

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA Nº 520.205
DE LA URBANIZACION SOTOGRADE
TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE - CADIZ.-

PROPIETARIO: NECSO, ENTRECANALES CUBIERTAS S.A.
DIVISION INMOBILIARIA.-

ARQUITECTO: D. LUIS GONZALEZ LOPEZ DE CARRIZOSA.-

MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 9-VII-99



EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 7-X-99 al Punto II-1

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA Nº 520.205
DE LA URBANIZACION SOTOGRANDE
TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE - CADIZ.-

MEMORIA

INDICE:

- 1.- ANTECEDENTES.-
- 2.- DESCRIPCION DEL AMBITO.-
- 3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.-
 - 3.1.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL.-
 - 3.2.- SITUACION ACTUAL.-
- 4.- AFECCIONES.-
- 5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.-
- 6.- DATOS REGISTRALES DE LA FINCA.-
- 7.- MEMORIA DE LA PROPUESTA.-
 - 7.1.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.-
 - 7.2.- AJUSTE A LA LEGALIDAD.-
 - 7.3.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.-
 - 7.4.- NORMAS URBANISTICAS.-



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 9-VI-99

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 9-VI-99 al Punto II-1

EL SECRETARIO GENERAL,

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA Nº 520.205

DE LA URBANIZACION SOTOGRANDE

TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE - CADIZ.-

PROPIETARIO: NECSO, ENTRECANALES CUBIERTAS S.A.
DIVISION INMOBILIARIA.-

ARQUITECTO: D. LUIS GONZALEZ LOPEZ DE CARRIZOSA.-


MEMORIA


1.- ANTECEDENTES.-

A requerimiento de **NECSO, ENTRECANALES CUBIERTAS S.A., DIVISION INMOBILIARIA**, como propietario de la parcela Nº 520.205 sita en la calle Duero en la Urbanización Sotogrande en el término Municipal de San Roque, Cádiz, se realiza éste Estudio de Detalle.

2.- DESCRIPCION DEL AMBITO.-

El presente Estudio de Detalle, desarrolla la ordenación resultante, con la incorporación de una calle particular interior de nuevo trazado, que facilita el acceso a las viviendas interiores que se puedan desarrollar en la parcela anteriormente descrita.-

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 9-VIII-99
EL SECRETARIO GENERAL,

**DILIGENCIA:** - Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7-X-99 al Punto 4-1
EL SECRETARIO GENERAL,

La superficie total de la parcela según datos registrales es de 24.776 m², y según los datos del Ayuntamiento de San Roque de 24.476 m².-

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.-

3.1.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL.-

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra regulado por la aplicación de la norma zonal R.1.1.B. - Agrupación de Parcelas Unifamiliares pareadas en parcela común - dentro de la Subzona 3 del Area Subsector 31 del C.I.T.N. de Sotogrande.

El presente Estudio de Detalle, se formula con la finalidad de establecer alineaciones, rasantes, explanaciones del terreno, áreas de movimiento de la edificación y los posibles movimientos de los volúmenes de la edificación en el terreno, completando las existentes en el suelo urbano definidas por el P.G.O.U. de San Roque.-

El ajuste del señalamiento de las alineaciones no origina aumento de volumen, superficie construida, ocupación, alturas máximas, densidad de población, y usos predominantes, al aplicar las ordenanzas al resultado final del mismo, ya que habrán de cumplirse las ordenanzas dictadas al efecto por el P.G.O.U. para la zona, respetándose en todo caso las demás determinaciones del Plan General y las del Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande .-

La ordenación de la parcela resultante no altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.-

Esta documentación se realiza por tanto, según las determinaciones de las ordenanzas reguladoras del Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande para la Subzona R.1.1.B. de Agrupación de Viviendas Pareadas en Parcela Común, a lo establecido en la ficha reguladora del Subsector que establece que ha de realizarse un Estudio de Detalle previo a la edificación, y al Art. 65 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

SECRETARÍA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL
SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
INTELIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por esta Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 7-X-99 al Pardo II-1)
SECRETARÍA GENERAL

3.2.- SITUACION ACTUAL.-

En el momento actual, las ordenanzas correspondientes al Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande y sus ordenanzas reguladoras están en vigor, y son de aplicación y de obligado cumplimiento en todas las actividades edificatorias objeto de Licencia Urbanística.-

Estas ordenanzas se mantienen básicamente en sus contenidos, siendo objeto de adecuación a la estructura y enfoque del Nuevo Plan General de San Roque, en fase de revisión, como corresponde al presente expediente de Adaptación, conforme a las estipulaciones de la vigente Ley del Suelo.-

Por tanto las Ordenanzas reguladoras para la Zona son las correspondientes a la norma zonal R.1.1.B. - Agrupación de Parcelas Unifamiliares pareadas en parcela común - dentro de la Subzona 3 del Area Subsector 31 del C.I.T.N. de Sotogrande.-

En el marco de la Normativa vigente de aplicación y la determinada por el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, el presente Estudio de Detalle, propone una ordenación de la finca

4.- **AFECCIONES**

La finca objeto del Estudio de detalle no tiene afecciones ni servidumbres de predios colindantes, excepto las establecidas por la normativa del Plan de Ordenación C.I.T.N. Sotogrande en el Capítulo Segundo, Artículo 5º que establece lo siguiente:

“ Excepto casos en que fuera necesario por necesidad de servicio, y así se haga constar en la documentación parcelaria, toda parcela estará sometida a una servidumbre de tres metros de la misma, y adyacente a su parte posterior, y a los lados de ella, para efectos de alcantarillado, conducción de aguas sucias y

pluviales, suministro de agua y otros servicios públicos para los que sea necesario o aconsejable. El propietario u ocupantes de la parcela deberá permitir el acceso a las personas autorizadas a la Asociación o Comunidad o de las Entidades explotadoras de los servicios públicos para los efectos de la servidumbre.

Se exceptúan únicamente de ésta condición:

- a).- Las que expresamente se consignen en las Ordenanzas y Reglaciones de cada zona”.-

Conforme a la descripción registral de la finca, que abarca el estudio de Detalle los predios colindantes son los siguientes:

- Linde Norte:
En línea quebrada de ciento cuarenta y siete metros con sesenta centímetros con las parcelas 520.203 y 520.205.-
- Linde Sur:
En línea quebrada de ciento sesenta y cuatro metros con sesenta y cuatro centímetros con la parcela 520.206.-
- Linde Este:
En línea mixta de ciento cuarenta y ocho metros con siete centímetros con la Calle Duero.-
- Linde Oeste:
En línea quebrada de doscientas cinco metros cincuenta y cinco centímetros con la zona verde.-

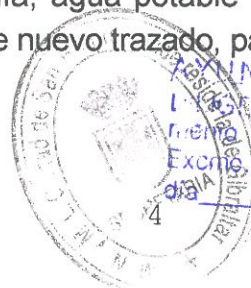
5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.-

La calle Duero que limita el Estudio de Detalle, cuenta con drenaje para pluviales, acometida de red telefónica y de agua potable. En el lindero Sur con la parcela 520.206 existe una red de baja tensión, procedente del transformador para la obtención de la acometida de baja tensión, y en el límite Oeste de la zona verde existe una acometida al alcantarillado.-

Las redes de telefonía, agua potable y baja tensión se prolongarán a lo largo de la calle particular de nuevo trazado, para abastecer a dicha calle y a todas las viviendas.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 9-VII-99

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7-X-99 al Punto II-1
EL SECRETARIO GENERAL,

La red de alcantarillado se realizará en parte a través de la calle particular de nuevo trazado y la peatonal de acceso a la zona recreativa común hasta acometer a la red existente en la zona verde del lindero oeste.-

6.- **DATOS REGISTRALES DE LA FINCA.-**

- Propiedad: NECSO, ENTRECANALES CUBIERTAS S.A.-
- Fecha: 18 Diciembre de 1.998
- Registro: San Roque - Cádiz.-
- Ayuntamiento: San Roque.-
- Tomo: 708
- Libro: 199
- Folio: 97
- Finca Nº: 13.111
- Superficie Registral: 24.776 m².-
- Superficie Ayuntamiento: 24.476 m².-

7.- **MEMORIA DE LA PROPUESTA.-**

7.1.- **JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.-**

La propuesta correspondiente al presente Estudio de Detalle, se formula a los efectos de ordenar 24.776 m², según la superficie registral y 24.476 m², según el Ayuntamiento de San Roque.-

La propuesta contempla una ordenación con incorporación de una vial particular con fondo de saco para facilitar el acceso a las viviendas interiores y una ruta peatonal que facilita el acceso de todas las viviendas a la zona recreativa común en el Area de menor cota y cercana a la zona verde pública.-

El resultado de ésta operación de planeamiento se refleja gráficamente en los Planos Nº 5, 6, 7 y 8.-



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 9-VII-99

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 7-X-99 al Punto II-1
EL SECRETARIO GENERAL,

7.2.- AJUSTE A LA LEGALIDAD.-

El presente Estudio de Detalle se formula a los efectos de completar y adaptar las determinaciones reguladas por el Plan General de Ordenación Urbana de San Roque y la norma zonal R.1.1.B. - Agrupación de Parcelas Unifamiliares pareadas en parcela común - dentro de la Subzona 3 del Area Subsector 31 del Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande.-

El contenido del mismo tiene por finalidad prever el señalamiento de alineaciones, rasantes, explanaciones del terreno, áreas de movimiento de la edificación y los posibles movimientos de los volúmenes de la edificación en el terreno, completando las existentes en el suelo urbano definidas por el P.G.O.U. de San Roque y por el Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande.-

A todos los efectos, el suelo residencial queda regulado por la norma zonal R.1.1.B. - Agrupación de Parcelas Unifamiliares pareadas en parcela común - dentro de la Subzona 3 del Area Subsector 31 del Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande.-

7.3.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.-

El Estudio de Detalle que nos ocupa tiene por objetivo fundamental desarrollar una ordenación dentro de su ámbito, de manera que las distintas zonas resultantes, permitan una cierta flexibilidad a la hora de definir las áreas y los volúmenes edificatorios.

Los criterios generales deben surgir de modo coherente, a los efectos de conseguir al máximo las condiciones formales que preve el planeamiento general.-

La ordenación del conjunto, como respuesta formal a la implantación física de Alineaciones, Rasantes, Explanaciones, Usos, Volúmenes, e Infraestructuras del ente Urbano se ha basado en la aplicación simultánea de los siguientes criterios:

- 1.- Lograr la integración del ámbito al planificar una trama urbana y espacial con similares características a las existentes.

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

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el

EL SECRETARIO GENERAL,

6

- 2.- Implantar un total de 24 viviendas pareadas, en tres zonas diferenciadas organizadas a través de la Calle Duero y de la calle interior particular de nuevo trazado.-
- 3.- Respetar el criterio del Plan General y de la norma zonal R.1.1.B. - Agrupación de Parcelas Unifamiliares pareadas en parcela común - dentro de la Subzona 3 del Area Subsector 31 del Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande, de conseguir un máximo de una vivienda por cada 1.000 m² de parcela.-

Ello ha ocasionado que en la presente ordenación se hayan proyectado seis zonas, a saber:

- Tres zonas dedicadas a uso de viviendas unifamiliares pareadas, asignándole a cada una, el número de viviendas, las alturas, y la máxima superficie edificable posible, según el número de viviendas que le corresponda.-

Igualmente a cada una de las zonas se le determina las áreas de movimientos y los posibles movimientos de los volúmenes de la edificación.-

- Zona dedicada a vial particular de nuevo trazado, que facilite el acceso a las viviendas interiores en la parcela.-

- Zona dedicada a ruta peatonal de acceso de todas las viviendas a la zona recreativa común.-

- Zona dedicada a uso recreativo común a la cual se le asigna una superficie edificable de 190 m² para la posibilidad de edificar, de una planta de altura, respetando las alineaciones, y las distancias entre edificaciones en el interior del ámbito del Estudio de Detalle, una zona de vestuarios, almacenamiento de enseres de piscina y jardinería, choza para bar o similar.-

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 9-11-99

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 29 de X-99 al Punto 11-1

SECRETARIA

EL SECRETARIO GENERAL,

7.3.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS.-

A continuación se recogen en un cuadro, las superficies construidas asignadas, las alturas, y los usos de cada una de las zonas del ámbito del Estudio de Detalle.-

Zona	Uso	Nº de Viviendas	Superficie Asignada	Altura Asignada
Calle Duero Z-1	Unifamiliar Pareada	10	4.000,00 m ²	2+1
Calle Interior Izquierda Z-2	Unifamiliar Pareada	6	2.400,00 m ²	2+1
Calle Interior Derecha Z-3	Unifamiliar Pareada	8	3.200,00 m ²	2+1
Zona Z- 4 Recreativa	Instalaciones asociadas al uso deportivo o recreativo		190,00 m ²	1
TOTALES		24	9.790,00 m²	

Por tanto la edificabilidad máxima asignada es la que la norma zonal R.1.1.B. - Agrupación de Parcelas Unifamiliares pareadas en parcela común-dentro de la Subzona 3 del Area Subsector 31 del Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande establece para la parcela, a saber:

Edificabilidad inicial asignada por la norma zonal:

$$24.476 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 9.790 \text{ m}^2 \text{ construidos.-}$$

DILIGENCIA. Para hacer constar el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 21/11/99
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 27/11/99 al Punto II
EL SECRETARIO GENERAL,

7.4.- **NORMAS URBANISTICAS.-**

La finca ordenada en el presente Estudio de Detalle, queda regulada por las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque y la norma zonal R.1.1.B. - Agrupación de Parcelas Unifamiliares pareadas en parcela común - dentro de la Subzona 3 del Area Subsector 31 del Plan de Ordenación del C.I.T.N. de Sotogrande establece para la parcela, a saber:

Indice de Edificabilidad: 0,40 m²/m².-
Nº de Viviendas: 24 viviendas.-
Porcentaje Ocupación: 33 %.-
Altura máxima: 2 Plantas.-

Se autoriza una tercera planta que no sobrepase la ocupación del 30 % de la segunda planta, con una altura total que no sobrepase los 9,50 m.

Separación a linderos Públicos: 6 m.-
Separación a linderos privados: 3 m.-

Madrid a Abril de 1.999

LA PROPIEDAD

Fdo. NECSO, ENTRECANALES
CUBIERTAS S.A.

EL ARQUITECTO

Fdo. Luis González
López de Carrizosa

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DISTRIBUCION DE CADIZ

11 05 99 82 83 99

VISADO
RENTAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por resolución de fecha 9-III-99
EL SECRETARIO GENERAL

SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por este Excmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 17-X-99 al Punto II.1)

EL SECRETARIO GENERAL