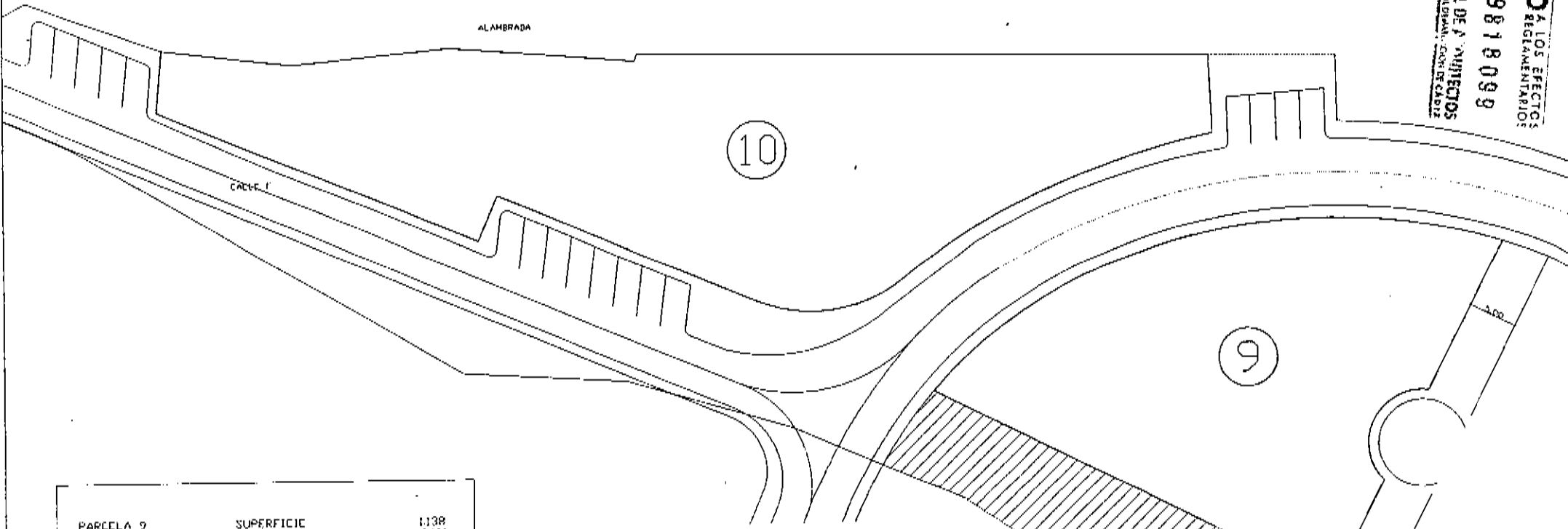
AREA DE ACTUACION

ELABORADO POR:  
 INGENIERO DE OBRAS  
 CIVILES  
 9- XI-95



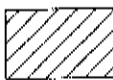
ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 9, 10 B Y 11 EN EL SECTOR MI-A17	
10 B - ETAPA II	
VISTALAGUNA. TORRECADIARO	
EMPLAZAMIENTO	
PROYECTO	PROYECTO
E: 1/1000	
JUNIO 99	

**VISADO A LOS EFECTOS DE REGISTRO**  
**100699818099**  
**COLEGIO ORIGINAL DE INGENIEROS**  
**DE LA CIUDAD DE CALABAZA, CANTON DE CALABAZA**



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

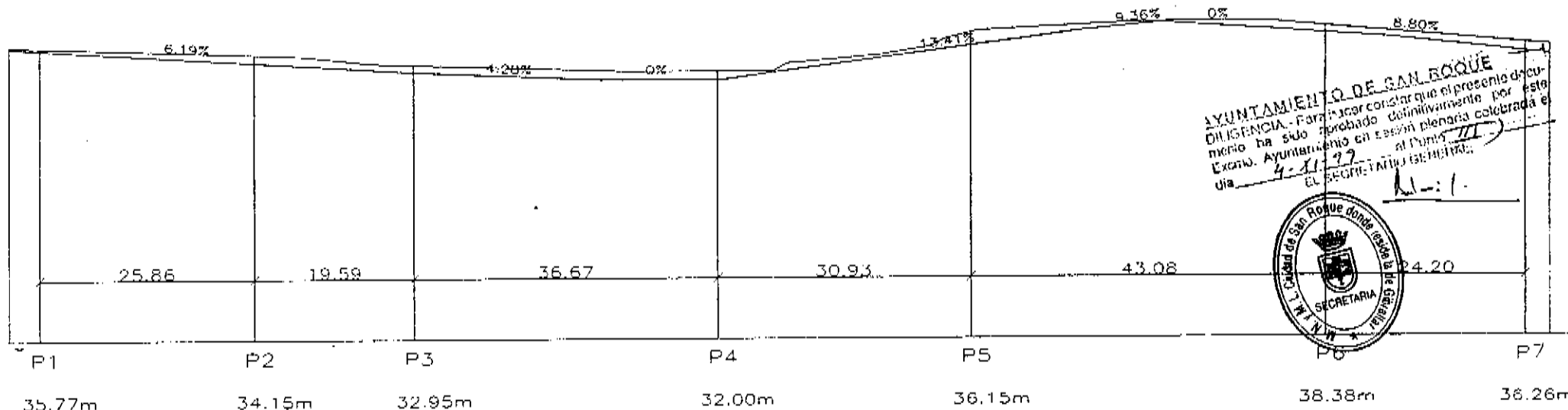
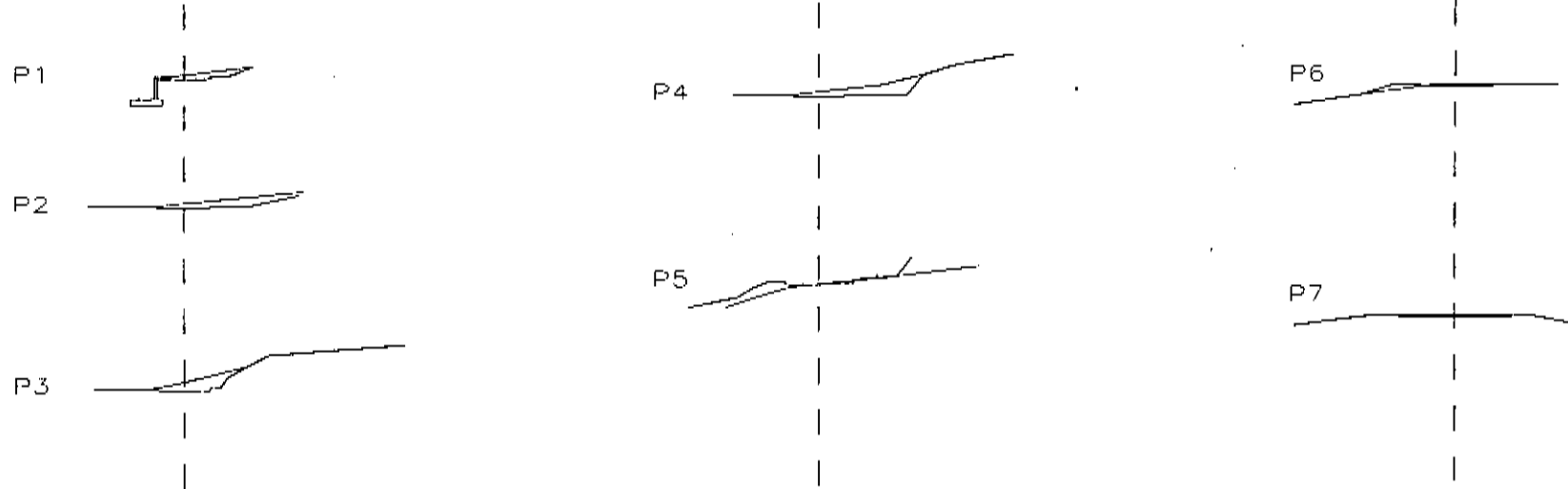
**AYUNTAMIENTO DE CALABAZA**  
 Para ser aprobado el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-11-99 al punto 11º.  
**EL SECRETARIO GENERAL**

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





PERFILES TRANSVERSALES



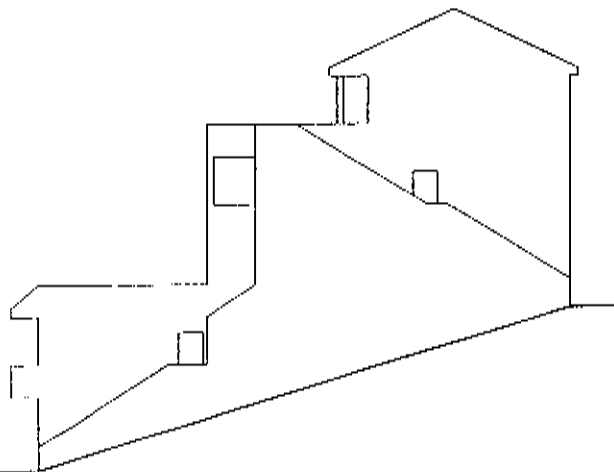
**VISADO A LOS EFECTOS  
REGLEMENTARIOS**  
100699878099  
COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS  
E-ARQUITECTOS OCCIDENTAL DEL ECUADOR

AYUNTAMIENTO DE SAN BOQUÉ  
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 ESCHEMATO: M. I.

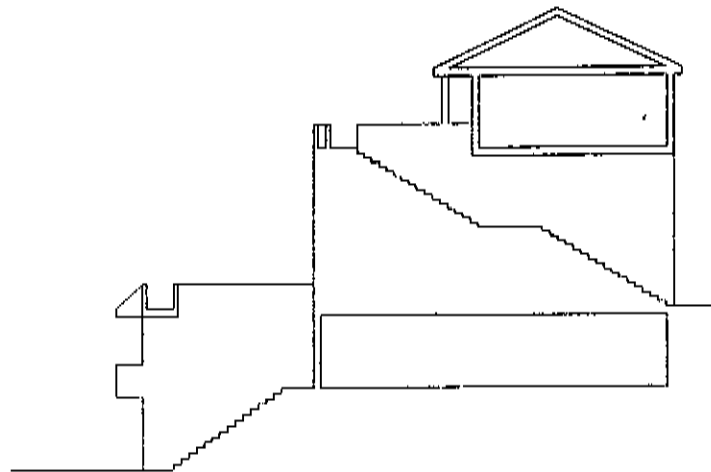


PERFIL LONGITUDINAL

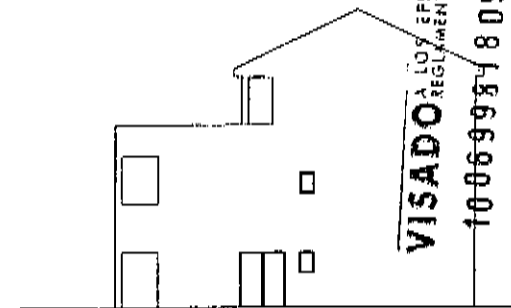
ESTUDIO DE DETALLE DEL MI-A 17 DE TORREGUADIARO		
PROYECTO	P. N°10, Estudio de detalle MI-A 17, VISTALACUNA, TORREGUADIARO	FOLIO N° 3
PROYECTISTA	MARTA GURRAU GONZALEZ	ESCALA E: 1/500
PROYECTADO	[Signature]	FECHA JUNIO 99



ALZADO 1-1

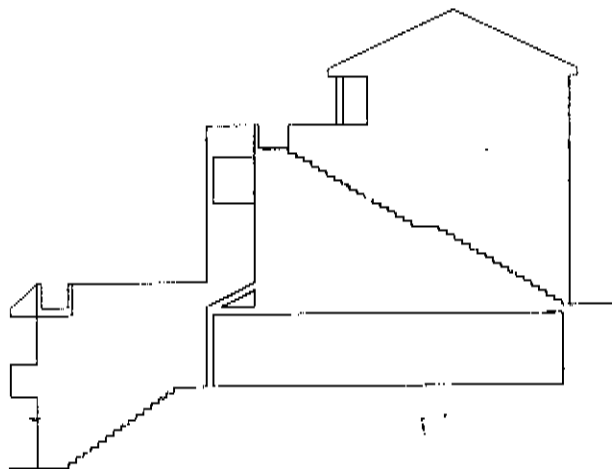


SECCION 3-3

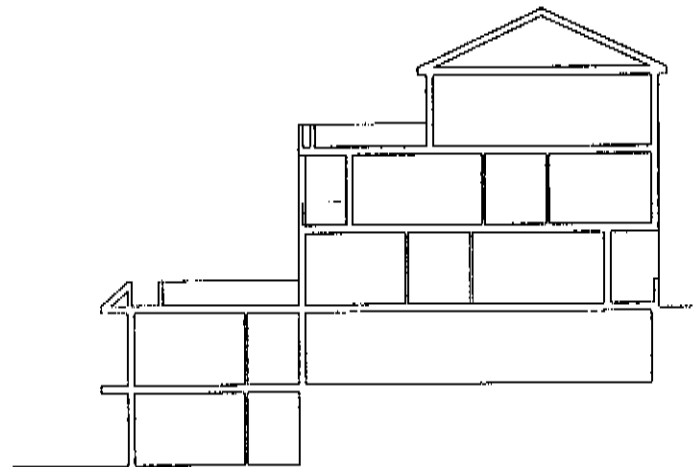


ALZADO 6-6

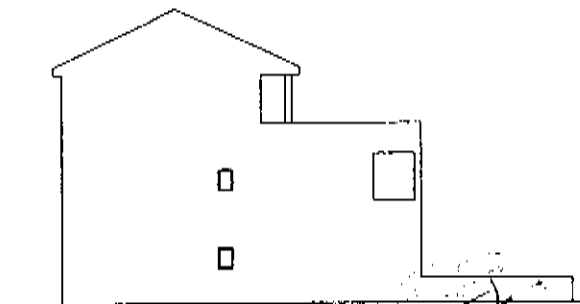
**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGULATORIOS  
10-0699848099  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
PUNTA GORDA, OCCIDENTAL DE VENEZUELA



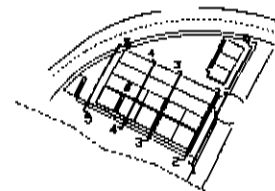
SECCION 2-2



SECCION 4-4



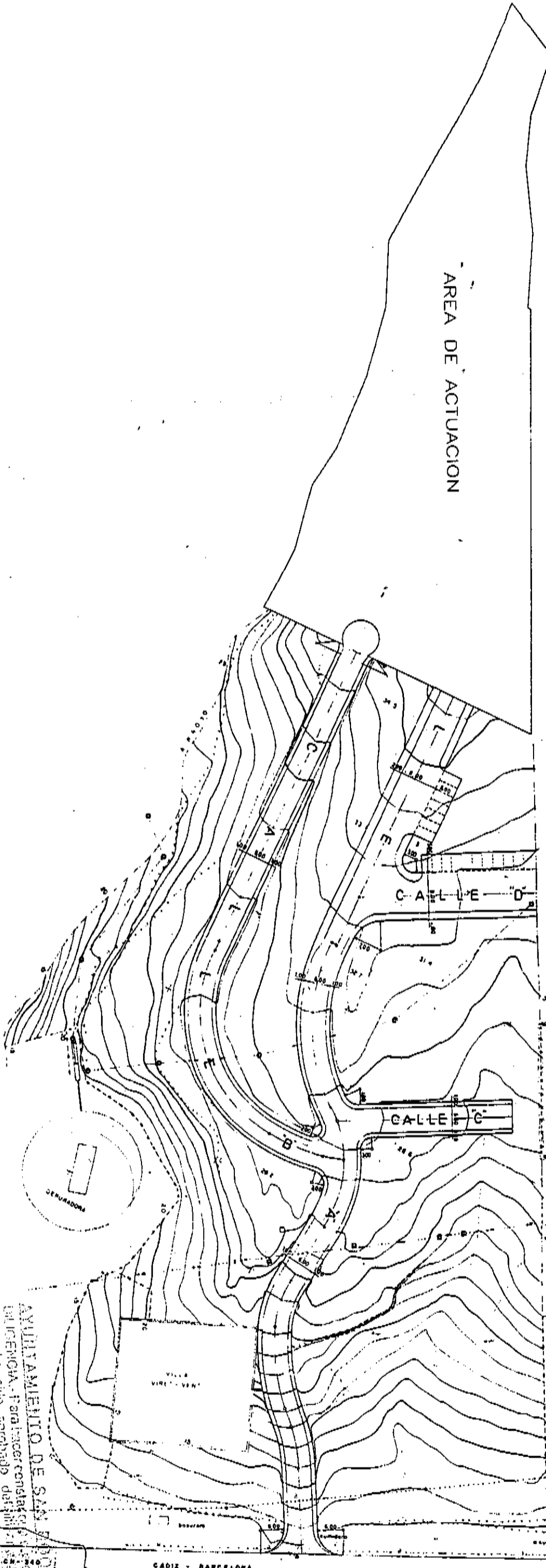
ALZADO 5-5



<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> <b>DEL MI-A 17 DE TORRECUAREBO</b>		
P. N°10. Estudio de detalle de VISTALAGUNA, TORREGUADIAN...		4
SECCIONES		
AUTORA MARTA GURRAL GOMEZ	PROYECTOR [Signature]	FECHA E: 1/200 JUNIO 99



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

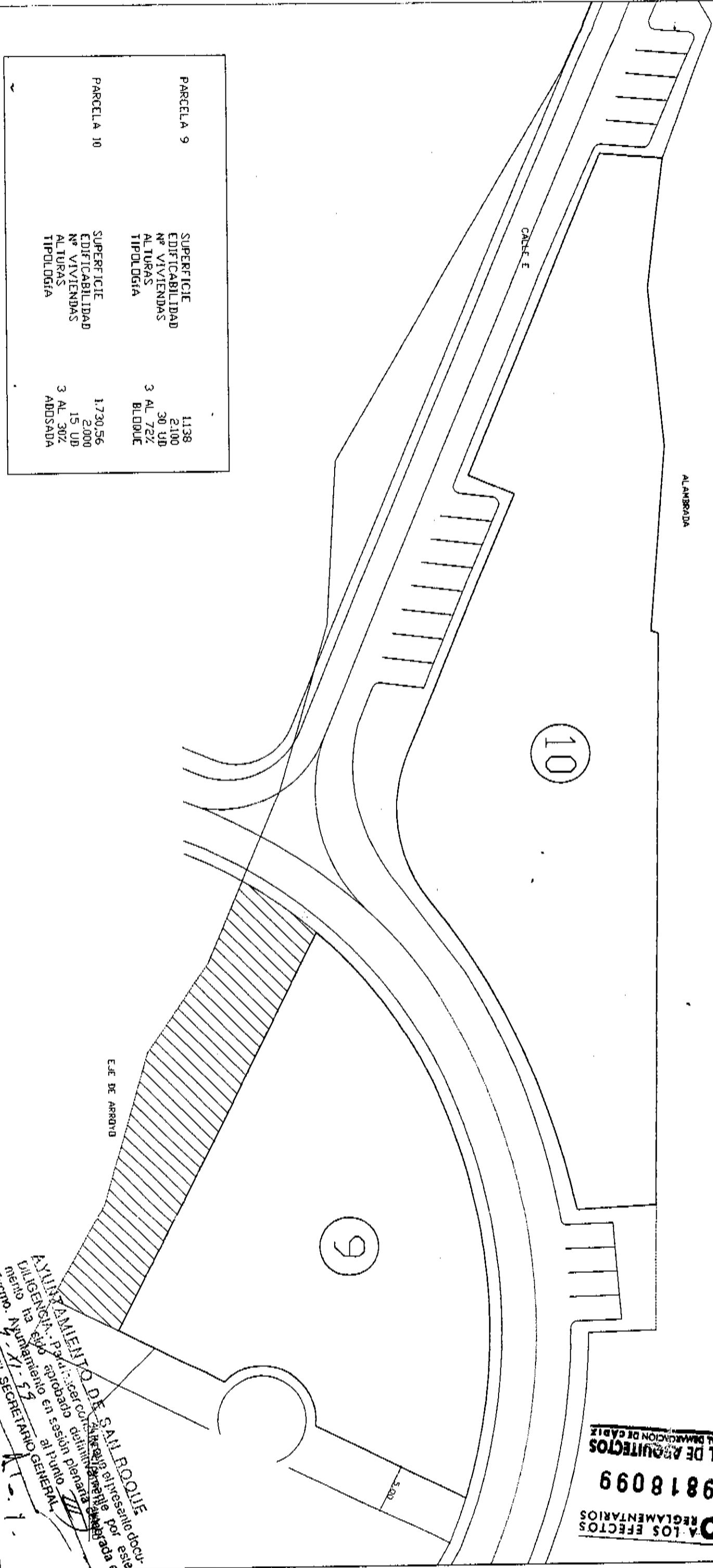


AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE BELICENSA. Para la ordenación de la zona de actuación ha sido aprobado el presente plan urbanístico en sesión plenaria celebrada el día 14 de Mayo de 1998. El Sr. Secretario General



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

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



**ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 9 Y 10**  
**VISTALAGUNA TORREGUADIARO**

Plano: 10 B - ETAPA II

Escala: E: 1/400

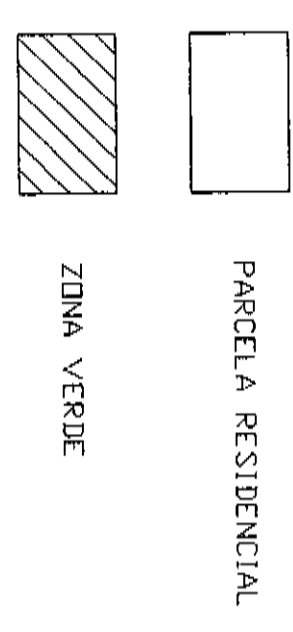
Fecha: JUNIO 99

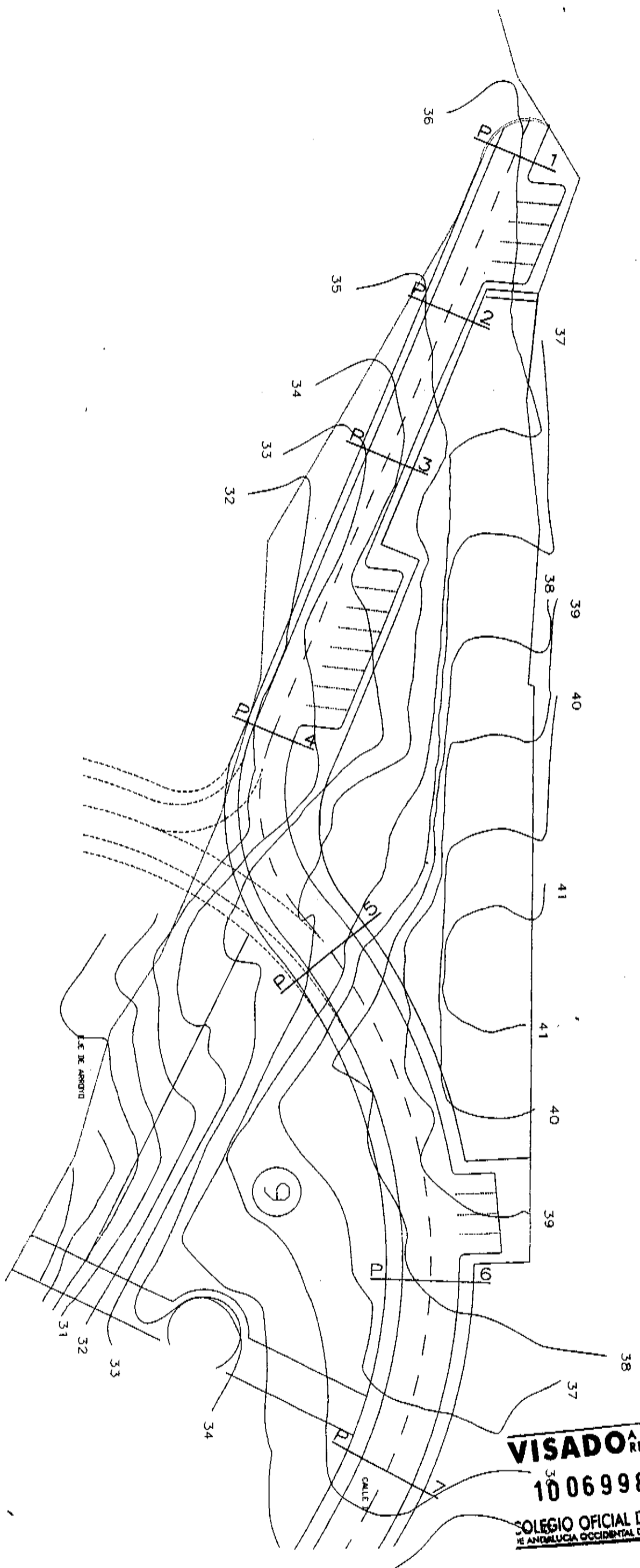
Proyecto: [Signature]

Autores: [Signature]



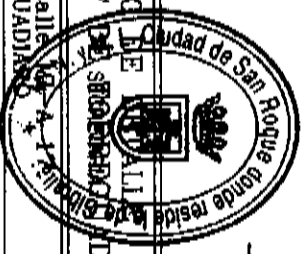
**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 donde reside el Sr. [Signature]  
 DILIGENCIA. Para tener constancia de que el presente documento ha sido aprobado en sesión plenaria del Ayuntamiento en sesión plenaria el día [Date] de [Month] de [Year].  
 Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria al punto [Number].  
**EL SECRETARIO GENERAL**





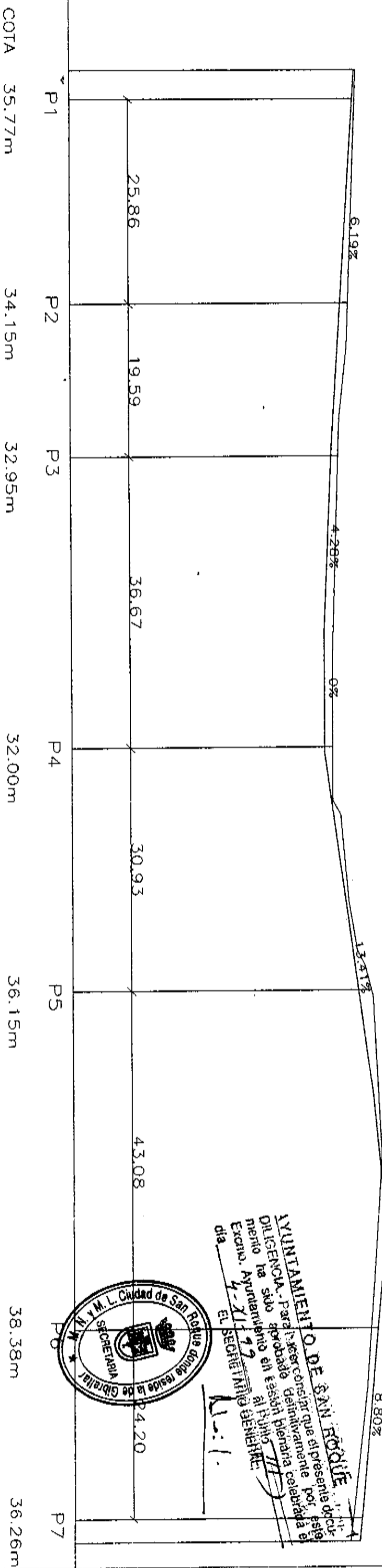
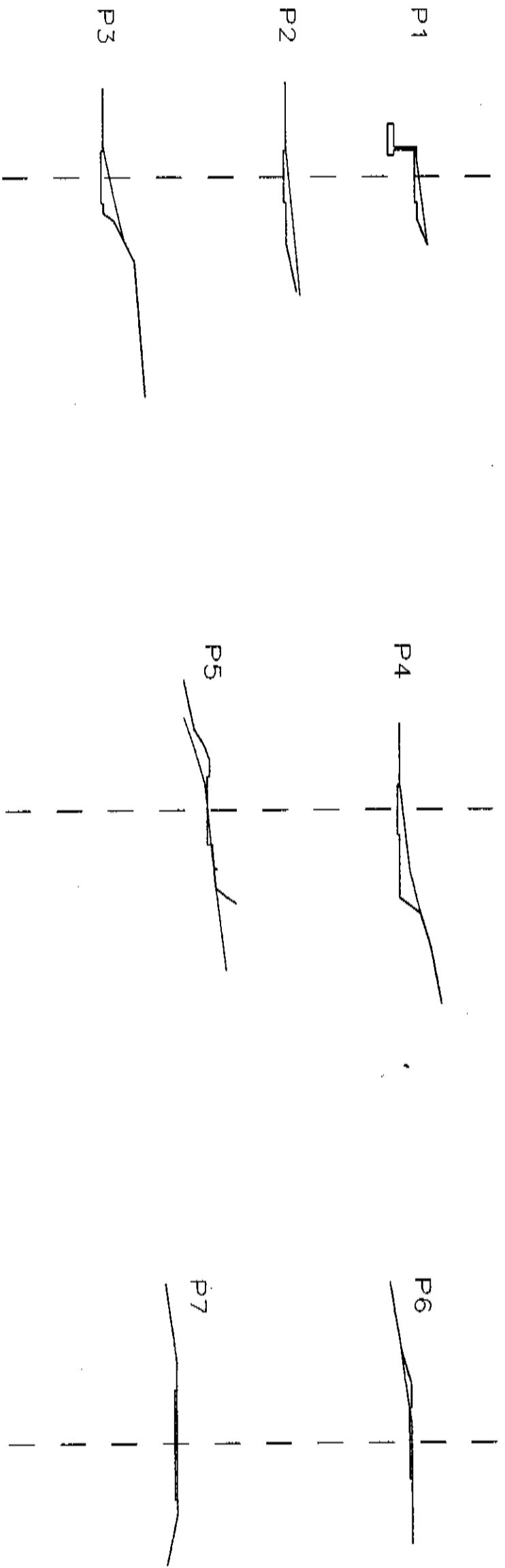
**VISADO** A LOS EFECTOS  
REGLEMENTARIOS  
10 0699818 099  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCAION DE CADIZ

**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]*



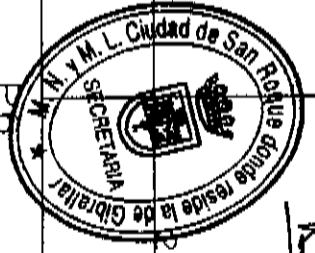
ESTUDIO DE CALIDAD DE VIVIENDA		ESTUDIO DE CALIDAD DE VIVIENDA	
DEL M-A 17		DEL M-A 17	
P. N.º 10, Estudio de detalle de VISTALAGUNA TORRECUDADIANO		P. N.º 10, Estudio de detalle de VISTALAGUNA TORRECUDADIANO	
AUTOR		AUTOR	
CURVAS DE NIVEL		CURVAS DE NIVEL	
PROYECTO		PROYECTO	
MARTA GARRAU GOMEZ		MARTA GARRAU GOMEZ	
TEL. 954		TEL. 954	
Escala		Escala	
E. 1/500		E. 1/500	
Fecha		Fecha	
JUNIO 99		JUNIO 99	

PERFILES TRANSVERSALES



PERFIL LONGITUDINAL

ESTUDIO DE DETALLE DEL MI-A 17 DE TORREGUADIARO		Nº 3	
P. N.º 107 Estudio de detalle MI-A 17. VISTALAGUNA. TORREGUADIARO		E: 1/500	
AUTOR: MARTA GIBRAN GOMEZ		FECHA: JUNIO 99	



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
 DILIGENCIA. Para ejercer con carácter de provisionalmente por el Ayuntamiento ha sido aprobada en sesión plenaria celebrada el día 4-XI-99 al Ayuntamiento de San Roque.  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 M. L.

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

