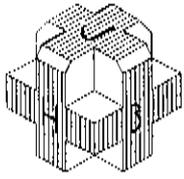


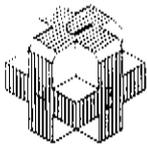
VISADO A LOS EFECTOS
REGULATORIOS
1211 2891902
COLEGIO
OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÉDULA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado íntegramente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 10 de Octubre al Punto 5
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado íntegramente por resolución de fecha 10 de Octubre de 2003
SECRETARÍA GENERAL



ARQUITECTO: JOSÉ HERRERA BERNAL
OCTUBRE 2002

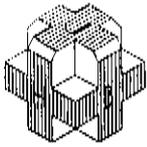


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA
UNIDAD N° 2 DE LA PARCELA N° 1 ZONA 40-B DEL
PLAN DE ORDENACION URBANA DE SOTOGRANDE
SAN ROQUE (CÁDIZ)

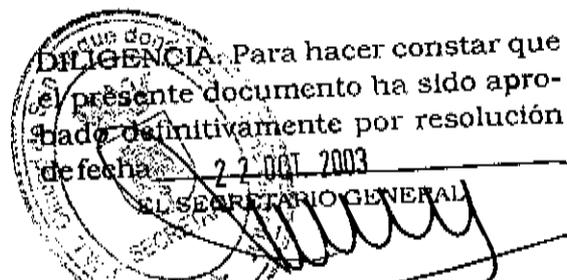
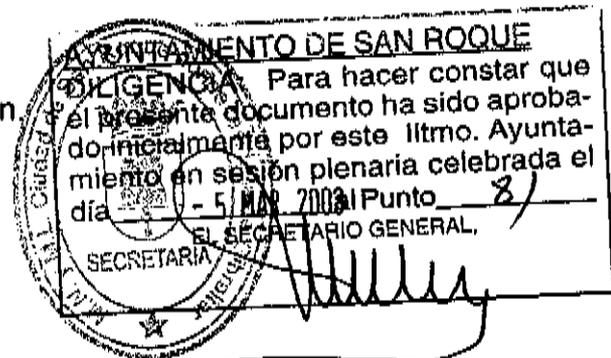
DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido apro-
bado definitivamente por resolución
de fecha 22 OCT. 2003
SECRETARIO GENERAL

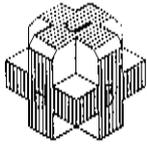
AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que
el presente documento ha sido aproba-
do inicialmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 22 OCT. 2003 al Punto 8
SECRETARIO GENERAL



MEMORIA.

- 1.- Objeto del Encargo y Antecedentes.
- 2.- Descripción de las Zonas de Planeamiento.
- 3.- Propiedad y Justificación del Planeamiento.
- 4.- Determinaciones de la Delimitación de Unidades.
- 5.- Objetivos del Estudio de Detalle.
- 6.- Determinación de alineaciones y Rasantes.
 - 6.1.- Alineaciones.
 - 6.2.- Rasantes.
- 7.- Ordenación de Volúmenes.
- 8.- Tipologías Edificatorias.
- 9.- Plazas de Aparcamiento.
- 10.- Infraestructuras.
 - 10.1.- Agua Potable.
 - 10.2.- Red de Baja tensión.
 - 10.3.- Red de Alumbrado Público.
 - 10.4.- Red de Saneamiento.
 - 10.5.- Red de Telefonía.
- 11.- Condiciones Generales de la Edificación.
- 12.- Evaluación Económica.
- 13.- Sistema de Actuación.





JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

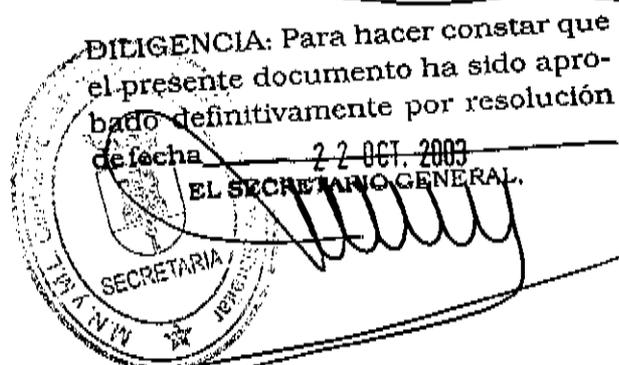
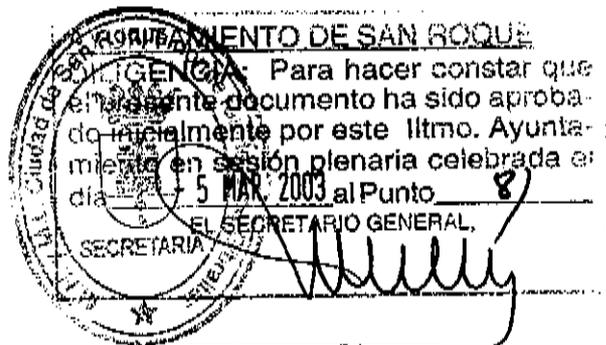
PLANOS.

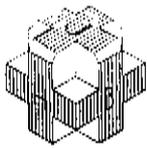
Planos de Información:

- I-1.- SITUACION.
- I-2.- P.G.O.U.
- I-3.- TOPOGRAFICO.
- I-4.- ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE APROBADO.
- I-5.- PLANO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES.

Planos de Proyecto:

- P-1.- ORDENACIÓN.
- P-2.- ALINEACIONES.
- P-3.- RED DE AGUA POTABLE.
- P-4.- RED DE MEDIA Y BAJA TENSION.
- P-5.- RED DE SANEAMIENTO (FECALES).
- P-6.- RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES).
- P-7.- RED DE TELEFONIA.





MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA UNIDAD Nº 2, DE LA PARCELA Nº 1, ZONA 40-B, DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE SOTOGRANDE, SAN ROQUE (CADIZ).

1.- Objeto del encargo y Antecedentes.

Se redacta el presente Proyecto por encargo de D. Oscar Redonnet Villarroel en Nombre y Representación de Gestión de Suelos y Edificios, S.L., con objeto de llevar a cabo el Modificado del Estudio de Detalle de la Unidad Nº 2 de la Parcela Nº 1, Zona 40-B del Plan de Ordenación Urbana de Sotogrande, San Roque (Cádiz).

Los parámetros Urbanísticos del Area se han referido a la totalidad de su extensión, que según consta en la ficha urbanística es de 23.581,84 m².

El actual documento modifica al Estudio de Detalle de la Unidad Nº2 de la parcela 1, Zona 40-B Urbanización Sotogrande, en San Roque, presentado al Excmo. Ayuntamiento de San Roque y aprobado con fecha el día 28 de Marzo del 1.989 con informe favorable de la Comisión provincial de Urbanismo

2.- Descripción de las Zonas de Planeamiento.

La finca objeto de Ordenación coincide con la Unidad Nº 2 del Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución que se tramita en el Ilustre Ayuntamiento de San Roque; Tiene una forma irregular, linda al norte con la parcela de Apartamento Tennis-Sol; al Sur con los apartamentos antes citados y con accesos; al Oeste con Zona verde. Está situada en el Subsector 38 del CITN Sotogrande.

3.- Propiedad y Justificación del Planeamiento.

La estructura de la Propiedad de la Unidad Nº 2 de la Parcela Nº 1, Zona 40-B, corresponde en su totalidad a Gestión de Suelos y Edificios, S.L.

- Límites:

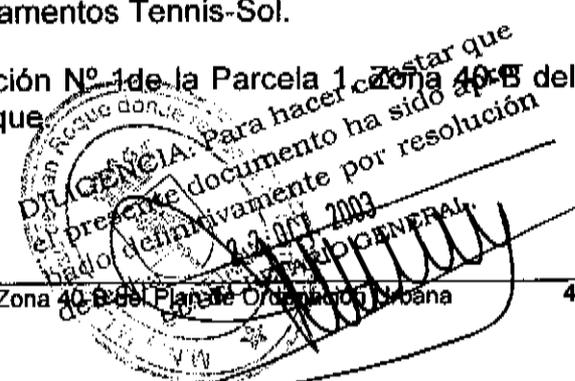
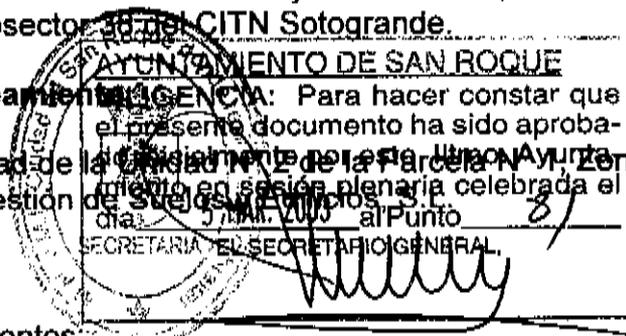
Sus Límites son los siguientes:

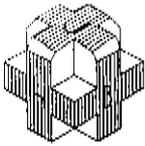
Al Norte.- Con la parcela de Apartamentos Tennis-Sol.

Al Este.- Con la Unidad de ejecución Nº 1 de la Parcela 1, Zona 40-B del P.G.O.U. de Sotogrande, San Roque.

Al Sur.- Con accesos.

Al Oeste.- Con Zona Verde.



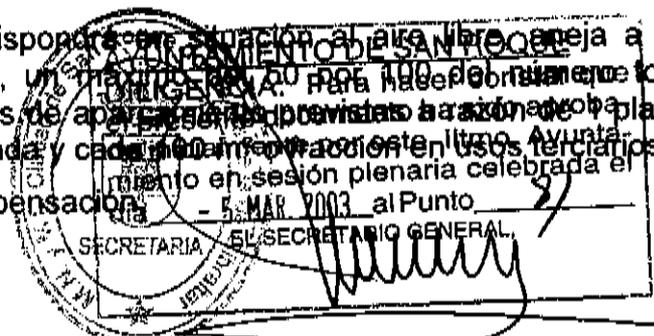


JOSE HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

4.- Determinaciones de la Delimitación de Unidades.

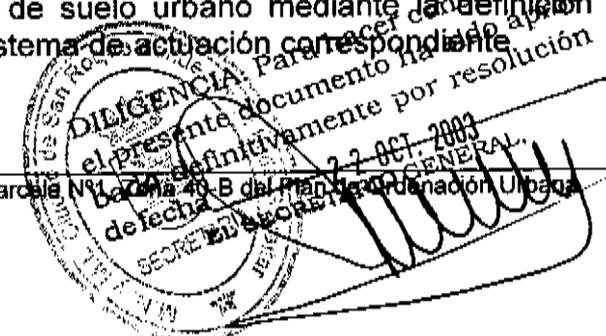
UNIDAD 2

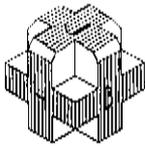
Superficie:	23.581,84 m ²
Calificación:	Residencial
Tipología edificatoria:	Vivienda Plurifamiliar, edificación exenta (R5)
Forma de actuación:	Unidad de Ejecución sujeta a Estudio de Detalle
Parcela mínima:	1.000 m ²
Condiciones de Uso:	
Uso fundamental:	Vivienda plurifamiliar exenta (R5)
Uso compatible:	Residencial sin limitación y deportivo
Densidad:	20 vdas./Ha.
Edificabilidad:	Residencial 0,67 m ² /m ² (2,01 m ³ /m ² ; h=3,00 m.)
Edificabilidad residencial:	23.581,84 m ² x 0,67 m ² /m ² = 15.799,84 m ² .
Número máximo de viviendas:	47 vdas.
Altura:	Tres plantas ó 9,50 m. Se autoriza 4ª planta sobre el 50% de la 3ª (altura máx.: 12,5m.)
Dotaciones:	Se cedió como equipamiento público interior al área, aparte de la red viaria, 2.418,11m ² para zona verde pública.
Aparcamientos:	Se dispone en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un número de plazas de aparcamiento total de 100 plazas de aparcamiento previstas a razón de una plaza por vivienda y cada una de ellas en usos terciarios.
Sistema de actuación:	Compensación - 5 MAR 2003 al Punto



OBJETIVOS DE LA R.P.G.O.U.

Quedan definidos por el Plan General de Ordenación Urbana y son los de perfeccionar su condición de suelo urbano mediante la definición de los objetivos, instrumentación y sistema de actuación correspondiente.





5.- Objetivos del Estudio de Detalle.

En correspondencia con él, la Ley de Andalucía en su correspondencia con el suelo, Texto Refundido de Junio de 1.992, en su artículo 91, se redacta el presente Modificado de Estudio de Detalle, cuyos objetivos son:

- 1) El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- 2) La ordenación de los Volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- 3) El Estudio de las conexiones con las Infraestructuras exteriores.

6.- Determinación de alineaciones y rasantes.

6.1.- Alineaciones.

Se plantea en los planos de ordenación una Alineación flexible a partir del área de movimiento, determinando una separación a linderos públicos y privados.

6.2.- Rasantes.

Para el viario rodado se partirá de los puntos terminales fijos que marcan el desarrollo de la Zona 40-B del P.G.O.U. de Sotogrande, que va en dirección Oeste-Este. De esta vía y con dirección Noroeste nacerá el viario, que adaptándose a su topografía, desarrollará el movimiento y permitirá la distribución espacial de las edificabilidades y su acceso.

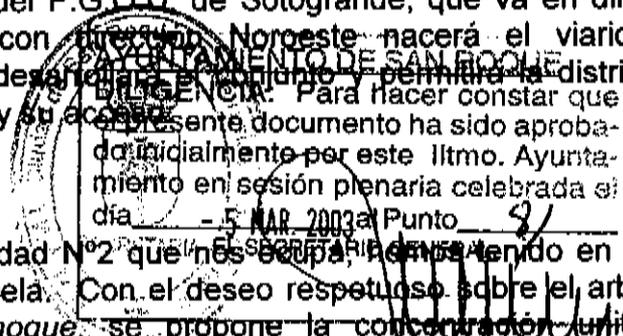
7.- Ordenación de Volúmenes.

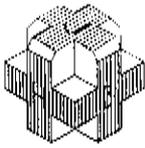
Estudiando el ámbito de la unidad N°2 que nos ocupa, además de tener en cuenta las condiciones ambientales de la parcela. Con el deseo respetuoso sobre el arbolado, siendo la especie arbórea el *Alcornoque*, se propone la concentración unitaria y volumétrica en dos Sub-zonas.

También se ha tenido en cuenta las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal reguladora de la Gestión del Medio Ambiente, según lo establecido en su Art. 254 (*Protección a vegetales en el ordenamiento urbanístico*), El promotor del proyecto procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes, y los que haya de suprimirse serán repuestos en otro lugar.

Sub-zona N°1. Propone un mayor aprovechamiento en unidades edificabilidades más reducidas.

Sub-zona N°2. Se propone la realización de edificios en pocas unidades y de mayor Edificabilidad.





Cuadro de Características:

Sub-zona	Tipología	Superficie m ²	Indice m ² /m ²	Edif. m ²	Edif. Terciario m ²	Nº Uds.
1	Residencial	10.140,62	0,695	7.046,99	---	42
2	Residencial	13.128,77	0,666	8.752,85	---	5
	Centro de Transformación y Conexión Viario	192,45	---	---	---	---
	Viario Ayuntamiento	120,00	---	---	---	---
TOTALES		23.581,84		15.799,84	---	47

8.- Tipologías Edificatorias.

Las preestablecidas por el P.G.O.U. y recogidas en la Modificación de este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Sotogrande en la resolución de fecha 17 de febrero de 2003 por el Sr. Secretario General.

para esta Zona de planeamiento, corresponde a Tipología de viviendas plurifamiliar exenta tipo (R5), y demás tipologías residenciales sin limitaciones.

9.- Plazas de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de estacionamiento para cada vivienda con independencia de las previstas en viario. el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento de Sotogrande en la sesión plenaria celebrada el día 5 de febrero de 2003 al Punto 1º de la Orden del día.

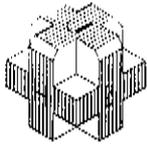
Se reservarán el 2% de las plazas existentes en viario para minusválidos, según marca la Ley.

10.- Infraestructuras.

10.1.- Red de Agua Potable.

El abastecimiento de agua queda garantizado a través del suministro municipal a través del área anexa.

Para ello se indicará el punto de conexión a cada sub-zona. Para la red interior se proyecta una malla con el objeto de mantener la presión en



los distintos puntos de la red y así se conseguirá optimizar la distribución de presión y caudales de la red, cuyos timbrajes y diámetros serán definidos en el correspondiente proyecto de urbanización.

10.2.- Red de Baja Tensión.

El suministro de energía eléctrica se realizará a través del C.T. propuesto para suministrar las Sub-zonas.

Los conductores se colocarán a una profundidad de 1,10 m. alojándose cada cable en el interior de tubería de P.V.C. rígida, que se colocará en el fondo de una zanja y entre capas de arena.

Se colocarán arquetas en los cambios de dirección, y en los tramos rectos a distancias no superior a 50 m.

El proyecto de urbanización definirá las redes de distribución en baja tensión, las cuales irán alojadas en tubería de PVC, colocadas en el fondo de zanjas, y con los cruces de calzadas protegidos por capas de hormigón.

10.3.- Red de Alumbrado Público.

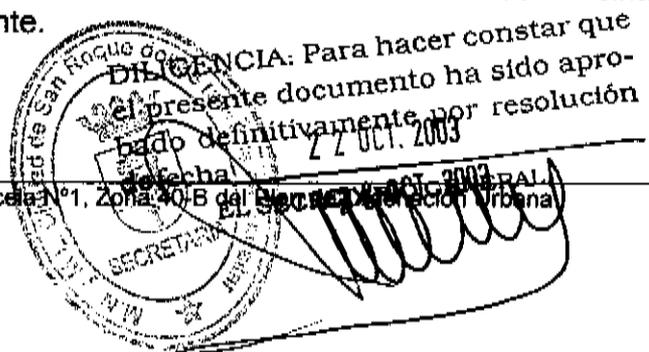
La red de alumbrado público mantendrá el carácter de alumbrado urbano evitando los báculos. Para situar los báculos en su lugar de farolas sobre columnas, se colocarán en el suelo, con equidistancia de 15 m en los tramos interiores que se diseñen.

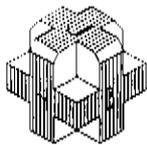
La alimentación se hará desde el correspondiente centro de transformación propuesto. Los conductores serán de cobre electrolítico con aislamiento termoplástico armado de 1 K.V. de tensión de servicio, con sección determinada por el cálculo, pero no menor de 6 mm².

Los conductores se alojarán en tuberías de PVC rígido de 90 mm. de diámetro, subterránea, y a una profundidad mínima de 40 cm.

En los cambios de dirección se construirán arquetas de fábrica de ladrillo de 50 x50cms. con contracerros de perfiles angulares y tapas.

Los empalmes y derivaciones de la red se realizarán con piezas especiales, y el aislamiento será reconstituido con cintas autovulcanizables en caliente.





10.4.- Red de Saneamiento.

El sistema adoptado para la red de desagües separativo, considerándose que tanto aguas negras como pluviales conectarán a los colectores existentes con capacidad suficiente

Para el cálculo de la red de aguas residuales en las Sub-zonas se considerarán los mismos caudales que los suministrados de agua potable, afectados por un coeficiente de valor 0,80.

Para la red de residuales se empleará tubería de fibrocemento. A distancias no mayores de 50 m. y en los cambios de alineaciones, se construirán los pozos de registro equipados con tapas de fundición.

Las arquetas registrables de las injerencias domiciliarias, se construirán siempre, en el interior de las parcelas y nunca en terrenos de uso público.

La conexión se efectuará a Red existente junto al Area con Ø300.

10.5.- Red de Telefonía.

La conexión se efectuará en el lugar indicado en los planos.

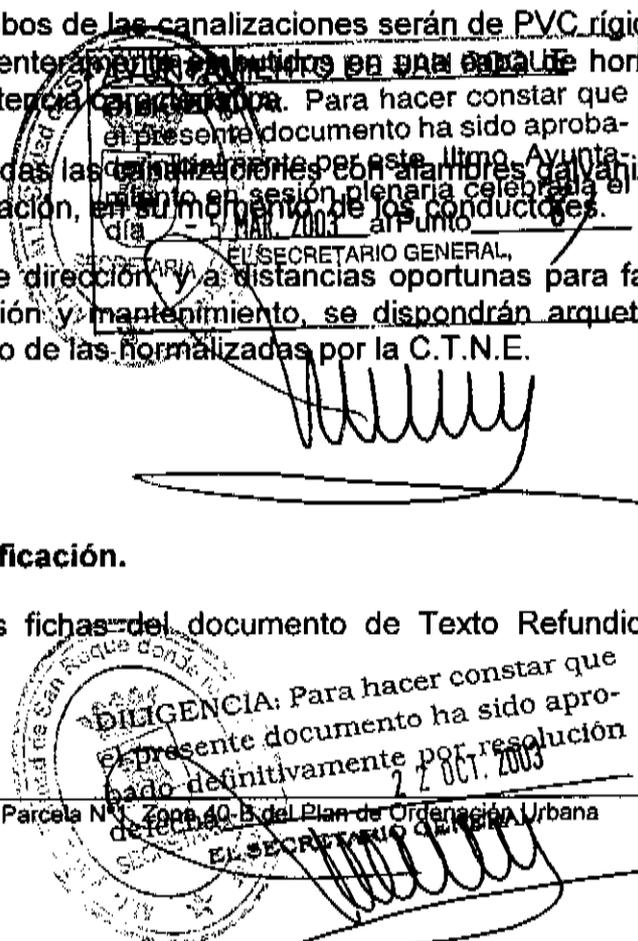
En principio, los tubos de las canalizaciones serán de PVC rígido, de 110 mm. de diámetro, enteramente empotrados en una capa de hormigón de 100 kp./cm² de resistencia característica. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 27 MAR. 2003 en punto

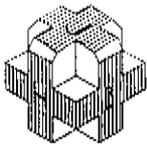
Se dejarán equipadas las canalizaciones con alambres galvanizados a fin de facilitar la instalación, en su momento de los conductores.

En los cambios de dirección y a distancias oportunas para facilitar las labores de instalación y mantenimiento, se dispondrán arquetas de fábrica de ladrillo macizo de las normalizadas por la C.T.N.E.

11.- Condiciones Generales de la Edificación.

Quedan reflejadas en las fichas del documento de Texto Refundido del Municipio de San Roque.





JOSÉ HERRERA BERNAL
ARQUITECTO

12.- Evaluación Económica.

- Costos:

Conexión Viaria y ejecución del C.T.	48.000 € 8.000.000,00 ptas.
--------------------------------------	--------------------------------

13.- Sistema de Actuación.

El Sistema de actuación propuesto será el de Compensación o bien la Ejecución Directa por cada Propiedad en base a la Delimitación de Unidades de Actuación, de acuerdo con la Ley del Suelo de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

Hay que añadir que las cesiones obligatorias, ya se realizaron, salvo las de 120 m² de reserva de viario y el área del C.T.

VISADO
1211

San Roque, Octubre de 2003

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 5 MAR. 2003 al Punto 1178

EL SECRETARIO GENERAL,

El Arquitecto:
Fdo: José Herrera Bernal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por resolución de fecha 22 OCT. 2003

EL SECRETARIO GENERAL