

E. Ocaña 203/126

# ESTUDIO DE DETALLE

SONDE SOLAR SIM EN :

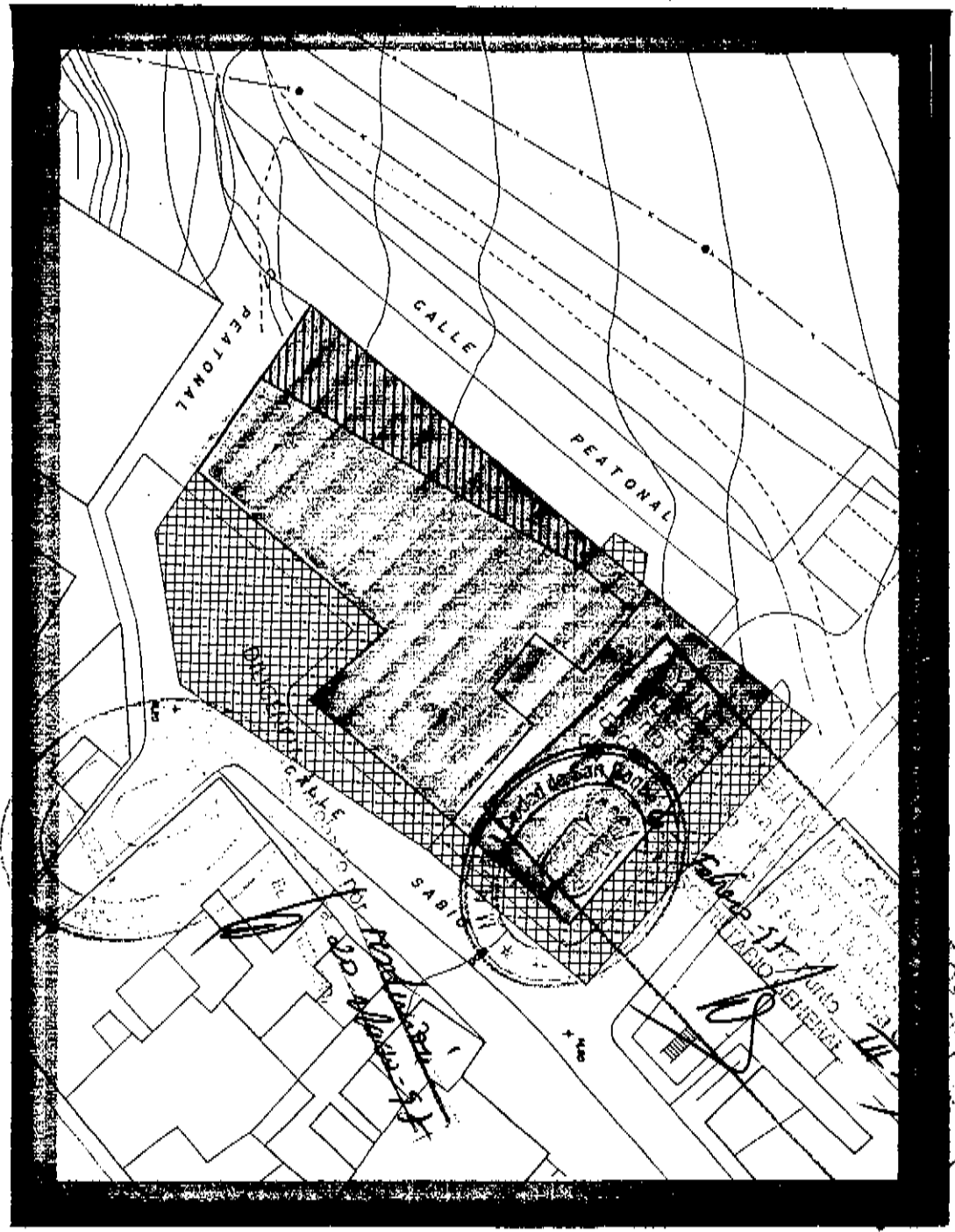
C/ Sabio - C/ Arco

GUADALUPE, SAN ROQUE

Propiedad: BAUNCA S.L.

1723  
 2 / NOV. 1996

Arquitectos: Joseba Eguilazu y Antonio J. Gascón



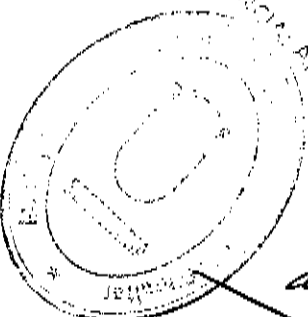
Instrumento de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE.

Ubicación: SOLAR EN C/ ARCOS ,C/ J. LOPEZ Y ZONA VERDE.  
GUADIARO. SAN ROQUE.

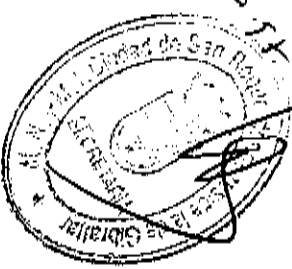
Propiedad: DAVICA S.L.

Arquitectos: Antonio J. Crespo / Joseba Eguidazu Pérez

DIRECCIÓN: Aprobado por *Modulador III*  
de fecha *20. Marzo 11*  
EL SECRETARIO.



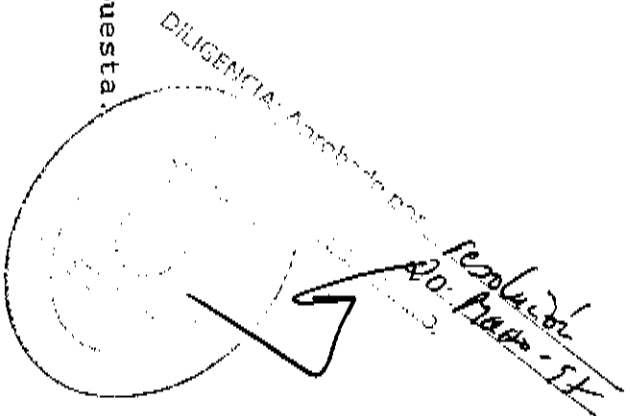
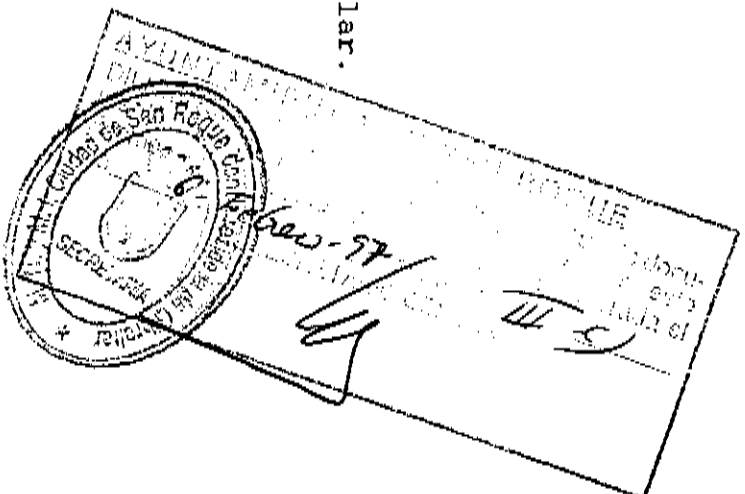
*6. Febrero 11*



*III-C*

INDICE GENERAL

- 1.- MEMORIA.
  - 1.1 Propiedad y redactores.
  - 1.2 Objeto y justificación.
  - 1.3 Situación y descripción.
  - 1.4 Regimen del suelo aplicable.
  - 1.5 Descripción de la solución propuesta.
  - 1.6 Alineaciones y rasantes.
  - 1.7 Ordenación de volúmenes.
- 2.- ANEXOS.
  - 2.1 Cédula urbanística del solar.



3.- PLANOS.

I- Información.

I-1 Situación.

I-2 Emplazamiento.

I-3 Ordenación detallada del suelo.

I-4 Infraestructuras existentes.

I-5 Estado Actual.

O- Ordenación.

O-1 Delimitación del solar.

O-2 Ordenación Propuesta.

O-3 Alineaciones Y rasantes.

O-3 Ordenación de Volúmenes.

DILIGENCIA Aprobada por *Leopoldo de Alarcos* 15 de marzo 54

donde reside

Ayuntamiento de Chocoma de San Pedro de Macoris

MEMORIA

=====

1.1 PROPIEDAD Y REDACTORES.

Se realiza el presente Estudio de Detalle bajo  
encargo efectuado por:

DAVICA, S.L.

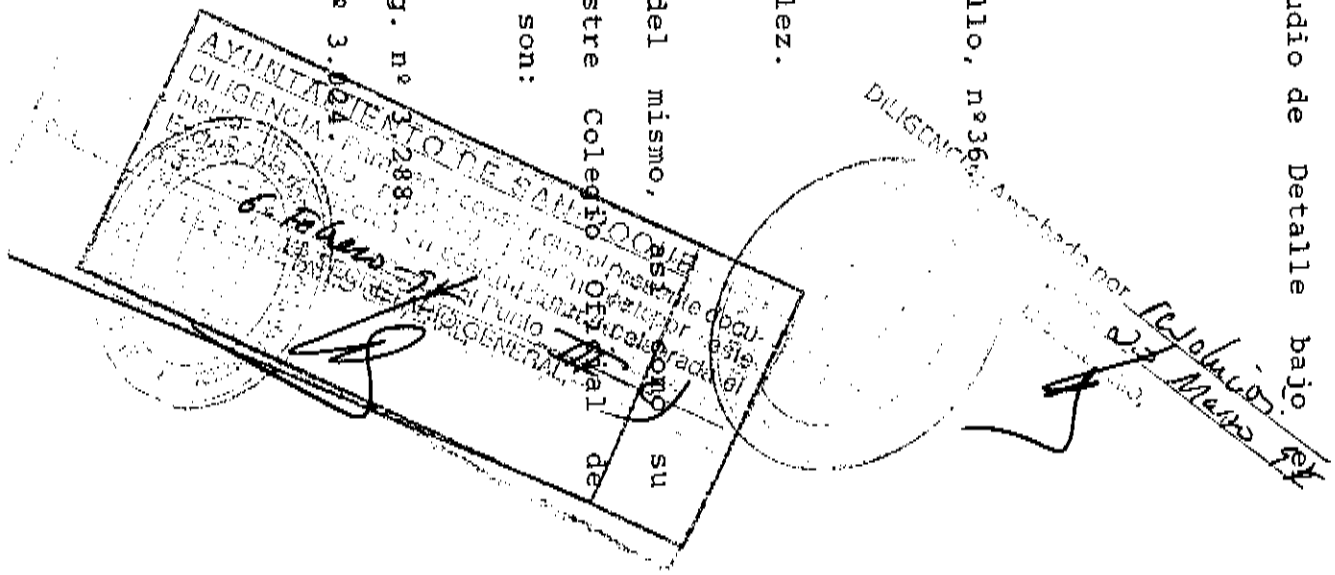
c.i.f.: B-11317682

Dirección: C/ Ronda del Secanillo, nº36  
San Martín del Tesorillo.  
11340. Jimena de la Fra.  
Gerente: Juan J. Serrano Gonzalez.

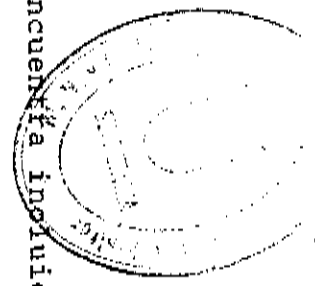
Los arquitectos redactores del mismo,  
número de colegiación en el Ilustre Colegio  
Arquitectos de Andalucía Occidental son:

Antonio J. Crespo Morales. Colg. nº 3.288.

Joseba Eguidazu Pérez. Colg. nº 3.064.



*Resolución 91.  
30 Mayo 91.  
Diligencia: Acordada por el Sr. Jefe de Oficina,  
D. J. GARCÍA.*



**1.2 OBJETO Y JUSTIFICACION.**

El solar en cuestión, se encuentra incluido en el Area GD-5, según denominación del P.G.O.U. de San Roque.

Este plan fué aprobado definitivamente por acuerdo de la C.P.U. con fecha de 2 de Noviembre de 1987 y publicado en el B.O.P. nº 292 de 19 de diciembre de 1987.

En la cédula de circunstancias urbanísticas del referido solar se dice: " es aconsejable la redacción de un Estudio de Detalle que concrete y defina las alineaciones y rasantes con respecto a los viarios existentes, así como la volumetría definitiva del conjunto, teniendo en cuenta que se permite una tolerancia altimétrica en la 3ª planta."

La propiedad es única y corresponde a los encargantes de este documento.

Tiene por lo tanto como objeto el presente Estudio de Detalle, el dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan General en tanto no se proceda a la redacción del Plan Especial de Rehabilitación

**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**  
Diligencia para el Sr. Jefe de Oficina, Sr. J. GARCÍA.  
El Sr. Jefe de Oficina, Sr. J. GARCÍA, ha acordado en el día 30 de Mayo de 1991, la resolución de la presente diligencia.  
El Sr. Jefe de Oficina, Sr. J. GARCÍA.  
D. J. GARCÍA

*Resolución 91.  
30 Mayo 91.*

### 1.3 SITUACION Y DESCRIPCION.

El solar sobre el que se desarrolla el presente Estudio de Detalle, es exento y se encuentra delimitado por las siguientes calles:

Al Sureste con calle Sabio ( ó Arcos).

Al Suroeste con prolongación de la misma.

Al Noroeste con Cañada Real.

Al Noreste con calle J. Lopez.

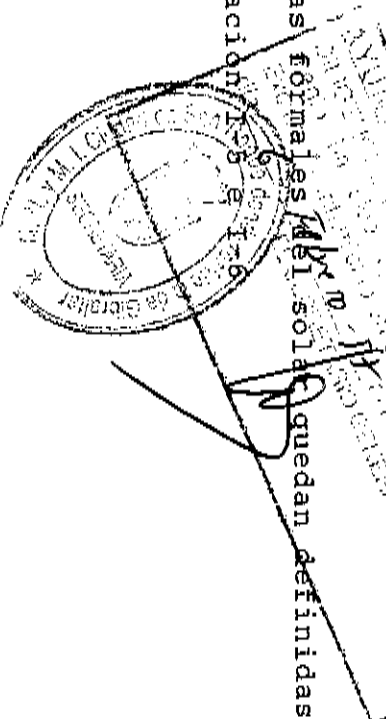
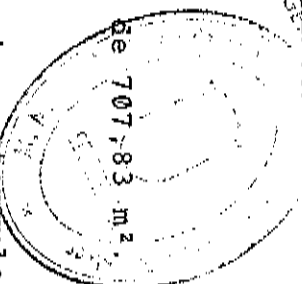
El referido alzado Noroeste, presenta fachada a una zona verde marcada por el plan general como colchón del uso industrial del que la separa.

La superficie total del solar es de 707,83 m<sup>2</sup>.

La forma del solar es sensiblemente rectangular, siendo los dos lados mayores los que presentan frente a C/ Sabio y a la zona verde. La longitud en este lado mayor es de unos 38 mts. Los lados menores son los que presentan frente a la C/ Sabio en su prolongación y a C/ J.Lopez, teniendo un ancho medio de unos 20 mts.

La característica de mayor relieve del solar lo constituyen las fuertes pendientes de los distintos perfiles de su contorno, con una diferencia significativa entre los puntos de más alta y más baja cota (entorno a los 8 mts).

Las características formales del solar quedan definidas en los planos de información 1-5 y 1-6



1.4 REGIMEN DEL SUELO APPLICABLE.

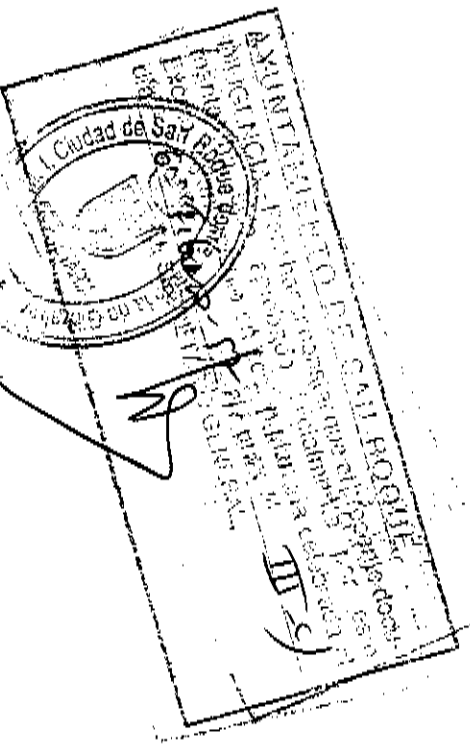
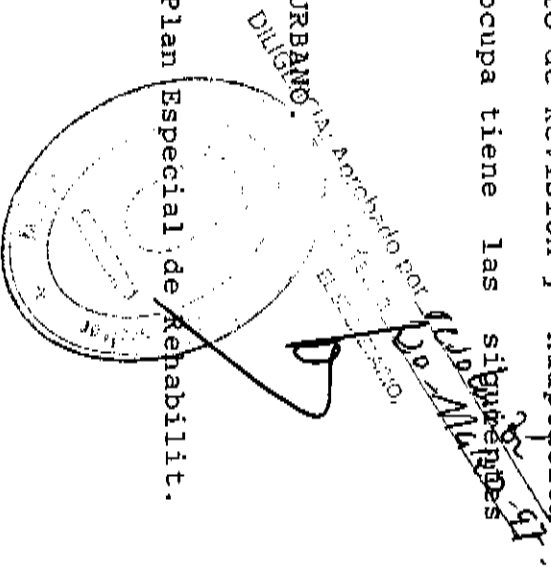
Tal y como se recoge en la cédula urbanística así como en la ficha del Plan General que se adjuntan (ver Anexo correspondiente) y según documento de Revisión y Adaptación del mismo, la parcela que nos ocupa tiene las siguientes consideraciones:

a/ Clasificación del suelo: URBANO.

B/ Remisión a planeamiento: Plan Especial de Rehabilit.

El resto de las condiciones particulares del Area, le son de aplicación las determinaciones básicas establecidas para "casco urbano".

Se marca aquí la referida conveniencia de redacción de Estudio de Detalle, en el que se concrete y defina las alineaciones, rasante y volumetría del conjunto, teniendo en cuenta que se permite una tolerancia altimétrica en 3ª planta.





DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN

*Realdo  
20 Mayo 57*

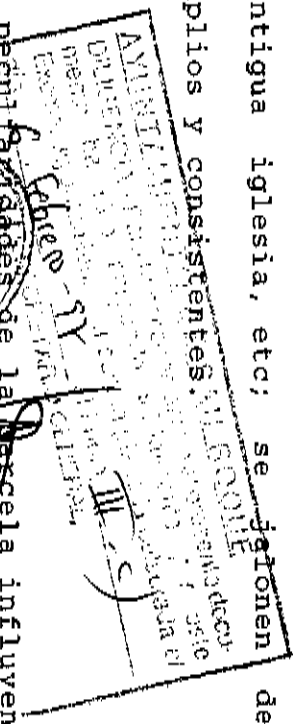
1.5 DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

Al tratarse de una actuación única sobre la totalidad de la parcela el Ayuntamiento propone la regulación de la misma, viéndose esta afectada por dos circunstancias de supraordenación, que en la parcela repercuten:

- 1/ Iniciar la definición del margen del casco urbano, para obtener así el control de la fachada a presentar a la zona verde e industrial, como límite indiscutible y rotundo dado el desnivel de este borde, del area basicamente residencial.

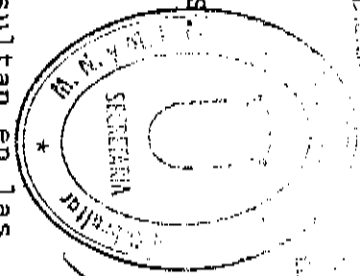
2/ Buscar la consolidación de un Centro Cívico, dónde Hogar de ancianos, antigua iglesia, etc; se integren de espacios urbanos más amplios y consistentes.

De otro lado, las peculiaridades de la parcela influyen drásticamente en su ordenación. Las diferencias de cota existentes entre sus fachadas dan lugar a una topografía desigual y con bruscos saltos. Tan de reseñar es este dato, que el propio informe urbanístico municipal plantea una tolerancia de una tercera planta.



La solución de diseño propuesta por el Ayto. y desarrollada en el presente Estudio de Detalle surge por tanto de la consideración de las circunstancias referidas y se plasman en la forma que queda expuesta en los siguientes puntos de esta memoria.

DELEGACIÓN Autorizado por Resolución  
20 Mayo 91  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA



### 1.6 ALINEACIONES Y RASANTES

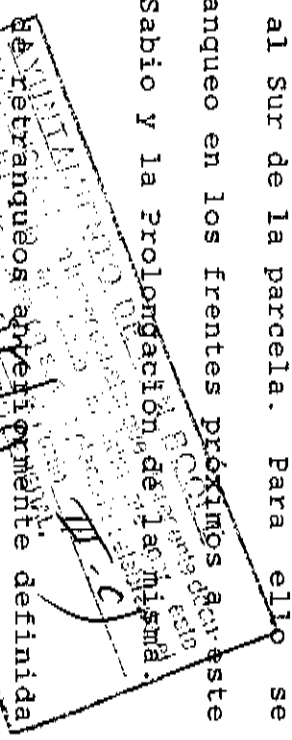
Las modificaciones que resultan en las alineaciones y rasantes del solar, quedan definidas en los planos de ordenación correspondientes.

De los cambios obrados en las primeras, resulta que el solar inicial, que posea una superficie total de 707.83 m<sup>2</sup>, pasa a tener una superficie neta de 555.16 m<sup>2</sup>. Esta pérdida de superficie se produce a causa de los siguientes retranqueos:

A/ Para dar una mayor amplitud a C/ Sabio, se produce el primero de los retranqueos, mediante el cual se dota a la calle de un ancho libre entre fachadas de 7 m.

B/ Debido al anteriormente referido Centro Cívico buscado en la zona de la calle Posada, se produce una injerencia de alineaciones, creando una pequeña plaza en el área del vértice más al Sur de la parcela. Para ello se produce un segundo retranqueo en los frentes próximos a este vértice, afectando a C/ Sabio y la Prolongación de la misma.

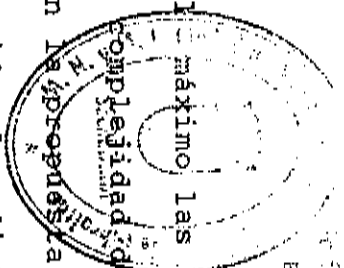
La superficie total de retranqueos anteriormente definida es de 226.84 m<sup>2</sup>, considerándose debido a esas la regulación de un pequeño tetón existente en el frente de la Cañada Real.



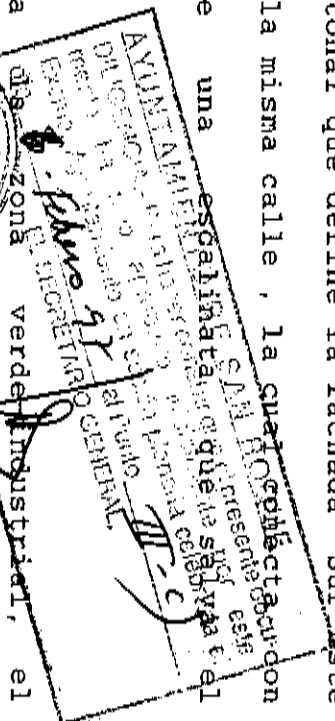
Con el fin de regularizar la alineación de fachada a la zona verde, y tomando como referencia la posición de la fachada más prominente de este frente, se plantea un avance de

alineación, estableciéndose así una línea de referencia para el resto de las intervenciones en este margen. Este avance es de un total de 74.17 m<sup>2</sup>. Todo esto queda respaldado en los planos O-2/7 y O-3/8.

Se intenta respetar al máximo las rasantes de los distintos frentes, dada la complejidad de enlace de los tramos de calle que circundan la propuesta. En los referidos planos quedan igualmente recogidas las distintas rasantes y cotas de esquina propuestas.



Se preve un acerado de 1.25 mts de ancho que bordea la parcela en los frentes de la calle Sabio. Este acerado enlaza con la calle peatonal que define la fachada Sur-Este en la prolongación de la misma calle, la que se prolonga en la zona verde mediante una escalinata que enlaza con la zona verde mediante un pronunciado desnivel.



En la fachada a la zona verde Industrial, el Ayuntamiento plantea la conservación de la existencia de una franja de jardín de tres metros, el cual para un mejor mantenimiento del mismo se podría vincular a las viviendas con el fin de buscar un mejor cuidado de los mismos. Delante de este circularía una vía peatonal sobre la zona verde. En la zona inferior de este paseo, nos encontramos con las calles de nuevo trazado que se reflejan en los planos de propuesta. En la esquina de menor cota del solar se prevé el acceso a los quince garajes que se ubicarían en sótano. Junto a este acceso se plantea la posibilidad de un aparcamiento en batería para tres vehículos.

1.7 ORDENACION DE VOLUMENES.

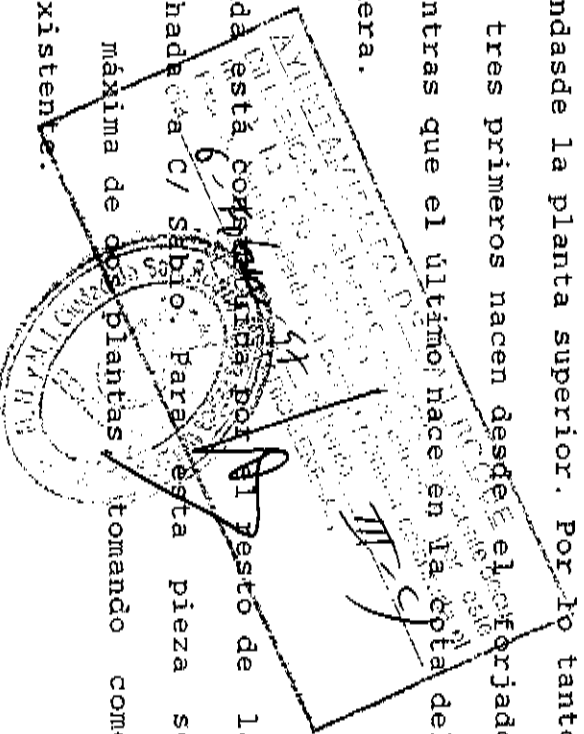
Sobre el solar preexistente de 707,83 m<sup>2</sup>, Y con aplicación de una edificabilidad del 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, resulta una superficie construable de 1.061.75 m<sup>2</sup>, para una ocupación en planta del 75%, es decir de 530.87 m<sup>2</sup>.

) La propuesta que el Ayuntamiento sugiere, conlleva el tratamiento diferenciado de dos zonas dentro de la parcela resultante.

A/ La primera de ellas está constituida por una franja de 12 mts. tomados desde la fachada a la zona verde. Para esta pieza se prevé una altura máxima de tres plantas, a nivel de la nueva calle peatonal.

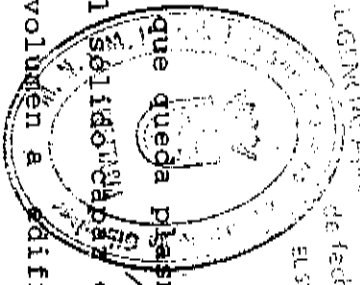
En este volumen se proponen tres patios que serán necesarios para la ventilación e iluminación de las viviendas. Junto a estos patios, se plantea uno más que tendrá la función de dar acceso por la cota de calle Sabio a las viviendas de la planta superior. Por lo tanto la altura de los tres primeros nacen desde el forjado cubre-sótano, mientras que el último nace en la cota del forjado cubre-primer.

B/ La segunda está constituida por el resto de la parcela, con fachada a C/ Sabio. Para esta pieza se prevé una altura máxima de dos plantas, tomando como rasante la calle existente.



1000h/col  
10/11/20-97

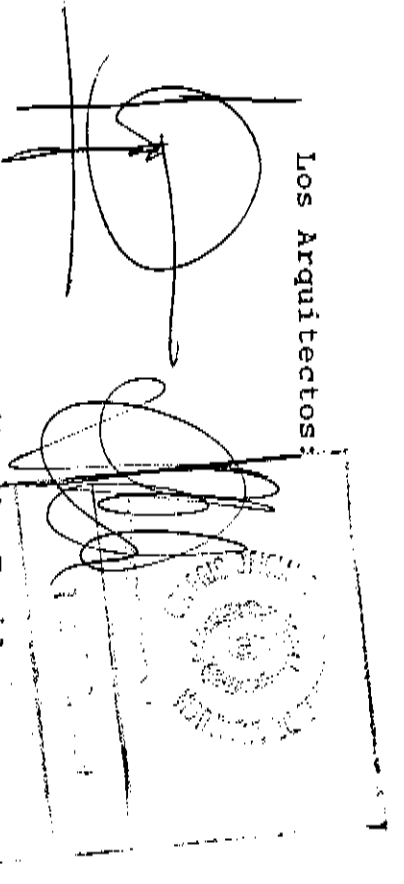
DUGUNGINA. Aprobado por Resolución de fecha 30-11-1994-51-  
EL SECRETARIO,



El estudio de volúmenes que queda plasmado en el plano de volumetría plantea el sólido <sup>total</sup> dentro del cual se habrá de plantear el volumen a edificar. Para ello se deducirán las superficies que no computen en aplicación de las normas que el P.G.O.U. marcan, asegurándose así la volumetría prevista en el mismo para la parcela, es decir los 1.061,75 m<sup>2</sup>.

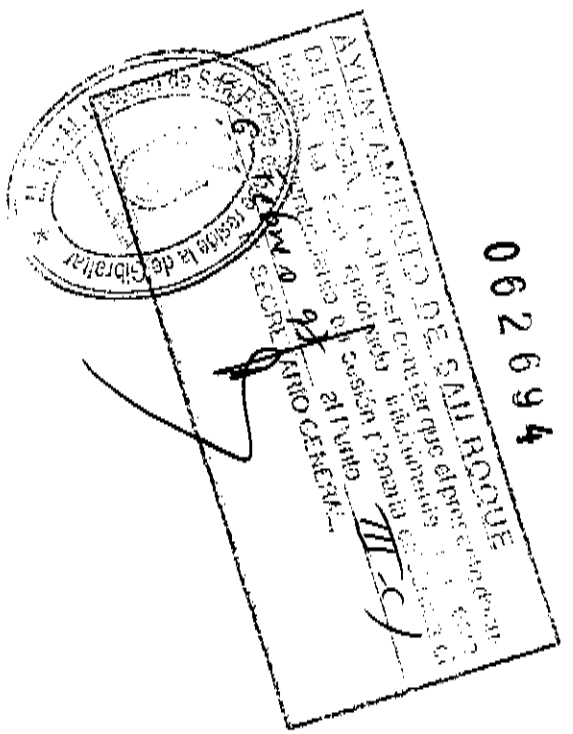
San Roque, Marzo de 1994.

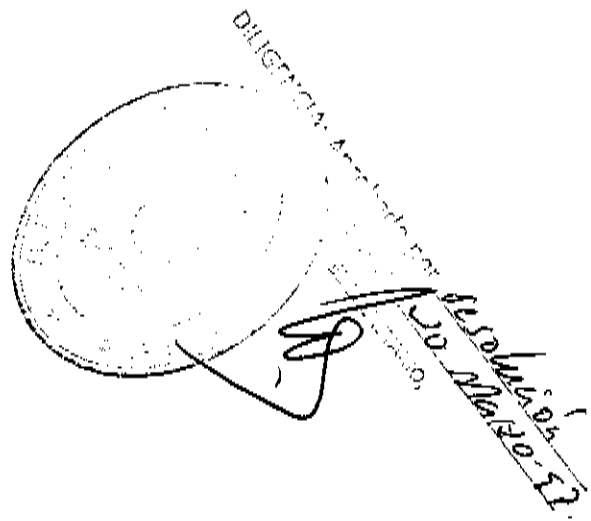
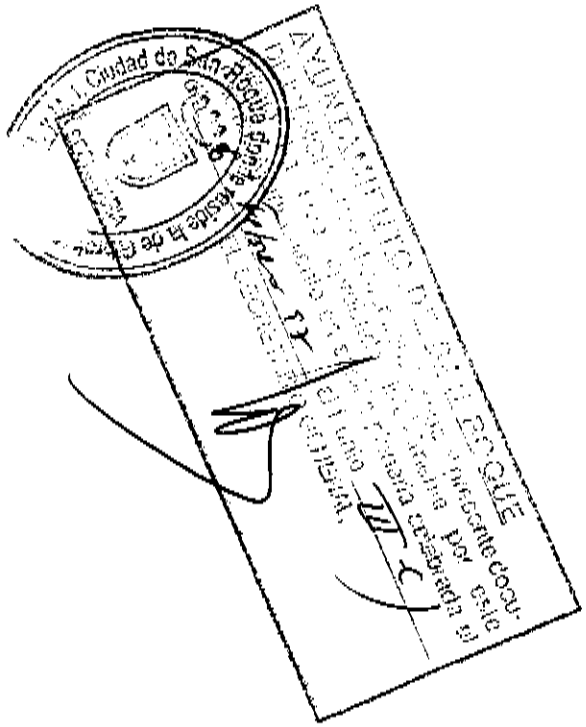
Los Arquitectos:



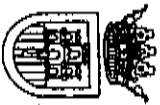
Rdo: Antonio J. Crespo/Joseba Eguidazu.

062694





-----  
ANEXO I



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
SAN ROQUE

Referencia DUVO 1626/93  
JMVR

D. MIGUEL PACHECO OCAÑA, LICENCIADO EN DERECHO Y SECRETARIO GENERAL ACCTAL. DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD, CERTIFICO:

Que en relación con la instancia presentada por D. Rafael Jurado Calvo, en la que solicita información urbanística de parcela sita en C/ Sabio de la Bda. de Guadamaro de este término municipal, se ha emitido informe técnico que hieralmente dice:

"1.- De acuerdo con la documentación obrante en esta Oficina Técnica, de la Revisión y Adaptación del P. G. O. U. aprobado definitivamente por acuerdo de la C. P. U. de 2-11-87 y publicado en el B. O. P. n.º 292 de 19-12-87, los terrenos para los que se solicita información urbanística están incluidos en el Área GD-5:

- a) Clasificación del suelo: urbano
- b) Remisión a planeamiento. Plan Especial de Rehabilitación

Se adjunta fotocopia de la ficha

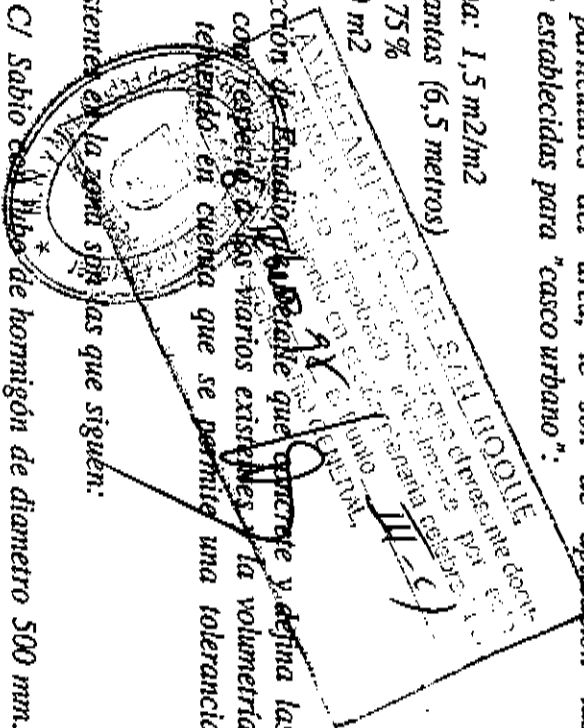
2.- Para las condiciones particulares del area, le son de aplicación las determinaciones básicas establecidas para "casco urbano":

- a) Edificabilidad máxima: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Altura máxima: 2 plantas (6,5 metros)
- c) Ocupación máxima: 75%
- d) Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>

3.- Es aconsejable la redacción de Estudio Plan de Rehabilitación que opere y defina las alineaciones y rasantes con respecto a las mallas existentes. La volumetría definitiva del conjunto, teniendo en cuenta que se permite una tolerancia asimétrica en 3ª planta

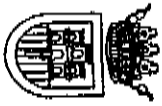
4.- Las infraestructuras existentes en la zona son las que siguen:

- a) Saneamiento en C/ Sabio con tubo de homignón de diametro 500 mm. y en C/ Arcos con tubo de diametro 300 mm.



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE  
RECEBIDO  
25 MAR 1993  
2718

Resolución  
20. Marzo

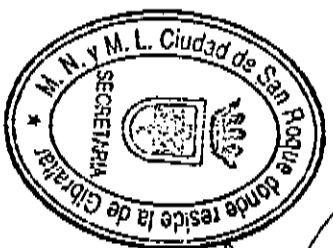
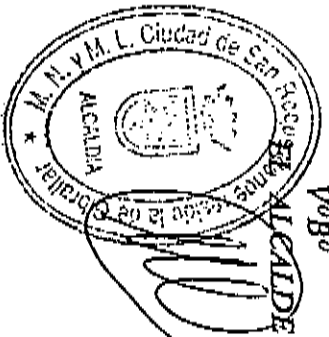


ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE  
**SAN ROQUE**

- b) Canalización de B.T. en ambas calles
- c) Red de agua potable C/ Sabio diametro 80 mm
- d) Alumbrado público en toda la zona
- e) Pavimentación en C/ Arcos y calle de albero de zona verde de C/ Sabio
- f) Red de telefonía aerea, con previsión de cambio a canalización subterranea ""

Y, para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en San Roque a veinticinco de Noviembre de mil novecientos noventa y tres.

Yo yo



Resolución nº 200/11/93-57

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

SECRETARÍA

San Roque, a 15 de Noviembre de 1993

Señor D. Rafael Jurado Calvo

Ronda del Secadillo nº 36

San Martín del Tesorillo (Jimena)

Se le certifica que el día 15 de Noviembre de 1993 se ha expedido una certificación de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en San Roque a veinticinco de Noviembre de mil novecientos noventa y tres.

Firma manuscrita

D. Rafael Jurado Calvo  
Ronda del Secadillo nº 36 --- San Martín del Tesorillo (Jimena)



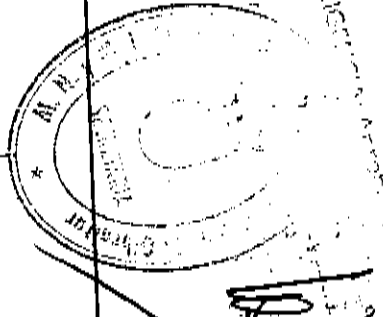
FIGLA DE CLAVES DE LOS CUADROS CONTENIDOS EN LA INFORMACION URBANISTICA

CATEGORIAS DE LOS USOS COMPATIBLES

ASISTAS

0	Qualquiera de las siguientes		
1	Unifamiliar aislada		
2	Unifamiliar adosada y paralela		
3	En núcleos (entre medianerías)		
4	Plurifamiliar en manzana cerrada		
5	Plurifamiliar en bloque aislado		
6	Vivienda suburbana o rural		

150-110-07  
20-MAR-87



TERCIARIO			
0	Qualquiera de las siguientes	0	Qualquiera de las siguientes
1	En polígonos	1	Hotelero
2	En núcleos	2	Comercial
3	Aislada	3	Oficinas
4	Teatrica	4	Salas de reunión
		5	Salas de espectáculo
		6	Ocio recreativo
		7	Teatrica

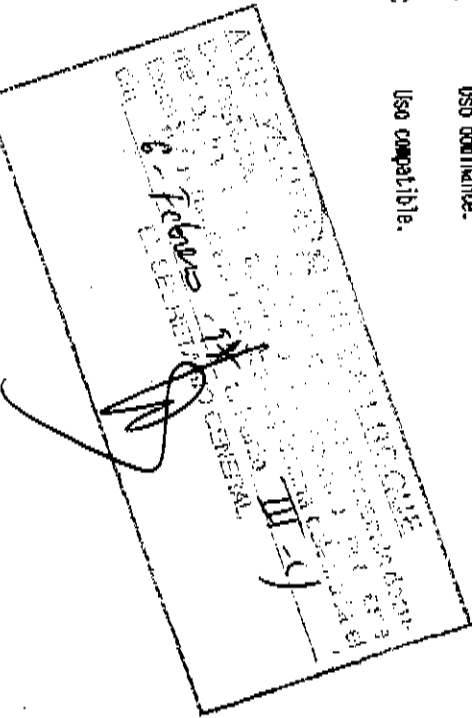
INDUSTRIAL

0	Qualquiera de las siguientes	0	Qualquiera de las siguientes
1	En polígonos	1	Ind. insalubres, peligrosos y nocivos
2	En núcleos	2	Ind. potencialmente no contaminantes
3	Aislada	3	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
4	Teatrica	4	Ind. potencialmente no contaminantes
		5	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		6	Ind. potencialmente no contaminantes
		7	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos
		8	Ind. potencialmente no contaminantes
		9	Ind. no insalubres, peligrosos ni nocivos

Porcentaje máxima de edificabilidad destinada a la tipología que corresponda = (20%)

X Uso dominante.  
0 Uso compatible.

- a) Si se corresponde con tipologías 1, 2.....: ídem = 100 %
- b) Si se corresponde con tipología 0: cualquiera de las previstas en cualquier porcentaje, excepto aquellas en que se señale un máximo en concreto.



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:  
 OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE  
 arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz  
 coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE  
 DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 13 Localizacion: GD-005 Superficie: 8,619

CLAVES (CCRU): 2A3--3, 7, 20-- clasificacion, calificacion y usos del suelo  
 (RS): 2A3--300--1-- regimen y gestion del suelo

- 1 2 vegetacion.....: CONSERVACION
- 1 4 clasificacion.....: SUELO URBANO
- 1 2 perm. lidas a planeamiento: PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION
- 1 3 sistema de actuacion.....: OPERACION
- ..... usos dominantes..... superficie..... m2/m2. Densidad..... hab./ha. Cos
- ..... Rp-residencial parvofamiliar..... 1 100 1 10 1 13 1
- ..... Rp-residencial familiar..... 1 100 1 10 1 13 1
- ..... Tc-tercer ciclo completo..... 1 100 1 10 1 13 1
- ..... In-industrial..... 1 100 1 10 1 13 1
- ..... superficie..... m2/m2. Cos.....
- Sistema general asociado.....: AN 10 AN 20

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

..... 20..... SO..... RG..... SC..... DE..... SO.....

- Condiciones particulares del area
- 1) Redaccion de Plan Especial de Rehabilitacion que recupere el area, con mantenimiento de las determinaciones urbanísticas existentes.
  - 2) Para la redaccion del P.E. se exigira a la presentacion estadística en el Catalogo del P.G.
  - 3) Mientras no se redacte el Plan Especial se permitiran obras de adentramiento, que no comprometan la rehabilitacion propuesta.
  - 4) Se redactara ordenanza en su caso.

SI:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viviana: Altura reguladora: 6,5 Mts. 2 X. Dens. estimada: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planes con...

tipo medio y tolerancias en %		usos compatibles y X						
0	1	2	3	4	5	6	7	
Rp1	X				X			
Rp2								
Rt								
Tc	X				X			
In								