

VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS

040299808098

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCAION DE CÁDIZ

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

EN EL SOLAR SITUADO ENTRE
LA PLAZA DEL LEÓN, CALLE MÁLAGA Y CALLE DEL TORO
SAN ROQUE (CÁDIZ)

PROMOTOR
ALROMASA, S.A.

ARQUITECTO
ANTONIO GARCÍA GARRIDO
GABRIEL GARCÍA SEGURA

DILIGENCIA: Para haber constatado que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por resolución de
fecha 8 - IV - 99
EL SECRETARIO GENERAL,



San Roque, ENERO de 1.999

DOCUMENTACIÓN

- 1°.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 2°.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD, ENTRE EL PLAN DE ORDENACIÓN ACTUAL Y DE LA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 3°.- PLANOS ENTRE LA SOLUCIÓN DE ORDENANZAS Y LA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento ha sido aprobado
definitivamente por resolución de
L. 8 - IV - 59

EL SECRETARIO GENERAL,



1º.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El solar para el cual se hace el *ESTUDIO DE DETALLE*, está situado entre la Plaza del León, calle Málaga y calle Del Toro, en San Roque, tiene una superficie de 858,29 m².

Este solar está situado en la entrada al pueblo de San Roque, por la Autovia de Málaga-Algeciras, haciendo fachada a la Plaza del León, siendo la entrada principal del pueblo

La actual edificación es un antiguo almacén totalmente en ruinas.

A esta plaza dan fachada, este solar y un edificio situado en la fachada opuesta de la calle Málaga.

Este edificio es una Residencia, su fachada a la plaza está rematada por un frontón triangular, al tener su planta alta una cubierta a dos aguas.

El Ayuntamiento quiere mantener esa simetría en las dos fachadas de la calle, y es por lo que se presenta este *ESTUDIO DE DETALLE*, haciendo en la solución propuesta un frontón triangular similar al otro.

También otro de los cambios que se proponen en el *ESTUDIO DE DETALLE*, es en la calle Málaga y en la Plaza del León, dejar unos soportales, ya que la calle Málaga tiene actualmente una acera de 60 cms, y con el soportal mejoraría la circulación peatonal por dicha calle.

Con estos dos cambios propuestos en el *ESTUDIO DE DETALLE*, creemos se mejoraría la estética de la Plaza del León y la circulación peatonal.

DEFINICIÓN: Para haber concluido que el presente documento ha sido aprobado definitivamente
Fecha: 8-IV-97
El SECRETARIO GENERAL,



Handwritten signature in blue ink.

2º.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD, ENTRE EL PLAN DE ORDENACIÓN ACTUAL Y DE LA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El solar tiene 858,29 m2., le corresponden las siguientes Ordenanzas:

Existía un error en el Estudio de Detalles presentado anteriormente, referente a la división de la parcela que se rectifica en este nuevo Estudio de Detalles.

-Por calle Málaga, y Plaza del León, le corresponden Ordenanzas de Manzana con Planta Baja y 2 plantas, a este Ordenanza le corresponde un solar de 431,14 m2.de superficie, y se podrían edificar 1.293,42 m2.

-Por la calle Del Toro, le corresponde un solar de 427,15 m2., con una edificabilidad de 1,5 m2/m2, y una edificabilidad total de 640,72 m2., una altura de 2 plantas.

En total en el solar se podría edificar 1.934,14 m2.

Según las Ordenanzas del Plan General se puede edificar,

-Por la calle Málaga y Plaza del León y calle Del Toro:

Planta Baja.....	578,72 m2.
Portales.....	72,16 m2.
Soportales.....	133,78 m2.
Planta 1ª.....	629,52 m2
Planta 2ª.....	413,46 m2.
Planta Ático.....	189,89 m2.

En total se edificaría..... 1.883,75 m2.

En el *ESTUDIO DE DETALLE* que se propone,

1º - Dejamos un soportal de 133,78 m2., y esta edificabilidad la trasladamos a una planta de Ático que al mismo tiempo sirve por la Plaza del León para construir el frontón triangular, y hacer que el edificio sea simétrico con el otro existente.

Esta Planta de Ático la hacemos con una cubierta a dos aguas de forma que tengan la misma tipología que el otro edificio. Esta Planta Ático, retranqueada tres metros de la fachada.



EL SECRETARIO GENERAL,

Definitivamente
10/03/2011
[Signature]

Según la propuesta del *ESTUDIO DE DETALLE*, se **edificaría**:

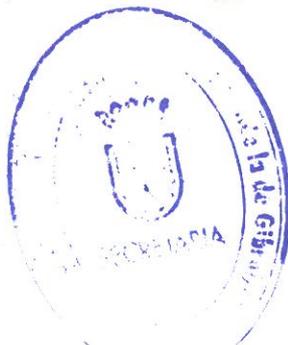
-Planta Baja.....	578,72 m2-
-Planta 1ª.....	629,52 m2.
-Planta 2ª.....	413,46 m2.
-Planta Ático.....	189,89 m2.
-Portales.....	72,16 m2.
Total.....	1.883,75 m2.

En la solución de Ordenanzas y en la propuesta de *Estudio de Detalle*, se sitúa una planta de sótano, con un total de 809,69 m2., con una **capacidad de 28 coches**.

San Roque, ENERO de 1.999
ARQUITECTOS:

VISADO A LOS EFECTOS
REGLAMENTARIOS
040299808098
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ

1.º Se ha de tener en cuenta que el
proyecto presentado ha sido aprobado
definitivamente por resolución de
1.º de **8 - IV - 99**
EL SECRETARIO GENERAL,



3º.- PLANOS ENTRE LA SOLUCIÓN DE ORDENANZAS Y LA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por resolución de fecha *8 - IV - 99*

EL SECRETARIO GENERAL,



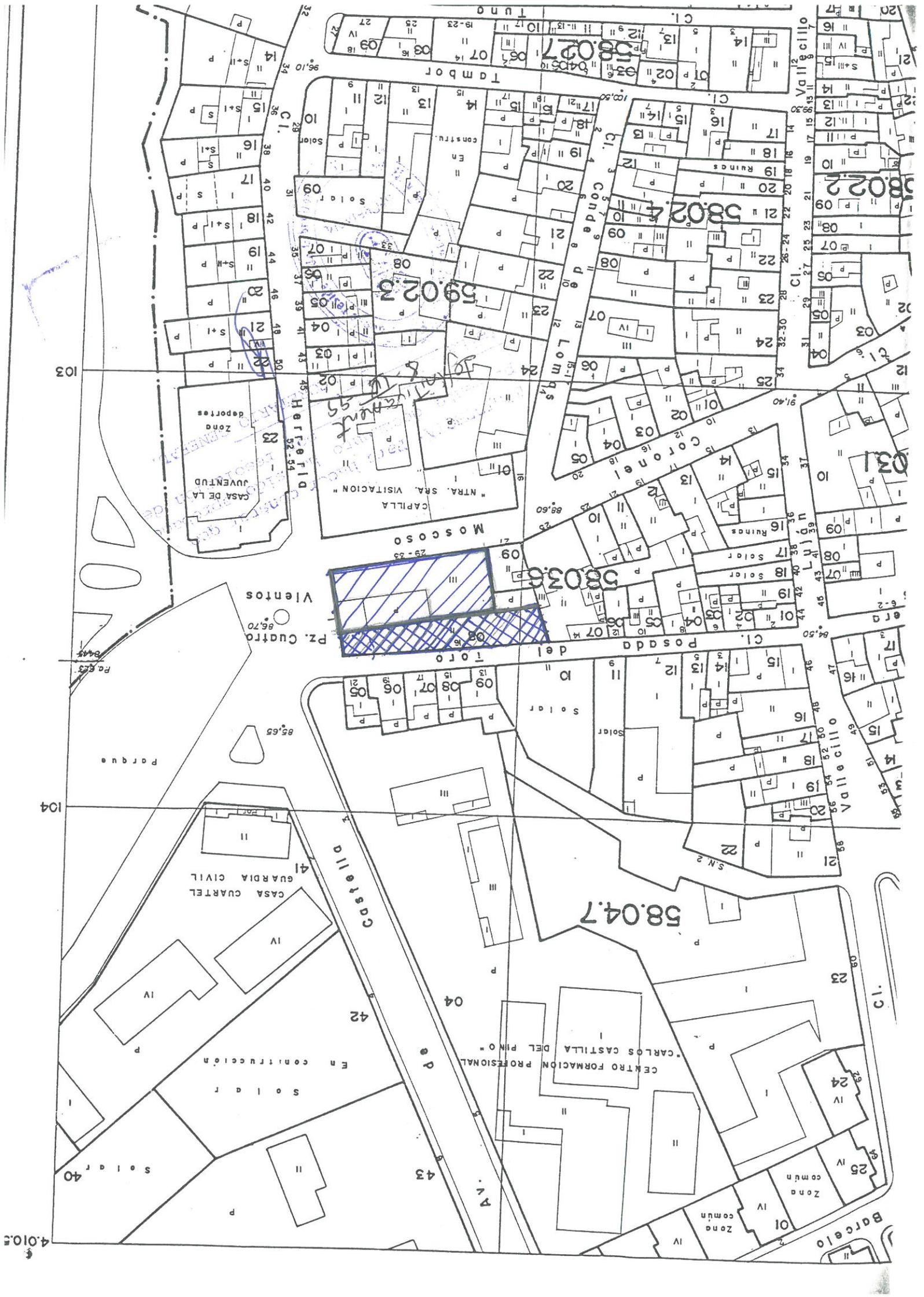
RELACIÓN DE PLANOS

- GE-01.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 02.- ESTUDIO DE ORDENANZAS
- 03.- PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
- 04.- PROPUESTA DE ESTUDIO DE DETALLE
- 05.- ALZADOS Y SECCIÓN

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
definitivamente por resolución de
Fecha 8. IV. 99

EL SECRETARIO GENERAL,





58036

58.04.7

59.02.3

58.02.4

58.02.2

58035

Moscoso

Capilla "NTRA. SRA. VISITACION"

Pz. Cuatro Vientos

CASA CUARTEL GUARDIA CIVIL

CENTRO FORMACION PROFESIONAL CARLOS CASTILLA DEL PINO

Zona comùn

Zona comùn

En construcción

CASA DE LA JUVENTUD

Zona deportes

Heredia

Calle Posada del Toro

Calle Lomas

Calle Condessa de Lomas

Tambor

Calle Valencia

Calle Barcelona

103

104

4.010.5