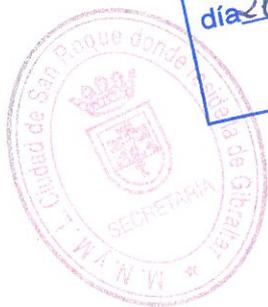


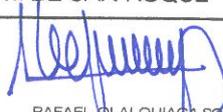
**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este ltmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 21 de Junio de 2001 al Punto 22  
 EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de



02 MARZO 2001  
 EL SECRETARIO GENERAL.

 <b>AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE (CÁDIZ)</b> CAMPO DE GRIBALTAR	
PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 022-TG DEL P.G.O.U. EN TORREGUADIARO T.M. DE SAN ROQUE	
PROPIEDAD	ARQUITECTO  RAFAEL OLALQUIAGA SORIANO
MEMORIA	
ESCALA 1/2000	MARZO 2001
A 00	

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Objeto del estudio del detalle

Este Estudio de Detalle se tramita para dar cumplimiento a lo establecido en el P.G.O.U del Término Municipal de San Roque (Cádiz). Recoge el Proyecto que resultó ganador del Concurso Público de Idea convocado por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque para el desarrollo del Area 022 – TG del P.G.O.U de San Roque.

El objeto fundamental del presente instrumento de ordenación es justificar el volumen proyectado de los edificios, en cuanto a la forma, su volumetría, así como vasantes, alineaciones, alturas de la edificación, etc. y todas las características arquitectónicas específicas que vienen condicionadas por la forma del solar y la aplicación de la normativa en tan singular actuación.

1.2. Estado actual de los terrenos

El área objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situada en la barriada de Torreguadiaro y consta de dos sectores. El primero delimitado por la vía de acceso a Puerto Sotogrande y c/ La Iglesia de dicha barriada, siendo el segundo sector una franja paralela a la CN-340, al Norte de dicha vía de acceso al puerto y con fondo aproximado de 130 metros

La parcela se encuentra carente de edificación, sin arbolado.

Terreno escalonado hacia la Laguna y el Mar con un desnivel aproximado de 10 mts (cotas + 14 mts junto a la carretera N-340 y +4mts en la carretera interior de acceso al Puerto de Sotogrande).

La superficie de la parcela es de 65.027 M<sup>2</sup>.

Se cederá al dominio público el suelo asignado como Eq (33.600 M<sup>2</sup>) situado entre la carretera de acceso al Puerto y la Barriada de Pescadores.

1.4 Planos de Información

A	Estructura de la Propiedad	E 1:1000
A-01	Plano de situación	E 1:5000
A-02	Plano topográfico parcelario y de delimitación	E 1:2000
A-03	Plano de ordenación del P.G.O.U.	E 1:2000
A-04	Plano de deslinde Z.M.T.	E 1:2000

DILIGENCIA: Para hacer constar que

El presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de

fecha 20 MAR 2001  
EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 20 - MARZO - 2001 -

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (Texto Refundido)



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 166 Localización: 022 Superficie: 65.027

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
: A Clasificación.....: SUELO URBANO
: 2 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE
: 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
...usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.AREA...%...C.URB...C.VA
% Rp-residencial permanente..: : : : :
% Rt-residencial turístico...: : : 2,21 : 0,7 : 0,65 : 1,97
% Tc-terciario complement....: : : 4,98 : 0,3 : 0,65 :
% In-industrial.....: : : : :
.....superficie...AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

La edificación se dispondrá de tal forma que el perfil de la misma no sobrepase la rasante de la carretera ni constituya una barrera continua hacia el mar.

Se cederá al dominio público el suelo asignado como Eq(33.600 m²).

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: : : 33.600: : : :

Condiciones particulares del area:

1: Propiedades a reubicar:

Prop. A (varios): Edificabilidad consolidada 6.240 m² para uso Rt o Te (indistinto y en proporción libre con un mínimo del 15 % obligatorio en Te).

Prop. B (Puerto Sotogrande): Edificabilidad consolidada 1.000 m² en uso Te (según convenio suscrito).

Prop C (Ayuntamiento): Edificabilidad consolidada 15.000 m² en uso Rt o Te (indistinto) y en proporción libre con un mínimo del 15 % obligatorio en Te.

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 22 de Marzo de 2001 al Punto 22

- 2: Se ubicarán los volúmenes consolidados entre el actual núcleo de Torreguadiaro y la carretera de acceso al Puerto Sotogrande, debiéndose de desarrollar el área, preferentemente a través de concurso público de ideas, que sirvan de base para la redacción del correspondiente estudio de Detalle y demás documentos de desarrollo.
3: Se dispondrán como obligatorios, en parcela privada un estandar de 1,5 plazas por unidad residencial así como por plaza hotelera o cada 20 m² de unidades comerciales unitarios, Se dispondrán, así como 1 plaza de aparcamiento en vía pública, a razón de 1 por vivienda y 1 cada 100 m² de locales comerciales o terciario previsto de esta última dotación podrán detraerse de la vía pública el 50 % como máximo, siempre que el resto se disponga en aparcamiento público concesionado.
4: La banda destinada (33.600) a equipamiento y espacios libres públicos de cesión, deberá de disponerse usos alternativos a las plazas de aparcamiento, cuando estos no se usen como tales, así como resolver la conexión entre los núcleos de Torreguadiaro y Bda. Pescadores, los usos permitidos serán los indicados en los Art. 24 y 25 de la LC.
5: Se establece tope máxima (B+3), no pudiendo sobrepasar las propuestas

PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cadiz (Texto Refundido)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 166 Localización: 022-TG Superficie: 65.027

volumétricas, aquellas que estan englobadas entre la cornisa horizontal, de 2 plantas, desde la calle del núcleo de TG y la envolvente que forma con la vertical a la via de acceso al Puerto.

6: Como referencia al límite del area, en la zona de la costa, se tomará el deslinde provisional de la ZMT de Enero/96.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: NP: %viario estimado:

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

	tipo medio y tolerancias en %							usos compatibles y %								
	0	1	2	3	4	5	6	7	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp:	:	:	:	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:
Rt:	:	:X	:50	:30	:10	:	:	:	-----	:X	:	:	:	:	:	:
Te:	:	:20	:X	:	:50	:	:	:	-----	:X	:c	:c	:c	:c	:c	:c
In:	:	:	:	:	:	:	:	:	-----	:	:	:	:	:	:	:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de

fecha 20 - MARZO - 2001 -

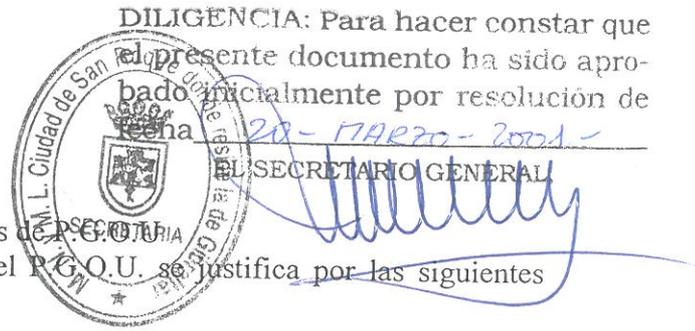
EL SECRETARIO GENERAL,



**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 21 de Marzo 2001 al Punto 27  
 EL SECRETARIO GENERAL,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 28-MARZO-2001



## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Cumplimiento de las determinaciones de P.G.O.U. La adaptación del Estudio de Detalle del P.G.O.U. se justifica por las siguientes consideraciones:

- 1) No se superarán los límites fijados por el Plan General para la parcela ni para la superficie edificable ni para la ocupación máxima.
- 2) No se superará la altura máxima de la edificación que permite el Plan General P. Baja + 3 plantas.
- 3) La calle del Núcleo de T.G. en la parte superior de la parcela tiene pendiente y cota desde + 12 mts a la + 14 mts.  
La cota de la CN 340 en el acceso a Puerto Sotogrande es la +15.50 mts.

Como puede verse en los perfiles correspondientes, las edificaciones en dichos puntos están entre 2 y 3 plantas de altura. Es muy complicado, por las pendientes de la propia calle del núcleo de TG y el desnivel del terreno hacia el mar, aplicar en cada punto del terreno un nº exacto de plantas para la altura de la edificación.

Lo más importante es recoger el espíritu que guía el P.G.O.U. y en el análisis de todos los perfiles transversales puede verse que ningún punto sobrepasa las alturas permitidas porque el espíritu de la ordenación es construir unos volúmenes lo más bajo posibles rodeados de vegetación.

### 2.2 Justificación de la solución adoptada.

Una vez justificada la adecuación de las nuevas determinaciones urbanísticas introducidas por este Estudio de Detalle al P.G.O.U. vigente, procede justificar la conveniencia de la solución desde un punto de vista que englobe los enfoques urbanístico y arquitectónico.



2.2.1 El DESNIVEL existente en el terreno, permite la construcción de edificios escalonados hacia el mar, con alturas generalizadas de dos y tres plantas, aprovechando los desniveles de terrenos.

2.2.2 LAS TORRES-VIGÍA son elementos esenciales en la ordenación del espacio urbano, que necesitan verse como testigos de la Historia y son puntos de referencia importante en la solución que proponemos.

Para ello proyectamos una gran avenida ajardinada peatonal que las une y que se prolonga hasta la Barriada de Pescadores

Es este eje fundamental en la composición volumétrica de las Edificaciones, que se alinean paralelas a él, aprovechando además las vistas al mar y la buena orientación S.E.

La TORRE-VIGÍA que hay que restaurar junto a la Laguna, servirá de Torre de Observación y Vigilancia de Aves Migratorias, abriéndose un nuevo canal de agua desde su base a la Laguna, aumentando y regenerando la

vegetación autóctona, tal y como pretende la Asociación de Ecologistas del Campo de Gibraltar.

Esta Torre está alineada con la vía de acceso desde la CN.340 hacia el Puerto y la Barriada de Pescadores resaltando de esta forma el protagonismo de las dos TORRES-VIGÍA en la ordenación general de los dos sectores previstos.

La calle de Unión de la Barriada de Pescadores con Torreguadiaro discurre paralela a la avenida ajardinada, formando parte del aparcamiento general de la playa que se extiende hacia la CN-340.

### 2.2.3 CONEXIÓN entre los núcleos de Torreguadiaro y la Barriada de Pescadores.

Dentro de la trama prevista de Ordenación General, la conexión entre los núcleos queda plenamente consolidada a través de las siguientes alternativas:

- a) PASEO MARÍTIMO: Con un ancho de 6 mts, discurre paralelo a la playa. Su pavimentación podría ser de traviesas de madera, para continuar con un paseo más estrecho de 2 mts de ancho en el borde de la Laguna y enlazar a través de un puente, también de madera, con la avenida principal ajardinada que une las TORRES-VIGÍA. Este tipo de pavimento se ha ensayado ya con éxito en otros países marítimos, siendo un ejemplo el del parque del Poblenon (Vendrel/Ruisanchez) en Barcelona, con plantación de pinos u otras especies de árboles que recomiendan los ecologistas para la potenciación del ecosistema de la Laguna.
- b) A través de la ya AVENIDA PRINCIPAL PEATONAL de la conexión de las TORRES-VIGÍA.

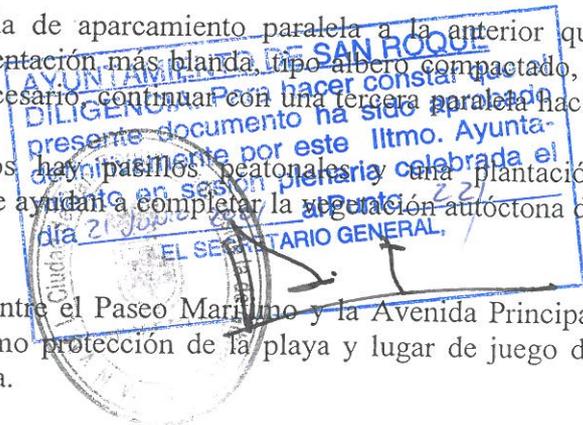
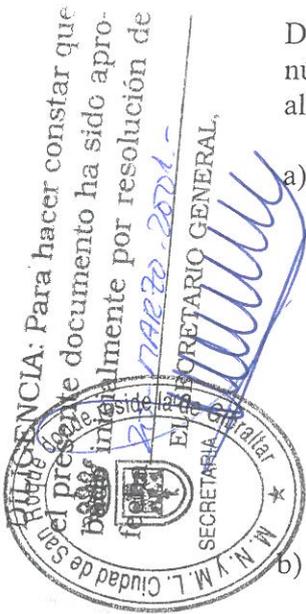
- c) En el paralelo a esta vía peatonal discurre otra conexión de vehículos; primera banda de aparcamiento paralela a la playa y que enlazaría con una glorieta de nueva creación junto al paso subterráneo que enlace con la CN-340, que nos llevaría también al PUERTO y a la calle principal de Torreguadiaro.

Hay una segunda banda de aparcamiento paralela a la anterior que podría tener una pavimentación más blanda, tipo albero compactado, y en el futuro, si fuera necesario, continuar con una tercera paralela hacia la CN-340.

Entre los aparcamientos hay pasillos peatonales y una plantación ordenada por árboles que ayudan a completar la vegetación autóctona de la Laguna.

- d) Finalmente, establecer entre el Paseo Marítimo y la Avenida Principal una zona ajardinada como protección de la playa y lugar de juego de niños y estancia tranquila.

### 2.2.4 El programa de necesidades previsto en el P.G.O.U. contempla la construcción de 22.240 M<sup>2</sup> de Edificación Residencial con una notable previsión de aparcamientos cubiertos y en superficie.



Es necesario, por tanto, buscar una TRAMA ESTRUCTURAL suficientemente flexible que permita atender esa demanda. Esta trama, además, ordenaría el crecimiento del núcleo urbano de Torreguadiaro existente.

La trama que proponemos es una cuadrícula de 10 mts en sentido perpendicular a la alineación fundamental del conjunto, que es el eje de las dos TORRES-VIGÍA y posibilidad de 7.5 mts/ 9 mts/ y 10 mts. en sentido paralelo. Todas las medidas propuestas son múltiplo del ancho de plaza de aparcamiento 2.25/250 mts.

Es una trama óptima para aparcamientos en planta sótano y de superficie y Edificación Residencial en plantas altas.

Si posteriores estudios económicos lo requieren así como los estudios geotécnicos del terreno, la trama admitiría reducciones en su longitud mayor, como solución estructural más económica, siendo también válida para los diferentes usos proyectados.

### 2.3. Superficie construída

La superficie de construcción prevista es de 22.240 M<sup>2</sup> sobre rasante, que es el tope máximo permitido en el P.G.O.U., sin sobrepasar la altura de Edificación permitida.

### 2.4 Planos de Ordenación

A-05	Plano de Ordenación General. Sector 1 y 2. Alineaciones y Rasantes. Secciones.	E 1:1000
A-06	Plano de Ordenación General. Sector 2. Alineaciones y Rasantes. Secciones.	E 1:500
A-07	Plano Topográfico actual. Sector 1.	E 1:500
A-08	Plano de ordenación proyectada. Sector 1. Alineaciones y rasantes.	E 1:500
A-09	Plano de ordenación de volúmenes. Sector 1. Perfiles y secciones.	E 1:500

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 21 JUNO 2001 al Punto 22.  
EL SECRETARIO GENERAL.

San Roque MARZO 2001

Arquitecto: Rafael Olalquiaga Soriano

