

ED 27 02/001
02/07/02

A.D

NGB.02.03.- ESTUDIO DE DETALLE PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN PARAJE "LA CHULLERA" EN CARRETERA N-340 EN TORREGUADIARO (SAN ROQUE)

doc. para aprob. definitiva
4 ejempl.

VISADO A LOS EFECTOS REGULATORIOS
1704 28149 2
COLEGIO OFICIAL de Arquitectos de Cádiz

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Registro General de ENTRADA
N.º 3142
Fecha 17 APR. 2002

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DPTO. DE URBANISMO
REGISTRO DE ENTRADA
N.º 1.408
Fecha 18 ARR 2002

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 12/07/02 al Punto 5.
EL SECRETARIO GENERAL,



IGNACIO GARCÍA DE LA BARGA PALACIOS
ARQUITECTO.- NGB.02.03

MEMORIA



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 12/7/02 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

IGNACIO GARCÍA DE LA BARGA PALACIOS
ARQUITECTO.- NGB.02.03

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Antecedentes:

El presente proyecto tiene como objeto la redacción del estudio de detalle para el establecimiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes en un área sensiblemente rectangular de 2000.00 m² según escritura que se acompaña, en el paraje conocido como La Chullera lindando con la carretera nacional N-340 a su paso por el casco de Torreguadiaro.

Se realiza a petición de la empresa PRINVER MARTÍN S.L. propietaria de los terrenos.

1.2.- Solar, estado actual y topografía.

Linda al norte con la calle de acceso a la urbanización Colinas del Mar, al sur con la carretera mencionada. Al Este y al Oeste con medianeras de edificios al pie de la carretera de dos y tres plantas.

La parcela se divide en dos plataformas, la zona Sur colindante con la carretera está a nivel de ésta y tiene su acceso por ella. La zona norte está bastante más elevada (entre seis y diez metros) y tiene su acceso natural por la calle de acceso a la urbanización Colinas del Mar con la que es colindante.

La topografía por tanto es bastante accidentada y queda la parcela dividida por la diferencia de cotas de ambas plataformas.

El terreno se encuentra cubierto de matorrales y sin edificaciones sobre él. No se aprecian servidumbres aparentes salvo las cesiones previstas.

Procede pues, la redacción del presente estudio que delimite las superficies de actuación como paso previo a la redacción del proyecto de edificación.

Referente a su calificación por el Plan General, el solar queda dividido también en dos áreas diferentes cuya delimitación coincide más o menos exactamente con el cambio de nivel del terreno y cuyas características son las siguientes:

Zona norte:	
Localización:	006-TG
Clasificación:	suelo urbano
Uso predominante:	Residencial turístico
Parcela mínima:	1000 m ²
Edificabilidad:	0.3 m ² /m ²
Ocupación:	25%
Retranqueos:	5 m a calle y 3 m a linderos

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 12/7/02 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,

IGNACIO GARCÍA DE LA BARGA PALACIOS
ARQUITECTO.- NGB.02.03

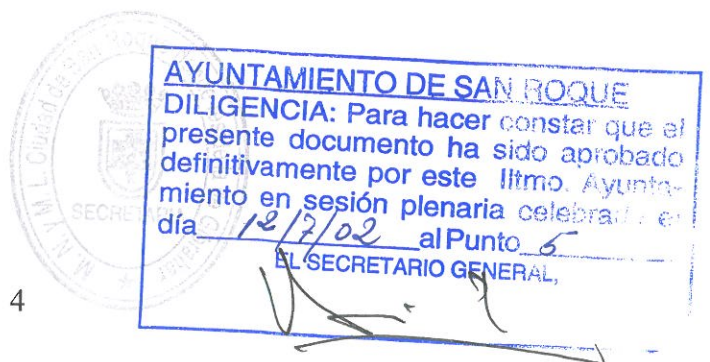
Altura Máxima:	2 plantas; 6.5 metros
Zona sur:	
Localización:	017-TG
Clasificación:	suelo urbano
Uso predominante:	Terciario 1 vivienda cada 150 m2 de uso terciario
Edificabilidad:	1.5 m2/m2
Ocupación:	50%
Vuelos:	1 m
Altura máxima:	3 plantas; 9.5 m.

1.3.- Objetivos del Estudio.

Este estudio de detalle presenta los siguientes objetivos:

A.- Delimitación de las dos áreas que se encuentran en el solar

B.- Delimitación de la cesión para espacios públicos en contacto con la carretera, para integrarse en el futuro paseo a construir después de la apertura de la variante de la autovía.



IGNACIO GARCÍA DE LA BARGA PALACIOS
ARQUITECTO.- NGB.02.03

2.- PROGRAMA DE ACTUACION.-

Teniendo en cuenta los condicionantes indicados en las normas del plan general se obtiene los siguientes cuadros de aprovechamiento urbanístico:

PARCELA A: ÁREA 006-TG:

Plan general : de ordenación urbana

Plan parcial :

Clasificación del suelo : Urbano

Zonificación : Residencial turístico

Otros (Proyecto de urbanización, parcelación, estudio de detalle, servicios, etc ...)

	ESTUDIO	NORMATIVA VIGENTE
PARCELA	1001.62 m ²	1000.00 m ²
USOS	Residencial Vivienda unifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar
ALTURA	2 Plantas	2 Plantas 6.5 Metros
VOLUMEN		300.49 m ² 0.30 m ² /m ²
OCUPACIÓN		250.41 m ² 25%
SITUACIÓN	Retranqueos: 3m a linderos y 5 m a calle	Retranqueos: 3 m a linderos y 5 m a calle

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 14/7/02 al Punto 5
 EL SECRETARIO GENERAL

IGNACIO GARCÍA DE LA BARGA PALACIOS
ARQUITECTO.- NGB.02.03

Parcela B: ÁREA 017-TG:

Plan general : de ordenación urbana

Plan parcial :

Clasificación del suelo : Urbano

Zonificación : Terciario complementario

Otros (Proyecto de urbanización, parcelación, estudio de detalle, servicios, etc ...)

	ESTUDIO	NORMATIVA VIGENTE
PARCELA	998.38 m2	-
USOS	Terciario	Terciario
ALTURA	3 Plantas	3 Plantas 9.5 metros
VOLUMEN		1497.57 m2 1.50 m2/m2
OCUPACIÓN		499.19 m2 50%
SITUACIÓN	Alineación y rasante de los edificios colindantes	Alineación y rasante de los edificios colindantes

OBSERVACIONES: Se permitirá una vivienda cada 150 m2 en usos terciarios.



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 12/4/02 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,

**IGNACIO GARCÍA DE LA BARGA PALACIOS
ARQUITECTO.- NGB.02.03**

3.- ORDENACION PREVISTA.

3.1.- Ideas Básicas.

Agrupar la edificación en la zona más baja del solar y que es el de mayor edificabilidad de forma que se aproveche el gran desnivel existente entre la calle de acceso a la urbanización y la actual carretera nacional que es de 10 metros, ocultando las medianeras existentes de los edificios existentes a lo largo de la carretera

Creación de un espacio libres necesarios para el desarrollo del solar.

Diferenciación al máximo de la red viaria y peatonal. El retranqueo de la edificación con la línea blanca del arcén de la carretera es de 12 metros, si bien en las condiciones particulares se establece que debe mantenerse la alineación con los edificios colindantes.

3.2.- Disposición de volúmenes.

Los volúmenes aplicables en las zonas son para cada uno de ellas el resultado de aplicar las ordenanzas vigentes.

Por tanto en la parte superior y al ser la parcela mayor de 1000 m2, se destinará a la construcción de una vivienda unifamiliar respetando los retranqueros a linderos y con un máximo de dos plantas de altura.

En la parte inferior se dispondrá una edificación que ocupando todo el frente de parcela, oculte las medianera existentes respetando la alineación de retranqueo y distribuyendo la edificabilidad en el máximo de tres plantas admitidas.

4.- CONCLUSION.

A la vista de esta memoria y planos que la acompañan cree el arquitecto redactor suficientemente documentado el presente estudio de detalle.


Sotogrande, febrero de 2002

El arquitecto

VºBº La propiedad



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 12/2/02 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,



IGNACIO GARCÍA DE LA BARGA PALACIOS
ARQUITECTO.- NGB.02.03

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 12/7/02 al Punto 5
EL SECRETARIO GENERAL,

8



PLANOS