



SEGUNDA MODIFICACIÓN  
ESTUDIO DE DETALLE  
SUBSECTOR 41 DE SOTOGRANDE  
SAN ROQUE (CADIZ)



SEGUNDA MODIFICACIÓN  
ESTUDIO DE DETALLE SUBSECTOR 41 SOTOGRANDE  
SAN ROQUE (CADIZ)



## MEMORIA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 Mar. 2004

EL SECRETARIO GENERAL,

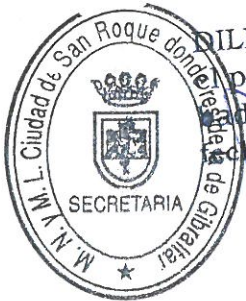


**AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 03/06/2004 al Punto 15

EL SECRETARIO GENERAL.

**SEGUNDA MODIFICACIÓN  
ESTUDIO DE DETALLE  
SUBSECTOR 41 DE SOTOGRANDE  
SAN ROQUE (CADIZ)**



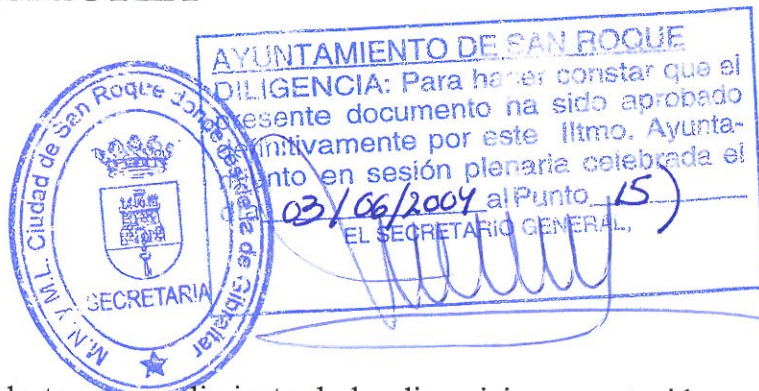
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 MAR. 2004

EL SECRETARIO GENERAL.

# ESTUDIO DE DETALLE SUBSECTOR 41 SOTOGRANDE SAN ROQUE (CADIZ)

## MEMORIA

### 1.- ANTECEDENTES



- El Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación de San Roque (Cádiz).

- El Estudio de Detalle se ajusta al Art. 65, 1, C) del R.P. para ordenar volúmenes de acuerdo con las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. de San Roque, y a completar la red de comunicaciones definida en él, con las vías interiores necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establece.

- En cumplimiento a lo establecido en este Estudio de Detalle se presentó el Proyecto de Edificación de una primera fase, correspondiente a un conjunto de 50 viviendas, al que se le otorgó la correspondiente Licencia Municipal de Obras. Esta primera fase está completamente ejecutada, entregada a sus propietarios y habitada.

- Se redactó una Modificación del Estudio de Detalle que previa su tramitación correspondiente, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de San Roque, se trataba en esencia de pequeños ajustes al trazado primitivo y a la separación vial entre las parcelas 53-C1 y 53-C2 que se contemplaba unificada en el primitivo Estudio de Detalle.

- Se presentaron los Proyectos de la Edificación de la 2ª Fase A (57 Viviendas) y 2ª Fase B (27 Viviendas), que obtuvieron la correspondiente Licencia Municipal de Obras y se encuentran hoy ejecutadas en un 50%. Queda pues por desarrollar la 3ª Fase para completar la parcela 53-C. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 MAR. 2004



EL SECRETARIO GENERAL,

## 2.- MODIFICACIONES:

Las modificaciones a introducir se circunscriben esencialmente a la fase 3ª y tienen como fin principal liberar mayores zonas verdes, reduciendo el ámbito del área ocupada por la edificación. En definitiva se trata de sacrificar volumen edificable en aras a conseguir una 3ª Fase más extensiva y con mayores zonas verdes.

Para ello:

2.1. Se reduce el área de movimiento de la edificación que pasa de 61.107 m<sup>2</sup> a 56.168 m<sup>2</sup>. Debe tenerse en cuenta que esta reducción está ubicada íntegramente en la 3ª Fase.

2.2. Se amplían:

- Zona verde privada, jardines y arriates que pasan de 28.755 m<sup>2</sup>. a 30.877 m<sup>2</sup>.
- Zonas de vaguadas que pasan de 8.904 m<sup>2</sup>. a 11.245 m<sup>2</sup>.
- El viario pasa de 12.253 a 12.729 m<sup>2</sup>. manteniendo el mismo número de aparcamientos.

2.3. Se crea una pequeña zona de área de movimiento de edificación (Zona I) destinada a servicios comunitarios junto al acceso a la parcela 53-C2.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 MAÑ. 2004

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 03/06/2004 al Punto 15

EL SECRETARIO GENERAL,

### 3.- MEDIO FISICO

El subsector 41 del P.P. de Sotogrande con una superficie de 209.445 m<sup>2</sup>. Está compuesto por varias parcelas o zonas completamente diferenciadas.

#### 3.1. VIARIO ARTERIAL (AVDA. DE LOS CORTIJOS).

Con una longitud en el Sector de aproximadamente 1.230 m y una superficie de 23.300 m<sup>2</sup>., consta de un vial existente de 7 m de ancho y un paseo peatonal arbolado. Su topografía es fuertemente accidentada, con pendientes notables.

#### 3.2. VIAL DE ACCESO.

Zona con una longitud de 183 m y una superficie de 2.548 m<sup>2</sup> que corre paralela al viario arterial.

#### 3.3. PARCELA 53 C-2.

Parcela de Uso Residencial plurifamiliar en edificios exentos con una superficie de 111.550 m<sup>2</sup>. Su topografía es variada presentando en general tres amplios mogotes separados por sendas vaguadas fuertemente arboladas con especies autóctonas, fundamentalmente alcornoques.

Dos de los tres mogotes, los de mayor superficie, han sufrido rellenos con objeto de establecer aparcamientos de vehículos en los grandes eventos deportivos del club de Golf Valderrama, por lo que para ejecutar la urbanización y posterior edificación será necesario proceder a retirar una gran parte de estos rellenos.

#### 3.4. PARCELA 53-C1.

Parcela de uso residencial Plurifamiliar en edificios exentos, con una longitud de 212 m. Junto al vial arterial y una anchura máxima de 60 m. Su superficie es de 10.100 m<sup>2</sup>. Topografía muy accidentada con muy fuertes pendientes.

#### 3.5. ZONA VERDE PUBLICA.

Forma una vaguada longitudinal sensiblemente paralela al vial arterial profusamente arbolada con especies autóctonas y una superficie de 58.357 m<sup>2</sup>.

Su topografía es fuertemente accidentada.

#### 3.6. ZONA DE SERVICIOS

Entre la parcela 53-C2 y la zona verde pública. Tiene una superficie de 3.600 m<sup>2</sup>. Y goza de un servicio de paso a través de una de las vaguadas de la parcela 53-C2.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de San Roque, en sesión plenaria celebrada el día 03/06/2004 al Punto 15.)  
EL SECRETARIO GENERAL,

#### 4.- SOLUCIONES ADOPTADAS (PLANO N° 6)

Se describen a continuación el concepto y las actuaciones a desarrollar en cada una de las zonas del subsector 41.

##### 4.1. VIARIO ARTERIAL (AVDA. DE LOS CORTIJOS).

Permanece en su estado actual a excepción de la creación de una rotonda de distribución de tráfico que permitirá de manera más segura el acceso al Club de Golf Valderrama y el futuro acceso al Subsector 41.

##### 4.2. VIAL DE ACCESO.

Se crea un nuevo vial de 6 m de ancho sensiblemente paralelo al vial arterial con una longitud aproximada de 183 m.

Con objeto de crear aparcamientos para el servicios del subsector, el cerramiento de la parcela a lo largo del vial de acceso se retranquea 10 m, lo que permite al mismo tiempo la edificación a lo largo de esta línea.

Se crea de esta manera un conjunto de 58 aparcamientos de propiedad privada de uso publico a los que se conecta desde el vial de acceso, y una zona ajardinada de acompañamiento del cerramiento de la parcela 53-C2.

##### 4.3. PARCELA 53-C2.

Como consecuencia del estudio de la topografía, asoleamiento, vistas y vegetación, la solución propuesta se compone de:

- Anillo central que organiza la circulación de la 1ª Fase. Este anillo está completamente ejecutado y en servicio.
- Anillo izquierdo que organiza la circulación de la 2ª Fase. Este anillo está en fase de ejecución.
- Estos anillos desembocan en rotondas unidas por una vía longitudinal que en parte están ejecutadas y el resto en fase de ejecución.
- En la tercera fase se cambia el criterio de organización como consecuencia de la dominancia de vistas que produce una promoción de viviendas situada en las cercanías, de modo que los accesos a la edificación se realizan a través de tres vías que terminan en rotondas.




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

Apoyándose en este viario interior existe un conjunto de 218 unidades de aparcamientos privados en número de 218 unidades.

23 MAR 2004

EL SECRETARIO GENERAL

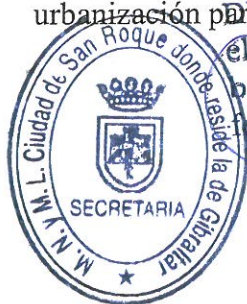
- Se crean asimismo tres zonas verdes privadas aprovechando las vaguadas en donde se respetará la vegetación autóctona existente. Este aprovechamiento es compatible con el uso deportivo pudiéndose ejecutar alguna edificación de pequeña entidad.
- Se definen en el interior de los anillos y vías tres zonas verdes privadas ajardinadas para uso recreativo deportivo (piscinas) tratadas con especies de gran porte.
- Se definen áreas de mantenimiento para la implantación de la edificación, en numero de 8, definidas en las áreas comprendidas entre líneas paralelas a los viales y a una distancia de 3 m y 5 m y la línea limite de edificación paralela al contorno de la parcela, definida en el P.G.O.U. de San Roque. En las áreas de movimiento G y I se ubicará el control de acceso y de los servicios del conjunto.
- Como consecuencias de la creación de las zonas definidas anteriormente quedan unos restos que se tratarán:
  - a) Con ajardinamiento.
  - b) En las zonas entre aparcamientos se ejecutarán las obras de urbanización necesarias para el acceso a la edificación, tanto rodado como peatonal, el resto se tratará con jardinería mediante alcorques.


 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 03/06/2004 al Punto 15)  
 EL SECRETARIO GENERAL

#### 4.4. PARCELA 53-C1.

El tratamiento es similar a la parcela 53-C2, creándose:

- Un vial de doble circulación con una previsión de 20 aparcamientos. El acceso se realiza por el punto medio de la parcela y que coincide con la parte alta del vial. Se dispone asimismo una rotonda de distribución de tráfico.
- Una zona verde privada de carácter recreativo deportivo (piscinas) tratada con especies de gran porte.
- Un área de movimiento para la implantación de la edificación, definida en forma similar a la descrita en la parcela 53-C2.
- Zonas ajardinadas y de alcorques compatibles con las necesarias obras de urbanización para acceso peatonal y rodado a la edificación.


 M. N. M. L. Ciudad de San Roque donde reside la de Gibraltar  
 SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 23 MAR 2004  
 EL SECRETARIO GENERAL



#### 4.5. ZONA VERDE PUBLICA.

Deberá mantenerse la vegetación autóctona existente, asegurándose su mantenimiento y limpieza, para ello se creará un vial longitudinal de servicio, con una sección de 2,5 m que facilite la posibilidad del acceso peatonal, de tractores y vehículos de mantenimiento. Este vial se iniciará mediante acceso desde el viario arterial en el limite E del Subsector hasta enlazar con viario existente en el limite O.

Este camino permitirá el acceso a la zona de servicio.

#### 4.6. ZONA DE SERVICIO.

Permanece en las circunstancias actuales si bien mejora sus accesos al añadirle la posibilidad de enlace rodado desde el vial de servicio de la zona verde pública.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 MAR. 2004

EL SECRETARIO GENERAL.



## 5.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

Son las contenidas en el P.G.O.U. de San Roque para "PLURIFAMILIAR EN EDIFICIOS EXENTOS (APARTAMENTOS). (R.5)".

### 5.1. USOS PERMITIDOS.

Se permite el uso residencial sin limitación alguna, y el deportivo.

### 5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Parcela mínima; 1.000 m<sup>2</sup>.
- Porcentaje de ocupación máxima <<. 60%.
- Altura máxima: 3 plantas o 9,50 metros.  
Se autoriza una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª, con altura máxima de 12,50 metros.
- Separación a linderos públicos: la mitad de la altura de la edificación.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela.  
Fachadas con huecos de habitaciones vivideras: 1/3 de la suma de las alturas de las edificaciones.  
Fachadas sin huecos de habitaciones vivideras: 1/4 de la suma de las alturas de las edificaciones.
- Longitud máxima de fachada recta, 60 metros.
- Índice de edificabilidad: 0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5.3. La altura sobre la Avda. de los Cortijos no será superior a 2 plantas, y las edificaciones se retranquearán al menos 10 metros de la referida Avda.

Dada la gran superficie de las parcelas, se define una línea paralela a la Avda. de Los Cortijos con una profundidad de 40 m que marca el límite de influencia de dicha Avda. y a partir de la cual éste sistema de contabilización de alturas, dada su gran distancia, no tendrá efecto.

### 5.4. NUMERO DE VIVIENDAS.

Parcela 53 - C1 : 20 Viviendas  
Parcela 53 - C2 : 223 Viviendas  
Total Viviendas Subsector 41 = 243



### 5.5 EDIFICABILIDAD-



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 23 MAR. 2004  
Parcela 53 - C1 : 100 m x 0,66 m<sup>2</sup>/m = 6.666 m<sup>2</sup>.  
Parcela 53 - C2 : 150 m x 0,66 m<sup>2</sup>/m = 99.000 m<sup>2</sup>.  
Total Edificabilidad = 80.289 m<sup>2</sup>.

## 5.6 APARCAMIENTOS:

Al margen de los Aparcamientos situados en superficie en la Urbanización (284 unidades para el subsector) se ubicarán en la edificación:

- a) 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda de 1 ó 2 dormitorios.
- b) 2 plazas de aparcamientos por cada vivienda de 3 ó más dormitorios.

San Roque, 29 de Enero de 2.004

EL ARQUITECTO




DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23 MAR. 2004

EL SECRETARIO GENERAL,



**CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES**

PARCELAS	USO	ZONA			TOTAL
		DENOMINACION	SUPERFICIE	PARCIAL	
SUBZONA 1 53-C1	AREA DE MOVIMIENTO EDIFICACION	H	5.487	5.487	10.100
	ZONA VERDE PRIVADA JARDINES Y ARRIATES	JARDIN 4	2.297	3.083	
		RESTO JARDIN	254		
		ARRIATES	532		
	VIARIO	VIAS	1.233	1.530	
		APCTO. PRIVADO	297 (20 UDS)		
SUBZONA 2 53-C2	AREA DE MOVIMIENTO EDIFICACION	A	6.773	56.168	
		B	1.707		
		C	2.598		
		D	17.845		
		E	24.312		
		F	2.473		
		G	316		
		I	144		
	ZONA VERDE PRIVADA JARDINES Y ARRIATES	JARDIN 1	5.806	30.877	
		JARDIN 2	2.885		
		JARDIN 3	4.207		
		JARDIN 4	981		
		RESTO JARDIN	13.338		
		ARRIATES	3.660		
	ZONA VERDE PRIVADA VAGUADAS	VAGUADA 1	5.065	11.245	
		VAGUADA 2	4.337		
		VAGUADA 3	1843		
	VIARIO	VIAS	9.073	12.729	
		APCTO. PRIVADO DE USO PUBLICO	808 (64 UDS)		
		APCTO. PRIVADO DE USO PUBLICO	2.818 (218 UDS)		
ZONA DE SERVICIO		531	531		
ZONA DE SERVICIO		3.600			
ZONA VERDE PUBLICA		58.357	87.805		
VIAL DE ACCESO		2.548			
VIAL ARTERIAL		23.300			
TOTAL SUBSECTOR 41				209.455	


**MUNICIPALIDAD DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenary celebrada el día 03/06/2007 al Punto 15)  
 EL SECRETARIO GENERAL


**MUNICIPALIDAD DE SAN ROQUE**  
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 23/11/2004  
 EL SECRETARIO GENERAL