

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por acuerdo del Ayuntamiento de San Roque de fecha 25/Enero/2005
 El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE REFORMADO

EN PARCELA RI-2 DE "LA ALCAIDESA" SAN ROQUE - (CÁDIZ)



PROMOTOR:

ARMILAR – PROCAM SL

ARQUITECTOS:

F. JAVIER HIGUERA YELA
 ALEJANDRO PÉREZ MARTÍNEZ.



Málaga, Diciembre de 2004

ÍNDICE:

- 1. - CONSIDERACIONES GENERALES.**
- 2. - SITUACIÓN Y CARÁCTERÍSTICAS DEL SOLAR.**
- 3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.**
- 4. - ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.**
- 5. - ADECUACION TOPOGRAFICA**
- 6. - CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS**
- 7. - CONDICIONES ESTETICAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 MAYO 2005 al Punto 3)
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento _____ ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 2-5 ENE. 2005

El Secretario de la GMU



1. - CONSIDERACIONES GENERALES.

El presente Estudio de Detalle se redacta, para dar cumplimiento a lo requerido en el texto de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Conserjería de Obras Públicas y Transportes de la Delegación Provincial de Cadiz , en sesión celebrada el día 13 de julio de 2004-10-13, con el fin de ordenar los volúmenes y definir las alineaciones de las nuevas edificaciones propuestas sobre las zonas libres de la parcela.

En el Punto N° 16 – PRIMERO Se establece que visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 001-AL y 002-AL "Alcaldesa" del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha acordado que se debe incorporar al Anexo 1 "Fichas de Determinaciones Urbanísticas" (en concreto las parcelas RI.2 entre otras muchas) la siguiente determinación:

Para controlar paisajísticamente desde el punto de vista urbanístico no deben sobrepasarse dentro de las manzanas cotas que impidan vistas de interés o que produzcan impacto visual y la no masificación edificatoria de la colina, haciendo un estudio de volúmenes y visual de manera que se impida que la edificación cubra las laderas existentes. Todo este análisis debe contemplarse como obligatorio en el Estudio de Detalle o Proyecto Unitario.

Se realiza por encargo de **ARMILAR - PROCAM S.L.**, con domicilio social en Paseo del Ferrocarril 337 Piso 4to - 08860 Castell de Fells, BARCELONA, representada por Don Martín Marcos Sayazo con domicilio social en calle Santa Lucia 7 numero 1, de la ciudad de Málaga C.P. 29008.

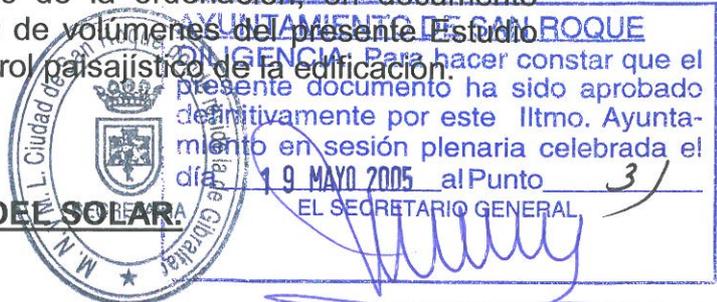
En el presente Estudio de Detalle, se concretan un conjunto de normas y criterios urbanísticos que determinan tanto las alineaciones como la ordenación de volúmenes y rasantes, facilitando el desarrollo del conjunto cumpliéndose los objetivos recogidos en la Resolución Municipal.

En cumplimiento de las determinaciones establecidas en el P.P.O., se realiza Estudio de Obstrucción de Vistas de la ordenación, en documento independiente, que justifica la ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle desde el punto de vista del control paisajístico de la edificación.

2. – SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR.

La parcela objeto de la actuación se ubica en la parcela RI-2 de "La Alcaldesa" en el municipio de San Roque en la provincia de Cádiz. La parcela se encuentra libre de edificación y su superficie es de 46.994,00 m², siendo sus linderos:

- Al Norte por viales V2 y V3
- Al Sur por espacios libres - SG2 -
- Al Oeste por espacios libres – ELP5 -
- Al Este por espacios libres – ELP4 -



DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 ENE. 2005
El Secretario de la GMU

La parcela presenta una topografía muy accidentada, con una diferencia de nivel de unos 45 m en la dirección Norte-Sur. Este desnivel, descendente desde el vial hasta los espacios libres – SG2 -, y la considerable estrechez de la parcela han determinado el planteamiento y desarrollo del proyecto, buscándose siempre la adaptación de los bloques de viviendas y de las zonas comunes a la orografía natural definida por el plano topográfico del plan parcial del municipio.

Las obras de urbanización están en fase de ejecución, por lo que con anterioridad a la licencia de 1ª ocupación la parcela estará dotada de los servicios necesarios para el fin a que se destina, tales como saneamiento, agua, electricidad y telecomunicaciones.

CIUDAD DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 MAYO 2005 al Punto 3)
EL SECRETARIO GENERAL,



3. - JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

La topografía, orientación y tipología edificatoria son los parámetros que condicionan la ordenación de volúmenes planteada en el presente Estudio de Detalle.

En esencia, se plantea la ejecución de una serie de volúmenes de uso residencial, desarrollados paralelamente a los viales de la urbanización y al vial interior privado creado para dar acceso a la totalidad de la parcela.

Así los bloques de viviendas se han dispuesto en dos franjas, una conformando una fachada paralela a los viales V2 y V3 y la otra paralela a las zonas bajas de la parcela. El espacio libre entre ambas franjas se dedica a espacios comunes de la urbanización con zonas de piscina y jardines y algún bloque aislado.

Es necesaria la creación de una serie de viales interiores privado para el acceso a todos los volúmenes de la parcela. Estos viales son denominados vial interior 1, 2 y 3 respectivamente, y de los mismos se adjuntan replanteo y perfiles en la documentación gráfica.

La alineación indicada en el plano de Ordenación de Volúmenes señala la huella máxima de la edificación, pudiendo diseñar edificios de menor ocupación, siempre dentro de dicha huella máxima.

Con el diseño de implantación, se pretende "encastrar" la edificación en la topografía de forma que se genere el menor impacto visual, garantizando que en sentido Norte - Sur las alturas edificatorias sean las menores posibles, cumpliéndose las siguientes premisas:

1. Mejora sustancial de vistas desde el viario y parcelas limítrofes hacia el Sur, consiguiendo que en la mayoría del linderó público hacia la calle se consiga divisar el Peñón de Gibraltar, el mar y las zonas verdes públicas.
2. Garantizar que los niveles de sótano queden siempre bajo rasante, con una elevación no superior en ningún caso a 1,40 m sobre el terreno

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 ENE 2005
El Secretario de la GMU

natural. Al mantener el forjado de Planta Baja a nivel frente a una topografía ascendente de sur a norte, la altura de la edificación hacia el sur es de 3 plantas y hacia el norte de 2 plantas.

Como consecuencia de esta fuerte topografía, y la intención de cumplimentar los condicionantes de impacto visual establecidos en el planeamiento, en algunos puntos se superan ligeramente movimientos de tierra superiores a +/- 1,00 sobre el terreno natural, pero siempre en desmante y nunca en terraplén, con el objeto que la edificación sobresalga de la rasante topográfica lo menos posible. Toda la implantación respeta escrupulosamente las condiciones de accesibilidad.

4. – ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN.

Sobre la parcela son de aplicación las siguientes ordenanzas:

	TOTAL
Usos Principales	RESIDENCIAL
Sup. Parcela	46.994,00 m2
Techo Edificable	30.546,00 m2
Nº Máximo de Viviendas	244 viviendas
Aparcamientos	
Ocupación Máxima	50%
Altura Máxima	Altura media 2 plantas ó 7,5m de altura reguladora. En 3ª planta, del 50% de la 2ª
Nº Máximo de Plantas	PB + 1 + Atico

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 MAYO 2005 al Punto 3)

SECRETARIA
 EL SECRETARIO GENERAL

DILIGENCIA.
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 ENE. 2005

El Secretario de la GMU

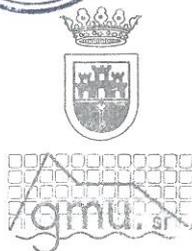
Dimensión máxima de la edificación	50 m longitud máxima de fachada recta
Aticos	Retranqueos de 3m de línea de fachada salvo en cajas de escaleras
Separación entre edificios de una misma parcela	Con Huecos $(h_1+h_2)/3$ Sin Huecos $(h_1+h_2)/4$
Cómputo de Terrazas	100 % : Zonas limitadas por paramentos ciegos. 50 % : Partes voladas. 0 % : Descubiertas.
Separación a lindero público	6m
Separación a lindero privado	5m

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 MAYO 2005 al Punto 3
 EL SECRETARIO GENERAL,



VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
 040105906704
 COLEGIO OFICIAL de arquitectos de Cádiz
 Málaga, Diciembre de 2004.

ARQUITECTOS

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 2-5 ENE. 2005
 El Secretario de la GMU



5. - ADECUACION TOPOGRAFICA

La parcela tiene una fuerte topografía en ladera, con pendientes orientadas desde el vial hacia el límite sur de la finca, que la separa mediante muro de urbanización con zonas viales públicas.

Como condición de planeamiento se establece que los semisótanos cuya cota de la cara inferior del techo sobresalga más de 1,40 m de la rasante o del terreno, se computará como planta baja. Al mismo tiempo, no se podrá alterar el topográfico natural en +/- 1,50 m.

La edificación, cumple con el condicionante de que el nivel de forjado en techo de sótano no supere en su parte baja, una diferencia de cota de 1,40 m con la rasante natural del terreno. No obstante, y puesto que la pendiente media del terreno es del 35%, en la parte trasera del bloque la planta baja del edificio queda enterrada del orden de 3 a 4 metros bajo la rasante del terreno. Esta situación también ocurre en los viales públicos, donde en la sección transversal los desmontes en un extremo son menores a 1 m y en el acerado opuesto alcanzan los 6 m en muchos casos.

Por ello, el acceso a la edificación en su gran mayoría se realiza a través de la planta primera, de forma que hacia el sur la edificación alcanza una altura de 3 plantas y hacia el norte (fachada trasera) queda enterrada con respecto al terreno natural, sobresaliendo 2 plantas sobre la cota de acceso.

Con este diseño de implantación, se pretende "encastrar" la edificación en la topografía de forma que se genere el menor impacto visual, garantizando que en sentido Norte - Sur las alturas edificatorias sean las menores posibles, consiguiendo las siguientes mejoras:

- Mejora sustancial de vistas desde el viario y parcelas limítrofes hacia el Sur, consiguiendo que en la mayoría del lindero público hacia calle se consiga divisar el Peñón de Gibraltar, el mar y las zonas verdes públicas.

- Garantizar que los niveles de sótano queden siempre bajo rasante, con una elevación no superior en ningún caso a 1,40 m sobre el terreno natural. Al mantener el forjado de Planta Baja a nivel frente a una topografía ascendente de sur a norte, la altura de la edificación hacia el sur es de 3 plantas y hacia el norte de 1 o 2 plantas.

Como consecuencia de esta fuerte topografía, y la intención de cumplimentar los condicionantes de impacto visual establecidos en el planeamiento, en algunos puntos se superan movimientos de tierra superiores a +/- 1,50 sobre el terreno natural, pero siempre en desmonte y nunca en terraplén, con el objeto que la edificación sobresalga de la rasante topográfica lo menos posible. Toda la implantación respeta escrupulosamente las condiciones de accesibilidad.



Garantizar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

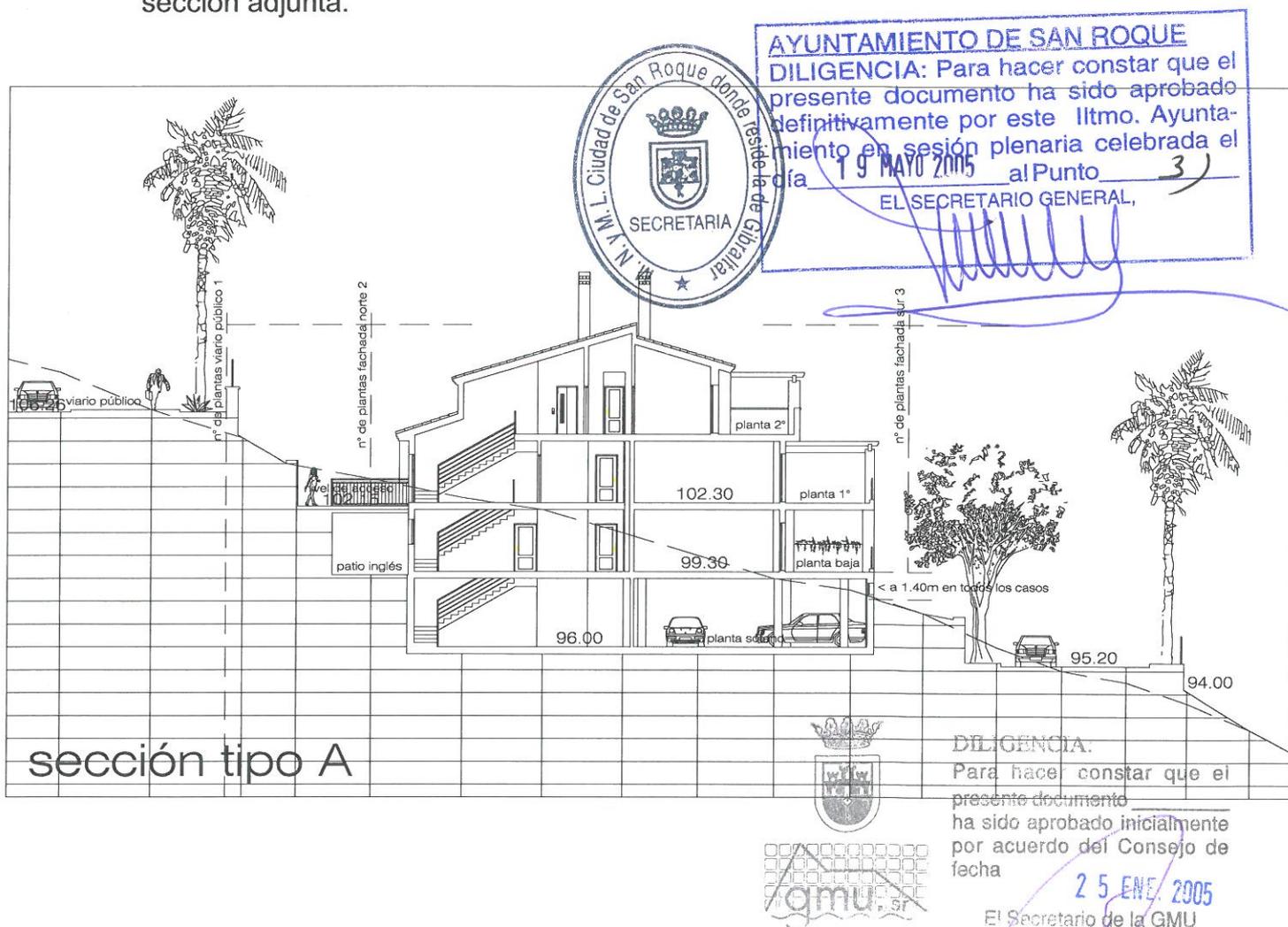
25 ENE. 2005

El Secretario de la GMU

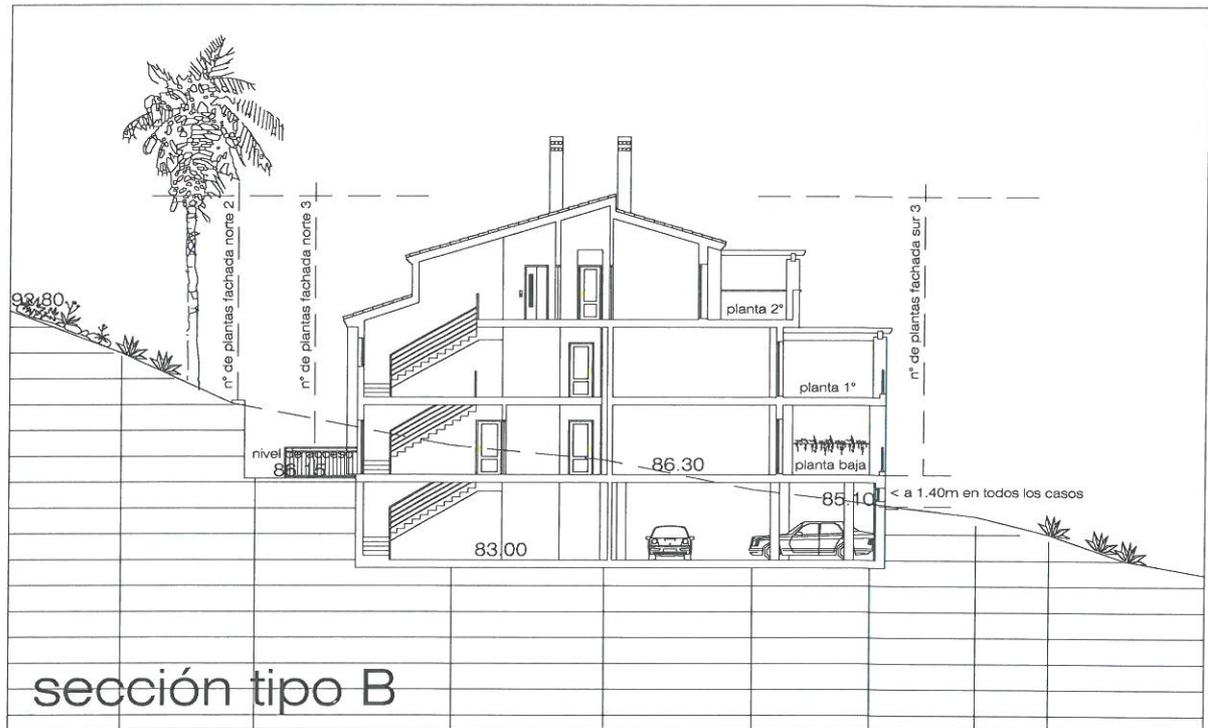
A los efectos, del estudio de obstrucción de vistas del Peñón de Gibraltar, del mar y de los espacios libres inmediatos en parcelas "posteriores", según sea el caso se realiza el presente estudio que consiste en un esquema a escala 1:200 de las proyecciones verticales, en sección según la vista considerada, y horizontales, en planta, de la silueta de los edificios, cerramientos y vegetación previstos sobre los terrenos limítrofes.

6. - CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A TODAS LAS ZONAS

En el proyecto de las viviendas, al situarse sobre una topografía con fuertes pendientes en sentido norte-sur, la edificación en sus fachadas a vario público se incrustan en el terreno, representando tres plantas hacia el sur, dos plantas desde el nivel del acceso y 1 planta desde el viario público según sección adjunta.



Esta circunstancia se produce en los módulos 1, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20; mientras que en los módulos 2, 3, 5, 6 y 9 la sección de referencia es la siguiente:



— Esto produce que los edificios no interfieren sobre las vistas de otros edificios situados detrás de ellos ya que no tienen más de dos plantas ni más de 6 mts. de altura por encima del punto más elevado de la alineación de la parcela, con el fin de no ocultar totalmente las vistas de dichos edificios hacia el Peñón de Gibraltar, el Mar Mediterráneo o los espacios libres públicos en este orden.

Las limitaciones de altura y de edificabilidad por servidumbre militar que figuran en planos dejarían de ser efectivas en el momento en que se suprimieran las afecciones respectivas.

Por encima de las alturas establecidas por las servidumbres militares sólo se proyectan faldones de cubiertas, chimeneas y antenas; la envolvente de la cubierta no sobrepasa casetones ni otras instalaciones.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 19 MAYO 2005 al Punto 3)
EL SECRETARIO GENERAL,

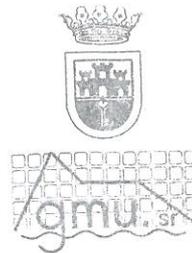


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento _____ ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 ENE. 2005
El Secretario de la GMU



Vista del conjunto

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Il'tmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 MAYO 2005 al Punto 3)
EL SECRETARIO GENERAL,

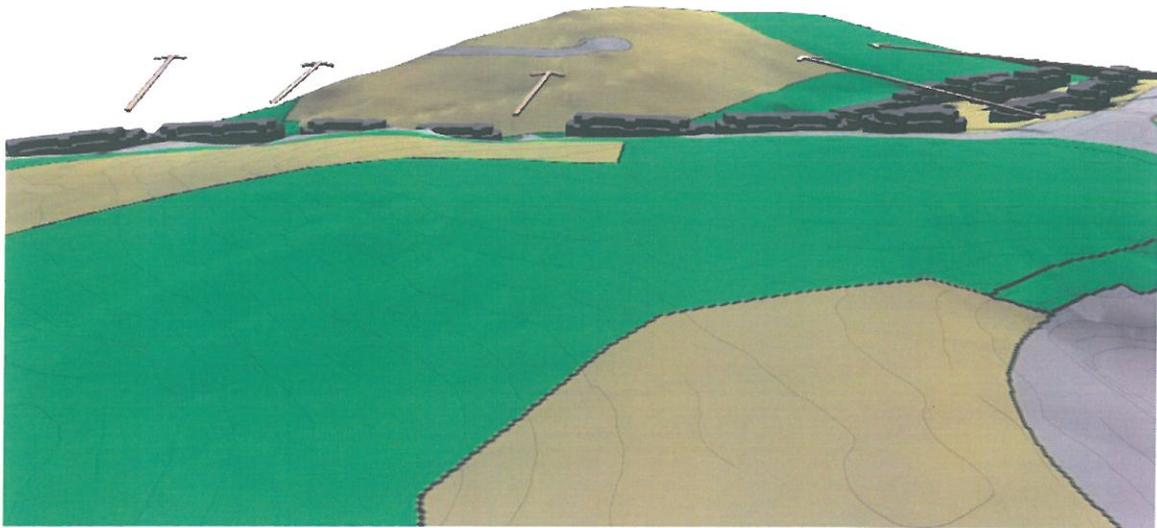


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 ENE. 2005
El Secretario de la GMU



Vista del conjunto



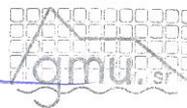
Vista desde las parcelas "posteriores"

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 19 de MAYO 2005 al Punto 3º
EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

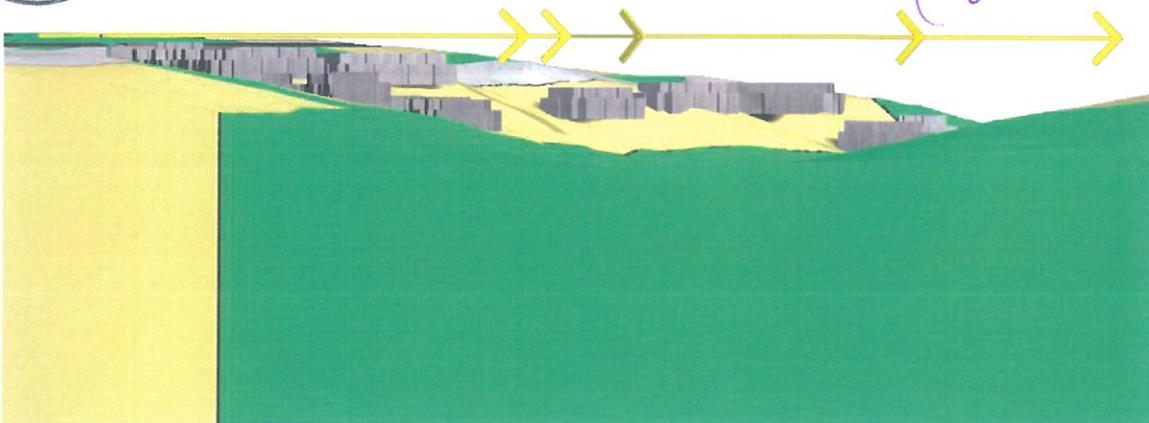


DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha

25 de ENE. 2005

El Secretario de la GMU

[Handwritten signature]



Sección en perspectiva

7. - CONDICIONES ESTETICAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

La edificación, cerramiento de parcelas y jardinería se adapta en lo básico al ambiente en que estén situadas. A tal efecto se evita que la situación, altura de los edificios, muros, y cierres o la instalación de otros elementos reduzcan el campo visual para contemplar las bellezas naturales desde emplazamientos con vistas panorámicas, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

El tratamiento de los espacios libres preserva en la medida de lo posible, las características morfológicas de los terrenos y la vegetación natural cuando no se prevea arbolado. El arbolado de nueva plantación es coherente con las especies que se desarrollan en la zona, con la existencia de vientos salinos y con el interés de las vistas que se disfrutan desde cada punto de los terrenos. En consecuencia, no se plantan árboles que, al crecer, puedan interferir las vistas que disfrutan otras parcelas situadas detrás de ésta; se propugnan como más deseables las soluciones con vegetación trepadora apoyada en pérgolas.

Los volúmenes edificados se definen de forma consecuente con la practica tradicional que se refleja en la fragmentación característica de la arquitectura vernácula, con cuerpos de edificación de tamaño, altura, y profundidad reducidos.

De forma semejante se proyectaron cubiertas de teja con pendiente de 30/45 ° y aleros de vuelo reducido que permiten alcanzar un compromiso entre la protección de las fachadas de la intemperie, especialmente de la lluvia y la resistencia a los vientos característicos del lugar.

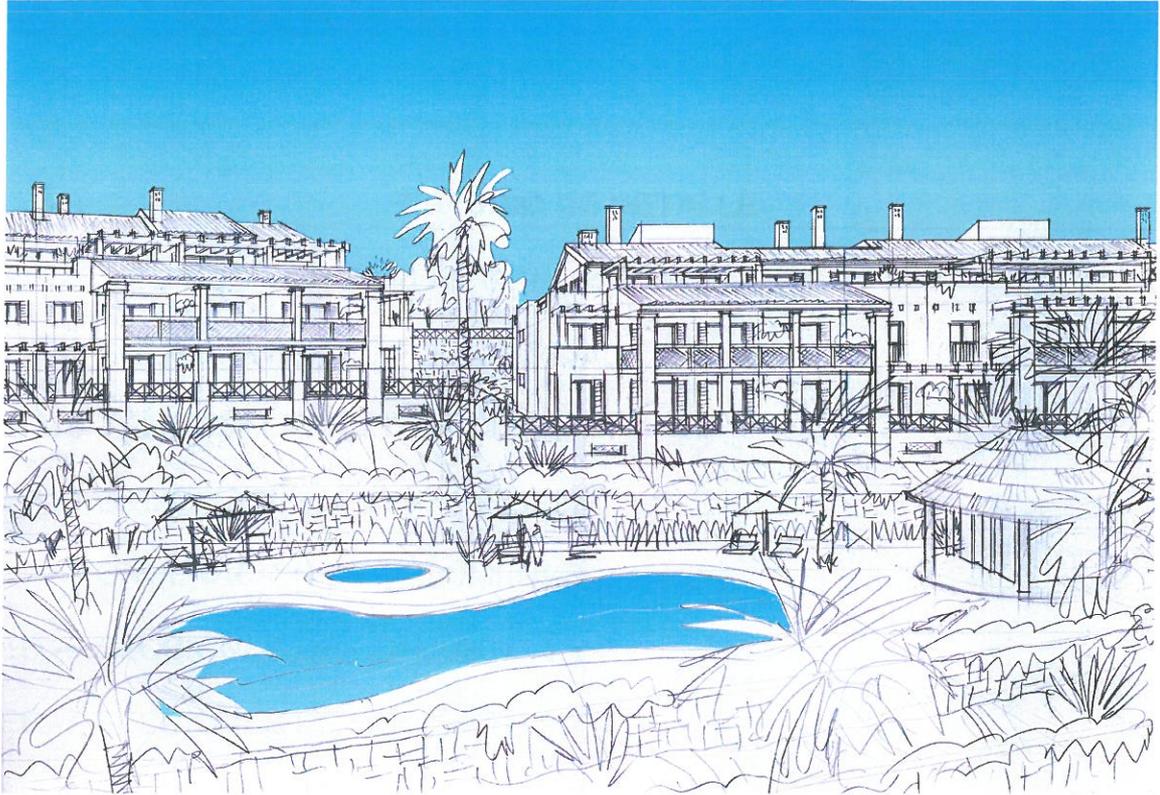
Los volúmenes y las fachadas de la edificación se enriquecen con espacios de transición (terrazas y miradores acristalados) que permitan disfrutar del aire libre en los días templados y del sol en los días invernales y facilitan las vistas panorámicas y laterales sobre las fachadas sin necesidad de salir del edificio.

En los lienzos de las fachadas de los edificios se utilizarán materiales con acabados y tonalidades acordes con la construcción característica del contorno y se evitarán materiales estridentes que rompan la armonía del conjunto.

La soluciones arquitectónica y los materiales adoptadas facilitan el crecimiento de la vegetación trepadora por las fachadas, la personalización de éstas por los propietarios y su conservación sin necesidad de recurrir a técnicas especiales.



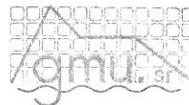
DILIGENCIA.
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 25 ENE. 2005
El Secretario de la GMU



El juego de volúmenes de la edificación se enriquece mediante terrazas horizontales que facilitan la conservación y uso del suelo y cerramientos con muros de fábrica de los espacios libres privados, que también permiten protegerlos del viento y de las vistas y por tanto, facilitar su uso asegurando intimidad. Los muros de cerramiento tienen la misma altura que la planta baja de los edificios, excepto en los linderos con calles, donde tendrán una altura máxima de 1,00 mts. En el caso de la linde con el viario se proyectó un cerramiento realizado con plantas que tiene una altura máxima equivalente a la planta baja de los edificios.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 19 MAYO 2005 al Punto 3
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento _____ ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Consejo de fecha 2-5 ENL. 2005

El Secretario de la GMU

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary of the GMU.