

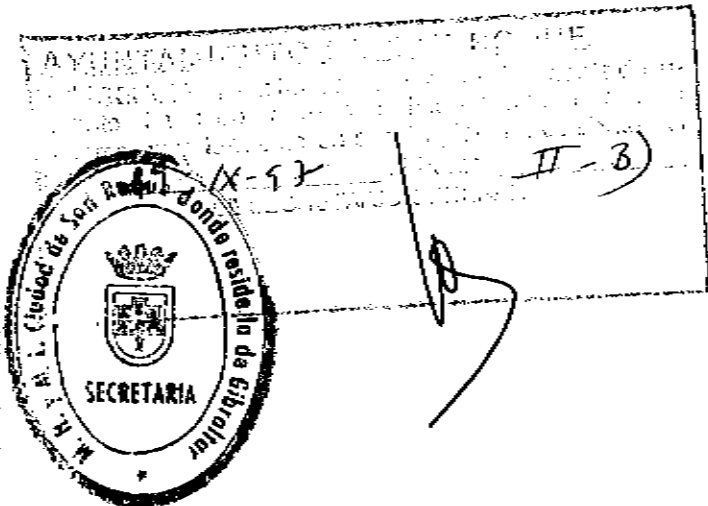
OTM 1426/97

ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACION DE VOLUMENES
PARCELA 10. AREA MI - A 17. VISTALAGUNA. TORREGUADIARO
CADIZ

MEMORIA

VISADO (INSTRUMENTO TECNICO)
210797195997

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUZA OCCIDENTAL DEMARCACION DE CADIZ



DILIGENCIA: para hacer constar que
el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha de Octubre de 1997.
EL SECRETARIO GENERAL,

ARQUITECTO: MARTA I. DIAZ GARZON
PROPIEDAD: TELPIR S. A.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 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 Madrid en la calle Ignacio Ellacuría nº 3.

El estudio de detalle comprende la parcela 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 altera las condiciones de los predios colindantes.

Ambos condicionantes se cumplen en el presente proyecto.

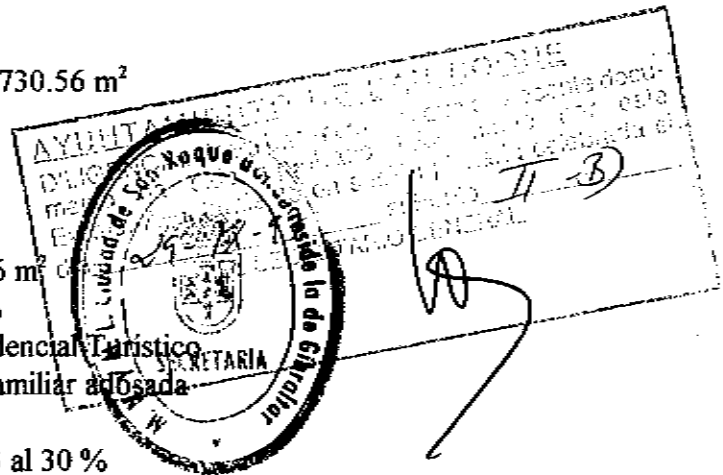
Descripción del ámbito de actuación

Las características de la situación, se reflejan en los planos que integran este Estudio de Detalle. La forma de la parcela es irregular, si bien se puede asemejar a un huso. Posee frente al vial denominado E del Estudio de Detalle del área MI-A17 aprobado en Pleno Municipal del 14- 12-95

La parcela tiene una superficie de 1730.56 m²

Determinaciones del planeamiento

Edificabilidad	2.186 m ²
Ocupación max.	75 %
Uso	Residencial Turístico
Tipología	Unifamiliar adosada
Nº de viviendas	23
Nº de plantas	2 + 3 al 30 %
Aparcamiento	1 plaza /vivienda



DECLARACIÓN: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 31 de Octubre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,

Descripción de la solución adoptada

Alineaciones

Se establece un retranqueo a fondo de parcela de 5 m, con un fondo edificable máximo de 7.5 m. sobre esta alineación, podrán sobresalir cuerpos volados, con un vuelo máximo de 1.2 m.

Los vuelos menores de 1,2 no computaran a efectos de ocupación.

Volúmenes

Se establece dentro de la parcela, una parcela edificable y otra libre. La primera susceptible de división privativa, mientras que la segunda tiene un carácter mancomunado entre las anteriores.

Según Normativa vigente, la parcela mancomunada no será inferior al 60 % de la privativa.

Superficie edificable privativa	692.22 m ²
Superficie libre mancomunada	1038.34 m ²

Edificabilidad

La edificabilidad asignada a la parcela privativa se establece en 2000 m², no asignándose edificabilidad a la parcela libre.

Nº de plantas

Se establece en dos plantas más una tercera, esta será como máximo el 30% de la planta segunda. El nº de plantas por tanto no sufre variación con respecto a la Normativa vigente.

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 viviendas

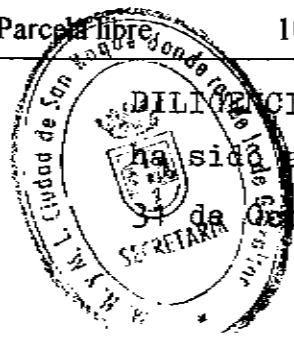
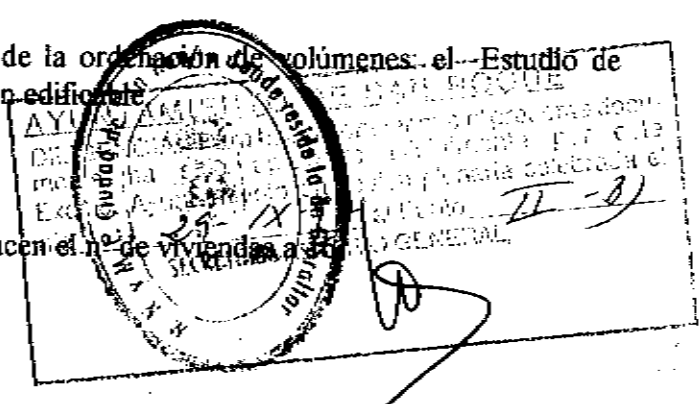
Frente a la Normativa en vigor se reducen el nº de viviendas a 16.

Resumen de la solución planteada

	Superficie	Edificabilidad	Nº de viviendas	Nº de plantas
Parcela edificable	692.22 m ²	2000 m ²	16	2 + 3 al 30 %
Parcela libre	1038.34 m ²			

DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 3 de Octubre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,



Cuadro comparativo

Planeamiento aprobado

Estudio de detalle propuesto

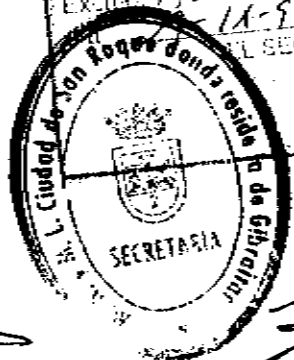
Superficie	1.730.56 m ²	Parc. edific	692.22 m ²	Total	
		Parc. libre	1038.34 m ²		1.730.56 m ²
Edificabilidad	2.186 m ²	Parc. edific	2000 m ²	Total	
		Parc. libre	_____		2000 m ²
Ocupación					
Nº de viviendas	23		16		
Nº de plantas	2+3 al 30%		2+3 al 30%		
Uso	Residencial turístico	Parc. edific	Resid. turísti		
		Parc. libre	Jardines		
Tipología	Unifamiliar adosada	Parc. edificable			
		Unifamiliar adosada			

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: para constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 31 de Octubre de 1997 en el punto II-B)
 EL SECRETARIO GENERAL

La Propiedad

[Handwritten signature]

El Arquitecto



[Handwritten signature]

TELPiR S. A.
 D. José Ramón Vigil

Dña. Marta I. Díaz Garzón

VISADO (MAYORADO DE PLANTEAMIENTO SIN CONTROL URBANÍSTICO)

210797195997

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA OCCIDENTAL, DEMARCACIÓN DE CÁDIZ



DILIGENCIA: para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 31 de Octubre de 1997.

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]