



**TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXVIII DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 50 DEL C.I.T.N. DE SAN ROQUE EN SOTOGRANDE.**

**PROMOTOR:**

**GESTIMES, S.L.**

**REDACTOR:**

**SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR, S.L.**

**Exp.: SACG/BO87**

**JULIO 2007**

**VISADO**

A LOS EFECTOS REGULATORIOS

2407

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de **cádiz**

ARQUITECTOS AUTÓNOMOS  
SIN AGUO/23/CAMPO GIBRALTAR S.L.

80 AY

140

<b>TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXVIII DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 50 DEL C.I.T.N. DE SAN ROQUE EN SOTOGRANDE.</b>	
<b>PROMOTOR:</b>	<b>GESTIMES, S.L.</b>
<b>REDACTOR:</b>	<b>SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR, S.L.</b>
<b>Exp.: SACG/BO87</b>	<b>JULIO 2007</b>

**INDICE DOCUMENTACIÓN.-**

**MEMORIA.-**

- 1.- ENCARGANTE Y REDACTOR.
- 2.- ANTECEDENTES. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.
- 4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 5.- SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 6.- ESTUDIO DE SUPERFICIES.
- 7.- ORDENACIÓN DE VOLUMENES. EDIFICABILIDAD.
- 8.- CONCLUSIONES.

**PLANOS.-**

- 01.- SITUACIÓN
- 02.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE. TOPOGRÁFICO.
- 03.- SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 04.- DISEÑO VIARIO. ZONA A.
- 05.- DISEÑO VIARIO ZONA B.
- 06.- ALINEACIONES EXTERIORES Y RASANTES.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2407070795005

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de **cádiz**  
ARQUITECTOS AUTÓNOMOS  
SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR, S.L.

RE AV

VAG

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 5 NOV 2007 al Punto 4  
EL SECRETARIO GENERAL,



<b>TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA XXVIII DEL PLAN PARCIAL DEL SUBSECTOR 50 DEL C.I.T.N. DE SAN ROQUE EN SOTOGRANDE.</b>	
<b>PROMOTOR: GESTIMES, S.L.</b>	
<b>REDACTOR: SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBALTAR, S.L.</b>	
<b>Exp.: SACG/BO87</b>	<b>JULIO 2007</b>

**MEMORIA**

**1.- ENCARGANTE Y REDACTOR.**

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de **GESTIMES, S.L.**, con CIF B-11344181, y domicilio en Algeciras, C/ José Antonio Primo de Rivera, nº1, representada por D. Juan Pérez García, como mercantil única propietaria de la parcela XXVIII del Plan Parcial del Subsector 50 del C.I.T.N. de Sotogrande, en San Roque.

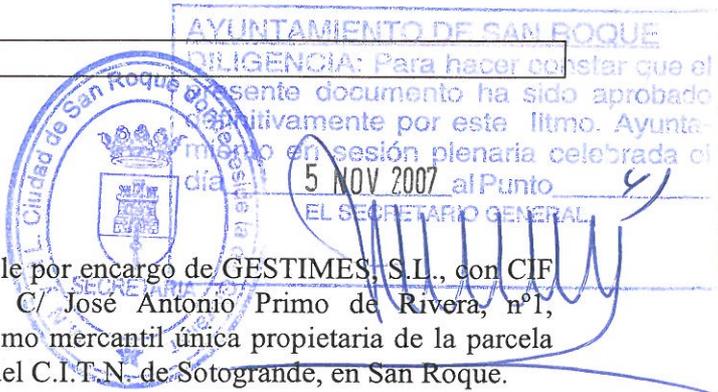
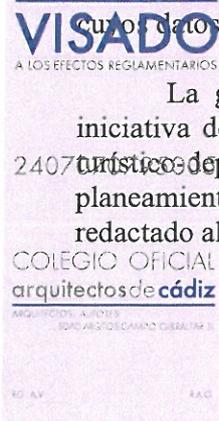
El presente documento urbanístico se redacta por la **SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBALTAR, S.L.**, inscrita con el nº S-001 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, representada por los arquitectos **Don Antonio J. Crespo Morales** y **Don Enrique Salvo Medina**, colegiados nº 240 y 30, respectivamente, del mismo Colegio Oficial.

**2.- ANTECEDENTES. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

**2.1.- Reseña histórica. Situación geográfica. Relación con la ciudad.**

El solar se ubica con fachada a vía de servicio de la CN-340 (Cádiz – Málaga), a espacio libre público y al Campo de Golf “La Cañada” de la Urbanización Sotogrande, en un territorio del término municipal alejado del casco urbano central, y cuya única conexión actual con él es la propia CN-340, espacio urbano consolidado por el desarrollo en las últimas décadas de dos núcleos denominados Sotogrande y Guadiaro, cuyos datos más significativos son los siguientes:

La génesis de Sotogrande como moderno asentamiento urbano, parte de la iniciativa de desarrollar el territorio que actualmente ocupa como “complejo urbano-turístico deportivo” en la desembocadura del río Guadiaro, mediante un documento de planeamiento que se denomina “PLAN DE URBANIZACIÓN DE SOTOGRANDE”, redactado al amparo del Art. 41 de la Ley del Suelo de 1.956.



El nombre lo toma del Cortijo Sotogrande, situado en la margen izquierda de la desembocadura del Guadiaro, y el espacio que entonces se ordena y se urbaniza salta a la margen derecha del río extendiéndose hacia poniente e incluyendo el Cortijo Paniagua, el Cortijo de Valderrama y el Cortijo de Conchudo.

Todo el espacio ordenado ocupa una posición geográfica de privilegio, con el río Guadiaro como receptor del agua de una extensa cuenca de 813 km<sup>2</sup>, desde la Sierra de Ronda, pero también de la de Grazalema mediante el río Hozgarganta por la derecha (342 km<sup>2</sup>) y, de la Sierra Bermeja por la izquierda a través del río Genal (336 km<sup>2</sup>).

Las crecidas de los ríos son muy sensibles a los temporales de SW que descargan en las depresiones formadas entre la Sierra de Ronda y la Sierra Bermeja, alcanzando precipitaciones de hasta 2.000 mm anuales. Es decir, se trata de una zona dotada de agua abundante, con 2.600-2.900 horas de sol/año y con unas condiciones de temperatura y humedad de máximo confort durante todas las estaciones.

El proceso de evolución de este territorio es reciente (1.965-1.998), y se extiende en poco más de treinta años, bien conocidos y documentados.

El primer sector que se desarrolla (década 1965-75), primero urbanizándolo y a continuación construyendo los equipamientos y las viviendas, es el área mas cercana a la playa, al sur de la variante de la CN-340 y limitado entre la ribera derecha del Guadiaro y la vía fundamental de esta fase de la urbanización que desciende desde la autovía hasta el club de golf y la playa, constituyéndose en el límite sur del sector.

En la década siguiente (1.975-1.985), se acomete la urbanización de la zona occidental y al norte de la CN-340, iniciando las actuaciones en torno al Cortijo de Valderrama, y comenzando la construcción de la zona de Pueblo Nuevo al borde norte de la variante de la carretera. En la zona de la playa se acomete la urbanización y construcción del frente de playa desde el puerto hasta el límite de la finca Sotogrande.

Hasta este momento, con dos décadas de desarrollo, se mantienen con pocas alteraciones los planteamientos generales del Proyecto original.

En la última década (1.985-95), es cuando se introducen importantes modificaciones, mediante la adaptación y revisión del Plan de Ordenación de 1.986, que se aprovecha para proyectar una nueva ordenación y parcelación de Pueblo Nuevo, como centro de servicios de la gran urbanización turística; se proyecta una nueva ordenación de la zona de Valderrama con un nuevo campo de golf, en torno al cual se organiza la zona de poniente; se ordena la ribera occidental de la desembocadura, proyectando y construyendo el Puerto y la Marina de Sotogrande más al norte del límite inicial, constituyendo una proa que se adentra en el Mediterráneo y marca la transición a la playa de Torreguadiaro.

Es en consecuencia en esta última década cuando la urbanización recibe un importante impulso, dotándose de las infraestructuras turísticas de calidad que reclama el mercado y que la transforman en una de las más importantes urbanizaciones de la costa española.

COLECCIÓN DE  
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS AUTORES  
EDIFICIOS CAMPO DE GIBRALTAR S.L.

RT. AV

KAO



En relación al propio solar que nos ocupa es de señalar su posición significativa en la trama viaria, al consolidar el vértice SW del nudo de nuevo trazado que conectará a la vía de servicio en la banda oeste de la CN-340 con los accesos a Pueblo Nuevo, Guadiaro Sur, y accesos al campo de golf “La Cañada”.

Cabe también resaltar la posición espacial y visual de la actuación, dado que su cota elevada sobre la CN-340, así como la focalización que converge en la misma desde la larga bajada de Sotogrande, convierten al solar en un elemento referencial del paisaje urbano y de las perspectivas visuales de los tráficos rodados.

Por último señalar que “La Cañada”, con el que linda la parcela objeto de este Proyecto, es el primer campo de golf municipal de la Costa del Sol, que se caracteriza por sus “greenes” muy bien cuidados, una importante arboleda a base de especies autóctonas, y la cañada del hoyo 18 que da nombre al campo. Su cercanía a los campos de “Almenara” y “Valderrama” le proporciona un mayor atractivo para los aficionados.

## 2.2.- Ámbito del Estudio de detalle. Superficies y linderos. Topografía.

El ámbito del estudio de detalle coincide con el solar descrito registralmente como sigue:

*Parcela de terreno destinada a “Residencial Turístico” (XXVIII), en el Subsector 50 de la Urbanización Sotogrande, término de San Roque. Tiene una superficie total de **TRECE MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS (13.522,00 m<sup>2</sup>)**. Linda: por el Norte y Oeste, con parque deportivo P. DE. 2 y con zona verde; por el Sur, con zona de influencia de la CN-340 con “Sotogrande, S.A.” y con zona verde; por el Este con carretera CA-515.*

*Inscrita en el Tomo 1308, Libro 428, Folio 119 del Registro de la Propiedad de San Roque.*

Se ha efectuado recientemente levantamiento topográfico de la finca habiéndose constatado que su superficie neta es de 13.522,00 m<sup>2</sup>, idéntica a la especificada en su inscripción registral, y se ha determinado y localizado una zona de servidumbre, concretada en una banda de tres metros de ancho que discurre a lo largo del límite exterior de la finca con el campo de golf (límite Norte, P. DE. 2), con una superficie de 918,00 m<sup>2</sup>, y no incluida por tanto en la superficie inscrita de la finca.

La topografía actual se conforma como un plano sensiblemente inclinado que obtiene sus máximas pendientes en el límite sur de la finca y se desarrolla desde la vía de servicio de la CN-340 hasta las cotas de nivel del campo de golf. Las cotas de nivel quedan enmarcadas entre la +51 (vértice noreste) y +72 (cota del “tee” del hoyo 2 a desplazar. En su zona central el solar es atravesado por una vaguada natural que determina la solución de ubicación del equipamiento privado, ó zona de esparcimiento común a todos los propietarios.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGlamentARIOS

2407070793003

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz  
ARQUITECTOS AYUDOS  
S.O.A.D. ARGENTOS CAMPO DE GIBRALTAR S

RE AY

RAO



La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene una superficie de **TRECE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS (13.522 m<sup>2</sup>)** con forma poligonal claramente alargada. Su ancho varía desde los 39 m que posee en su zona mas estrecha a los 63 m en su zona más ancha. Su longitud media es de unos 290 m.

<b>Superficie de la parcela XXVIII, Subsector 50</b>	<b>13.522 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

2.3.- Características y situación de los servicios urbanos existentes.

El solar cuenta con todos los servicios urbanísticos.

### 3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA.

Las condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela vienen marcadas en el punto D.1.2.2.- “CUADROS NUMÉRICOS DE CARACTERÍSTICAS” de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Subsector 50 del C.I.T.N. Sotogrande.

<b>PARCELA</b>	<b>XXVIII</b>
<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>R1.2.B</b>
<b>SUPERFICIE</b>	<b>13.522 m<sup>2</sup></b>
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>4.733 m<sup>2</sup></b>
<b>VOLUMEN</b>	<b>14.198 m<sup>3</sup></b>
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	<b>27 unidades</b>

En el punto 4.3.3 “NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA” del documento Nº 4 “ORDENANZAS REGULADORAS” de la Modificación del referido Plan Parcial, se establecen las ordenanzas particulares para la “Agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo B (R1.2.B). Aquí se indica su equiparación al tipo R1.2.A, con la excepción de que se aplica en parcelas de más de 10.000 m<sup>2</sup>, a razón de una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup>, con un índice de edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y sin establecer tamaño mínimo de vivienda. En el punto anterior a éste, se indica que el tipo R1.2.A, es decir la agrupación de viviendas unifamiliares adosadas en parcela común, tipo A, es equiparable al R1.1.A, permitiendo que las viviendas se agrupen en conjuntos, adosándose por sus medianerías, debiendo en tal caso cumplir cada uno de los conjuntos así formados las ordenanzas de volumen correspondientes a las viviendas unifamiliares adosadas, R2. El tipo R1.1.A remite al R1.A, para el que se marcan las siguientes condiciones:

**VISADO**

A LOS EFECTOS REGISTRALES

Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar y el deportivo, sin limitaciones.

2407670795005

En lo referente a condiciones de volumen aplicables, tenemos que acudir a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas (R2), que son:

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de **cádiz**

ARQUITECTOS AUTÓNOMOS  
SOCIOS ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.

RE: A4

140



b/ Condiciones de volumen.

Ocupación máxima: 70%

Altura máxima: 2 Plantas = 6,50 m (3ª planta < 30% de la 2ª, con altura menor a 9,50m)

Separación a linderos privados: > 3 m.

Separación a linderos de campo de golf: > 15 m.

Separación entre conjuntos de edificaciones de una misma parcela = 6 m.

Dimensión mínima de patios privados: 25 m<sup>2</sup>, inscribible un círculo de 5 m.

No computan las superficies construidas para aparcamientos y garajes.

Longitud máxima de fachada recta continua: 40 m.

#### 4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es establecer las alineaciones, rasantes y la correspondiente ordenación de volúmenes de acuerdo con la Modificación del Plan Parcial del Subsector 50 del C.I.T.N. de Sotogrande aprobado definitivamente, así como su adecuación al Plan General de Ordenación Urbana de San Roque

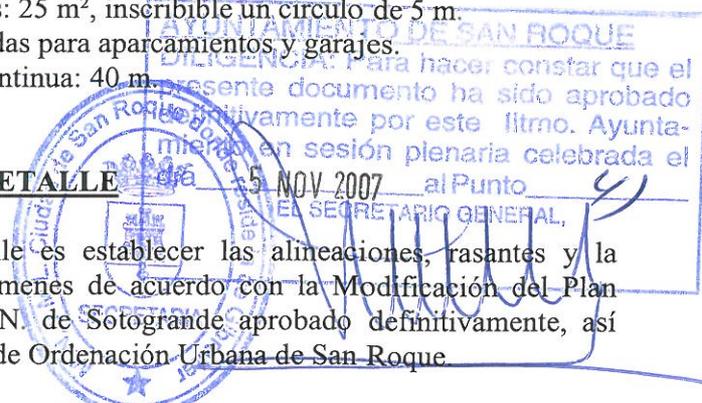
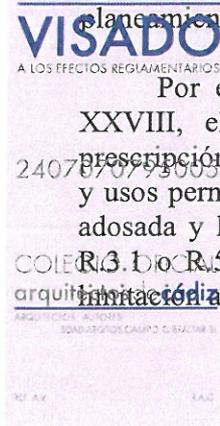
En las Ordenanzas de La Modificación del Plan Parcial, concretamente en el apartado 4.3.3 NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA, en su punto 6 ORDENANZA COMÚN A TODAS LAS ZONAS RESIDENCIALES se indica:

*“Estas ordenanzas constituyen un conjunto ordenado en sentido de permisividad creciente, de forma que, en el orden por el que han sido enumeradas, cada una de ellas admite la aplicación alternativa de cualquiera de las anteriores. Así por ejemplo, en zonas de ordenanza R.5, se permiten las ordenanzas R.1 o R.3; y así con carácter general. Ello sin perjuicio de la previa tramitación de Proyecto de Parcelación o de Estudio de Detalle, en su caso, según proceda; y que será de Estudio de Detalle cuando se cambie de una tipología de bloque o plurifamiliar a otra unifamiliar. También resultan compatibles las tipologías plurifamiliares entre sí (R3, R4 y R5) y las unifamiliares (R1 a R2).”*

Queda patente en este punto la intención de la ordenanza que permite la compatibilidad de los tipos plurifamiliares (R3, R4 y R5) entre sí, la compatibilidad de los tipos unifamiliares entre sí (R1 a R2), y más aún, la posibilidad de paso de una tipología plurifamiliar a una unifamiliar. Sólo en este último caso se especifica la exigencia de tramitación de un Estudio de Detalle.

Por lo anteriormente expuesto, queda clara la posibilidad de compatibilizar los tipos unifamiliares entre sí. Por lo que con la articulación de este instrumento de planeamiento podremos ampliar a la tipología R2 la parcela que nos ocupa.

Por ello sin perjuicio de la normativa urbanística de aplicación a la parcela XXVIII, el cambio tipológico articulado mediante este estudio de Detalle por prescripción de las propias ordenanzas del Plan Parcial, nos permite aplicar la tipología y usos permitidos (R2), que según las mismas ordenanzas, son la tipología unifamiliar adosada y los usos de R2, que son los mismos que los correspondientes a las zonas R3, R4 y R5, es decir Residencial, compatible con terciario, hotelero y deportivo sin limitación alguna.



Este Estudio de Detalle adapta y reajusta, para el cumplimiento de los condicionantes expresados, las alineaciones y rasantes generadas por el vial interno necesario para el acceso a las viviendas dentro de la parcela, sin que por ello se origine ningún tipo de aumento del volumen previsto en el Plan Parcial. Para el cumplimiento de todo lo anterior se redacta el presente Estudio de Detalle, al objeto de su tramitación, como parte del proceso urbanístico legal para la consolidación de los derechos edificatorios de que disponen los propietarios de este suelo.

## 5.-SOLUCIÓN ADOPTADA

Dadas las características formales de la parcela, es decir una gran proporción del largo frente al ancho, con el acceso situado en uno de los extremos del largo y con una acusada pendiente transversal, la solución viaria se ha limitado al trazado de una calle de doble sentido, que necesariamente tiene que acabar en un ensanchamiento de fondo de saco, debido a que en el extremo opuesto al del acceso, existe una vaguada que impide la salida al tráfico circulatorio.

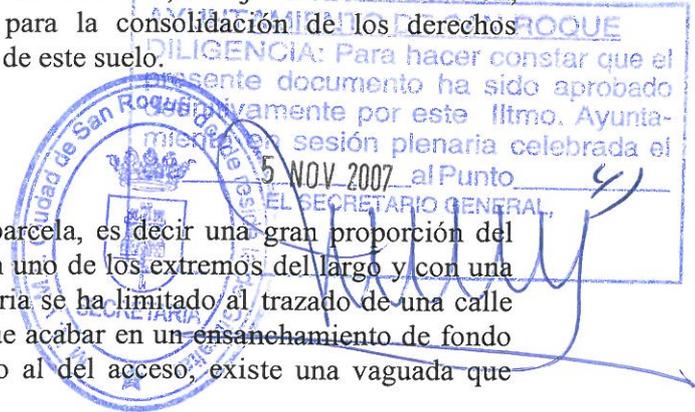
La parcela resuelve el acceso desde la carretera autonómica ejecutando, a su costa el promotor, una rotonda de conexión conforme al diseño de la revisión del Plan General.

La calle antes descrita discurre por tanto de noreste a suroeste de la parcela, el de menor cota altimétrica de la misma. Se adosa sensiblemente a su lindero sureste y circula a todo lo largo de la misma hasta llegar al fondo de la misma. Este vial servirá para dar acceso a todas las edificaciones que se desarrollen en la parcela, que se ajustarán a su lateral noroeste, proveyendo asimismo de aparcamiento lineal en superficie en el margen opuesto al de la edificación.

La calle presenta una sección del tipo acera (1,25m), aparcamiento en línea (2,50m), doble calzada(5,60m) y acera adosada a fachada de viviendas (1,25m), para una total tipo de 10,60 m. Esta sección se ve sensiblemente alterada en el frente de la parcela más cercana al acceso, con un ensanche de la acera que la sirve de 2,50 m, pasando a tener 3,75m, para dar un mejor acceso al volumen terciario que se situará en la planta semisótano de ésta y con un leve giro, en una de sus aceras, hasta conseguir una plaza de aparcamiento para minusválidos de 3,60 m de ancho. El fondo de saco tiene una sección del tipo acera (3,75m), zona de giro (10,95m) y acera adosada a viviendas (1,25m), para una sección total de 15,95m. Aunque es el plan parcial el que debe garantizar las plazas de aparcamiento que marca la ley, este estudio de detalle cumple con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y la L.O.U.A, a razón de 0,84 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, incluyendo la proporción obligatoria para plazas de minusválidos (1 plaza por cada 50 o fracción).

Por último señalar que en la propuesta se incluye una zona de aparcamiento y acceso a la trasera de la parcela denominada como 2, en las inmediaciones de la entrada a la actuación, compuesta de 15 aparcamientos en batería, zona de maniobra y acerado de acceso peatonal a plaza trasera de edificación en dicha parcela.

La fuerte pendiente de la parcela, hace necesario en aras de un aprovechamiento de la misma, la utilización de un primer nivel constructivo que presente fachada a la calle de nuevo trazado; este primer nivel deberá estar en semisótano para así poder desde el



**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2407070795005

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR

107 AV 140

siguiente nivel poder tener acceso a la zona ajardinada trasera. En aplicación de las ordenanzas de la modificación puntual del Plan Parcial, el nivel descrito como semisótano, no computará en el caso que se destine a garaje- aparcamiento, pero sí computará cualquier otro uso. La alineación del primer nivel así descrito a la calle se convierte en obligatoria, con el fin de configurar un basamento sobre el que erigir el resto del cuerpo de la edificación, compuesto por dos plantas más.

Puesto que los cuerpos edificados sobre la planta descrita en el párrafo anterior pueden llegar a tener un máximo de 60 m. lineales, con el fin de poder dar una mayor plasticidad a esta fachada, alejándola de un gran plano edificado, la alineación de las dos plantas superiores podrán tener un área de movimiento que va desde el mismo plano de fachada de la planta semisótano, hasta un plano paralelo a ese situado a 2,50 m hacia el interior de las parcelas.

La alineación máxima (trasera) de la edificación viene marcada por las normas de la modificación del plan parcial, que marcan un retranqueo mínimo de 15 m. respecto de las lindes del campo de golf con el que lindamos.

Las rasantes vienen forzadas por las cotas del trazado viario que en la medida de lo posible se adapta a las cotas del propio terreno, con los rellenos-terraplenados indispensables para la obtención de unas pendientes circulatorias asumibles.

La infraestructura comprenderá las obras necesarias para los siguientes servicios:

- Pavimentación de la red viaria rodada y peatonal
- Red de abastecimiento de agua potable para consumo y extinción de incendios.
- Red de alcantarillado de aguas pluviales y residuales.
- Red eléctrica de baja tensión.
- Red de alumbrado público
- Red de instalaciones de telecomunicación.
- Señalización viaria.

Todo ello se desarrollará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que podrá contemporizar con el de edificación.

## 6.-ESTUDIO DE SUPERFICIES

El resultado métrico de los elementos fundamentales contenidos en este Estudio de Detalle produce los siguientes resultados y porcentajes:

**VISADO**

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

2407070707070707

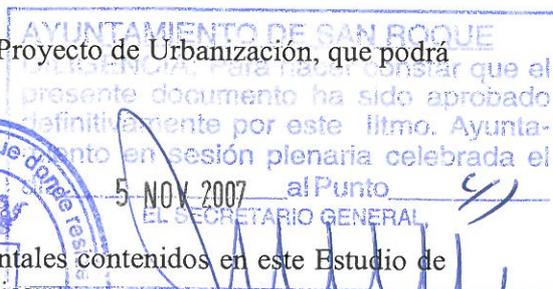
COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de España

ARQUITECTOS DE ESPAÑA

REF. AV

RAC

ZONA	SUPERFICIE	%
<b>VIARIO NETO</b>	<b>3.201,72 m<sup>2</sup></b>	<b>23,68 %</b>
<b>RESTOS VIARIOS</b>	<b>770,28 m<sup>2</sup></b>	<b>5,70 %</b>
<b>ESPACIO VERDE PRIVADO</b>	<b>977,75 m<sup>2</sup></b>	<b>7,23 %</b>
<b>PARCELAS NETAS EDIFICABLES</b>	<b>8.572,25 m<sup>2</sup></b>	<b>63,39 %</b>
<b>TOTAL PARCELA</b>	<b>13.522,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>



Una vez introducidos en el ámbito del Estudio de Detalle, las alineaciones y cesiones definidas en el mismo, el cual cumple absolutamente con las especificaciones y normas urbanísticas marcadas en la Modificación del Plan Parcial del Subsector 50 del C.I.T.N. de Sotogrande, se producen los siguientes datos de superficies:

**6.1.- Suelo neto edificable:** Ocho mil quinientos setenta y dos metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados (**8.572,25 m<sup>2</sup>**) de superficie neta en parcelas edificables, desglosado del siguiente modo:

PARCELA	SUPERFICIE
Parcela "1"	5.404,74 m <sup>2</sup>
Parcela "2"	3.167,51 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>8.572,25 m<sup>2</sup></b>

**6.2.- Viario:** La superficie en viario neto, o sea, la superficie afectada por obras de urbanización es de tres mil doscientos un metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (**3.201,72m<sup>2</sup>**). También existen superficies residuales provenientes del trazado viario de setecientos setenta metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (**770,28m<sup>2</sup>**). **Total en viario 3.972,00 m<sup>2</sup>**.

**6.3.- Espacio Libre privado:** La superficie destinada para Espacio Libre Privado es de seiscientos diecisiete metros cuadrados con setenta decímetros cuadrados (**977,75m<sup>2</sup>**). Esta superficie incluye el espacio suficiente para preservar y reconducir la vaguada natural existente en la parcela. Total en espacios libres **977,75 m<sup>2</sup>**.

Por tanto el desglose final de las propiedades registrales quedará establecido del siguiente modo:

Suelo neto edificable	8.572,25 m <sup>2</sup>
Viario	3.972,00 m <sup>2</sup>
Espacio Libre Privado	977,75 m <sup>2</sup>
<b>Total U.E.</b>	<b>13.522,00 m<sup>2</sup></b>

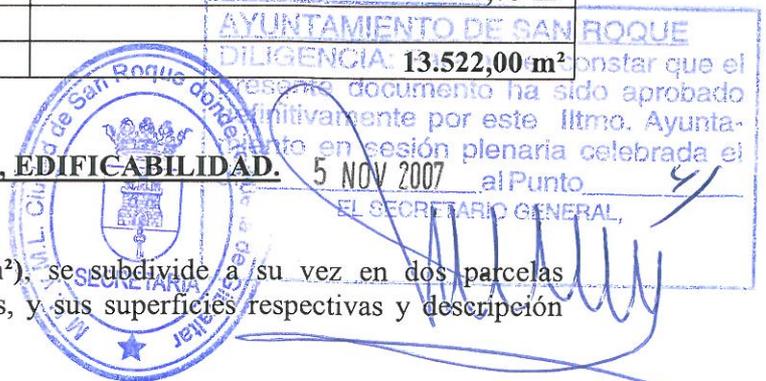
## 7.- ORDENACIÓN DE VOLUMENES , EDIFICABILIDAD.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

El suelo neto edificable (**8.572,25m<sup>2</sup>**), se subdivide a su vez en dos parcelas resultantes de las alineaciones propuestas, y sus superficies respectivas y descripción son las siguientes:

2407070795005

**Parcela 1.- De superficie cinco mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros cuadrados (5.404,74 m<sup>2</sup>).** Linda al Noreste con espacio libre privado destinado a la reconducción de la vaguada y esparcimiento existente en el ámbito del Estudio de Detalle, en línea de 32,34 m; al Noroeste con parcela deportiva perteneciente al Campo de Golf Municipal "La Cañada" en longitud de 179,37 m; al



Sureste con vial de nueva formación interior del Estudio de Detalle en línea quebrada de 20,53m, 81,40m, 7,75m y 88,06m; y al Suroeste con zona verde del Plan Parcial, en línea de 34,92m y viario de nueva creación del Estudio de Detalle en línea de 5,35m.

**Parcela 2.- De superficie tres mil ciento sesenta y siete metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (3.167,51 m<sup>2</sup>).** Linda al Noreste con antigua carretera de acceso a Guadiaro en línea de 37,43m; al Noroeste con parcela deportiva perteneciente al Campo de Golf Municipal “La Cañada”, en línea quebrada de 32,18m y 64,23m; al Sureste con vial de nueva formación interior del Estudio de Detalle en longitud de 82,33m; y al Noroeste con espacio libre privado destinado a la reconducción de la vaguada y esparcimiento existente en el ámbito del Estudio de Detalle, en línea de 32,45 m.

**Parcela de Espacio Libre.- De superficie novecientos setenta y siete metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados (977,75 m<sup>2</sup>).** Linda al Noroeste con Parcela 2 del propio Estudio de Detalle en Línea de 32,45m y con viario del propio Estudio de Detalle en línea de 2,50m; al Noroeste con parcela deportiva del campo de Golf Municipal “La Cañada” en línea de 29,18m; al Sureste con viario del propio Estudio de Detalle en línea de 29,06m y al Suroeste con parcela 1 del propio Estudio de Detalle en línea de 32,34m.

Dentro de cada una de las parcelas, las edificabilidades y número de viviendas asignadas son las siguientes:

Parcela	Superficie Neta	Porcentaje	Edificabilidad	Nº de Viviendas
Parcela “1”	5.404,74 m <sup>2</sup>	63,05 %	2.668,00 m <sup>2</sup>	Veintitrés (23)
Parcela “2”	3.167,52 m <sup>2</sup>	36,95 %	2.065,00 m <sup>2</sup>	Cuatro (4)
<b>Total</b>	<b>8.572,25 m<sup>2</sup></b>	<b>100,000 %</b>	<b>4.733,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Veintisiete (27)</b>

**En parcela 1.-** Veintitrés (23) viviendas, en tres plantas de altura, con una edificabilidad asignada total de **2.668,00 m<sup>2</sup>**. La ordenación concreta de los volúmenes de la parcela se grafía en el plano nº 7 de este Estudio de Detalle.

**En parcela 2.-** Cuatro (4) viviendas, en dos tres de altura, con una edificabilidad asignada total de **2.065,00 m<sup>2</sup>**. La ordenación concreta de los volúmenes de la parcela se grafía en el plano nº 7 de este Estudio de Detalle

El hecho de destinar un parque de viviendas tan reducido de viviendas a la parcela número 2, tiene como finalidad la dedicación del resto de la edificabilidad asignada a la parcela en usos compatibles definidos en las normas del Plan Parcial, ya comentadas en el punto 3 de esta memoria, es decir terciario, hotelero ó deportivo.

**VISADO**  
A LOS EFECTOS RECLAMATORIOS

2407070795005

COLEGIO OFICIAL  
arquitectos de cádiz

ARQUITECTOS: AUTORES  
Nº46 ARQTE/CAMPO GIBRALTAR S.L.

12/11/07

12/11/07



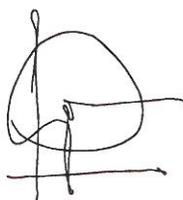
## 8.- CONCLUSIONES

Por convenio verbal según conversaciones llevadas a cabo con los técnicos municipales, los promotores de este estudio de detalle se comprometen a la ejecución de la rotonda marcada en el plano número 7 de este Estudio de Detalle una vez aprobado definitivamente el mismo. El proyecto de dicha rotonda podrá formar parte del proyecto técnico que desarrolle la parcela objeto de este estudio de detalle. Se ha establecido un presupuesto de contrata por valor de 119.983,67 euros.

En base a todo lo anterior se presenta para su tramitación este Estudio de Detalle, al objeto de su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque de acuerdo con la legalidad vigente, y permitiendo con ello continuar el proceso de desarrollo urbanístico y constructivo de los suelos que conforman el Subsector 50 del C.I.T.N. de Sotogrande.

**Algeciras, Julio de 2.007**

**SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.**



Fdo.: ANTONIO J. CRESPO MORALES Fdo.: ENRIQUE SALVO MEDINA

Por: **GESTIMES S.L.**

Fdo.: **JUAN PÉREZ GARCÍA**

